

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 85/2007

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Loures aprovou, em 24 de Setembro de 1998, o Plano de Urbanização da Zona Industrial de Tocalos/Lousa, no município de Loures (PU).

O PU foi elaborado e aprovado na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido realizado o inquérito público nos termos do artigo 14.º e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º, ambos do mesmo diploma legal.

Verifica-se a conformidade do PU com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do que se refere à dimensão das faixas *non aedificandi* da auto-estrada da zona oeste de Portugal, que se localiza na zona identificada nas plantas de zonamento e de condicionantes como IC 1, uma vez que o Decreto-Lei n.º 393-A/98, de 4 de Dezembro, estabelece faixas *non aedificandi* específicas para esta auto-estrada, as quais prevalecem sobre as constantes no artigo 6.º do presente Regulamento e respectivas planta de zonamento e planta de condicionantes.

Importa contudo referir que a legislação e a regulamentação mencionadas no Regulamento do PU sobre operações de loteamento, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, se encontram revogadas pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e pela Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro. Igualmente, a legislação referente à actividade industrial, designadamente o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, foram revogados, respectivamente, pelo Decreto-Lei n.º 69/2003, de 10 de Abril, e pelo Decreto Regulamentar n.º 8/2003, de 11 de Abril. Assim, devem todas as referências ser tidas por feitas à legislação e à regulamentação efectivamente em vigor.

O município de Loures dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 54/94, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 161, de 14 de Julho de 1994, alterado pelas deliberações da Assembleia Municipal de Loures de 25 de Junho de 1998, de 16 de Dezembro de 1999, de 20 de Julho de 2000, de 4 de Julho de 2002 e de 7 de Novembro de 2002, publicadas no *Diário da República*, 1.ª série, respectivamente de 24 de Abril de 1999, de 12 de Abril de 2000, de 9 de Fevereiro de 2001, de 4 de Fevereiro de 2003 e de 11 de Fevereiro de 2003, e pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 149/2001, publicada no *Diário da República* 1.ª série-B, de 8 de Outubro de 2001 (PDM).

O PU introduz alterações ao PDM, pois para além da previsão da implantação de uma área de serviço na auto-estrada (A 8) e de alguns ajustamentos relativamente à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional, prevê ainda o aumento da zona de protecção e de enquadramento florestal do cone vulcânico de Montachique com a consequente redução dos espaços definidos no PDM como urbano a recuperar e misto de indústria e terciário, fazendo ainda a distinção entre espaços mistos de indústria e terciário e terciário.

A Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo emitiu parecer favorável.

Considerando o disposto na alínea d) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar parcialmente o Plano de Urbanização da Zona Industrial de Tocalos/Lousa, no município de Loures, cujos Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o artigo 6.º do Regulamento do Plano de Urbanização da Zona Industrial de Tocalos/Lousa, naquilo que se refere à dimensão das faixas *non aedificandi* da auto-estrada da zona oeste de Portugal, que se localiza na área identificada nas respectivas plantas como IC 1, bem como as respectivas plantas de zonamento e de condicionantes na parte em que colidam com o disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 393-A/98, de 4 de Dezembro.

3 — Ficam revogadas as disposições do Plano Director Municipal de Loures contrárias ao disposto no presente Plano de Urbanização, na respectiva área de intervenção.

Presidência do Conselho de Ministros, 12 de Abril de 2007. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL DE TOCADELLOS/LOUSA

TÍTULO I

Disposições gerais e definições

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Considera-se abrangida pelo Plano de Urbanização da Zona Industrial de Tocalos/Lousa (PU) toda a área cujos limites se encontram expressos nas plantas de zonamento e de condicionantes, à escala de 1:5000, anexas ao presente Regulamento.

Artigo 2.º

Quaisquer acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa, a realizar na área de intervenção do Plano, respeitarão as disposições do presente Regulamento, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

Artigo 3.º

Na ausência de planos de pormenor ou de regulamentos municipais eficazes, as disposições do Plano terão aplicação directa, nos casos previstos no presente Regulamento.

CAPÍTULO II

Conceitos urbanísticos e sua aplicabilidade

Artigo 4.º

Para efeitos deste Regulamento, adoptaram-se os seguintes conceitos urbanísticos:

a) «Perímetro urbano» — conjunto dos espaços urbanos e urbanizáveis;

b) «Uso dominante» — aquele que predomina sobre outros usos numa percentagem igual ou superior a 70 % da superfície em utilização. Na planta de zonamento, é indicado sempre e apenas o uso dominante;

c) «Uso compatível» — aquele que, sendo aceitável a sua coexistência como uso dominante, não poderá ultrapassar 30 % da área em utilização. No quadro em anexo, que faz parte integrante deste Regulamento, é apresentada a matriz de compatibilidades. O aproveitamento dos usos compatíveis depende de informação prévia favorável da Câmara Municipal;

d) «Unidade operativa de planeamento e gestão» (UOPG) — área cuja delimitação deverá ser objecto de intervenção municipal com vista à sua reconversão e reafectação de usos e a consequente adopção de processos específicos de planeamento e gestão urbanística;

e) «Área de urbanização conjunta» (AUC) — espaço sujeito a obrigatoriedade de urbanização global, com base em planos de pormenor ou projectos de loteamento;

f) «Área de recuperação conjunta» (ARC) — espaço sujeito a obrigatoriedade de recuperação global, com base em planos de pormenor ou projectos específicos de recuperação ou reloteamento;

g) «Densidade habitacional» — número de fogos por hectare de terreno integrados em espaços urbanos e ou urbanizáveis;

h) «Área de pavimentos cobertos» (APC) — somatório das superfícies brutas dos pavimentos cobertos de todos os pisos acima e abaixo do solo, incluindo comunicações verticais. Exceptuam-se as superfícies destinadas a estacionamentos, arrecadações afectas a fogos e áreas técnicas (postos de transformação, centrais de ar condicionado, etc.);

i) «Índice de construção» — quociente entre a APC e a área do terreno urbanizável;

j) «Índice de ocupação» — quociente entre a área de implantação da construção e a área total do terreno urbanizável, considerando a projecção horizontal dos edifícios delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;

k) «Índice volumétrico» — quociente entre o volume de construção acima do solo e área de terreno que lhe está afectada;

l) «Cércea» — dimensão vertical da construção, controlada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;

m) «Número máximo de pisos» — o número máximo de pisos edificáveis acima do solo. Se o terreno de implantação do edifício não for horizontal, o número máximo de pisos será contado a partir do ponto de intersecção da linha de maior declive do terreno com o eixo vertical que passa pelo centro geométrico da planta do edifício. Caso o edifício tenha frentes para dois arruamentos a cotas diferentes, o número máximo de pisos será contado a partir do arruamento de cota inferior. Caso o edifício tenha frente para um arruamento e os primeiros pisos estejam parcialmente enterrados (alçado posterior), o número máximo de pisos será contado a partir do arruamento.

TÍTULO II

Servidões e outros condicionamentos

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 5.º

1 — Nas áreas sujeitas a servidões administrativas, as alterações ao uso do solo implicam a audição de outras

entidades públicas, não municipais, com competências específicas.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos regem-se pela legislação aplicável.

3 — As áreas de servidão administrativa encontram-se, sempre que graficamente possível, representadas na planta de condicionantes à escala de 1:5000.

CAPÍTULO II

Disposições especiais

SECÇÃO I

Servidões rodoviárias

Artigo 6.º

1 — O IC 1 e as EENN 374 e 374-2 estão sujeitos às seguintes servidões:

a) Uma faixa *non aedificandi*, com a largura mínima de 35 m para cada lado do eixo do IC 1 e de 10 m para as EENN, medida para um e outro lado dos limites da plataforma das vias;

b) Uma faixa com a largura mínima de 70 m para o IC 1 e de 50 m para as EENN, medida para um e outro lado dos limites da plataforma das vias, onde é proibida a implantação de instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres, assim como igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros.

2 — Nas estradas e caminhos municipais definem-se faixas *non aedificandi* com a largura de 6 m e 4,5 m, respectivamente, medidas para um e outro lado do eixo da plataforma das estradas.

3 — Quando as vias atravessam perímetros urbanos, as faixas *non aedificandi* são definidas pelos afastamentos referidos nos capítulos II e III do título III deste Regulamento.

SECÇÃO II

Servidões dos sistemas de adução e distribuição de água

Artigo 7.º

Para protecção aos sistemas públicos de fornecimento de água (adução e distribuição de água), devem observar-se os seguintes condicionamentos:

a) É interdita a construção ao longo de uma faixa de 3 m, medida para cada lado do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água;

b) É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água;

c) Fora das áreas urbanas, é interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 m, 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.

SECÇÃO III

Servidões dos sistemas de drenagem de esgotos

Artigo 8.º

1 — Visando a protecção aos sistemas de drenagem de esgotos, é vedada a construção a prédios sobre colectores de esgoto, públicos ou particulares.

2 — 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.

SECÇÃO IV

Servidões das redes de distribuição de energia eléctrica de média tensão

Artigo 9.º

1 — Visando evitar interferência de construções com a rede eléctrica de média tensão, é definida a protecção destas linhas no Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

2 — Qualquer possibilidade de interferência de construções com estas canalizações deverá ser posta à consideração da entidade competente.

SECÇÃO V

Servidões das instalações especiais

Artigo 10.º

1 — Visando a protecção do radiofarol VOR, é estabelecida uma zona secundária de servidões militar e aeronáutica, definida num círculo com 2000 m de raio.

2 — A execução de actividades e trabalhos dentro desta área estão condicionadas a autorização da DGAC.

Artigo 11.º

Para o paiol permanente, legalizado pelo alvará n.º 616, de 7 de Dezembro de 1961, é estabelecida uma zona de segurança com centro no edifício e 100 m de raio.

Artigo 12.º

Visando a protecção das antenas situadas no Cabeço de Montachique, enquanto não é definida a respectiva servidão administrativa, estabelece-se uma área *non aedificandi* com centro no edifício que integra as antenas e 500 m de raio.

Artigo 13.º

A área do Plano está sujeita à servidão aeronáutica do Aeroporto de Lisboa, constituída pelo Decreto n.º 48 542, de 24 de Agosto de 1968.

1 — As construções ou qualquer outro tipo de equipamento com altura superior a 9 m carecerão de parecer prévio da ANA.

2 — Não deverão ser instalados equipamentos industriais ou realizarem-se quaisquer actividades que conduzam à criação de interferências nas ajudas radioaeronáuticas instaladas ou à produção de fumos ou poeiras susceptíveis de alterarem as condições de visibilidade.

3 — As zonas confinantes com o Heliporto de Salemas poderão ser afectadas por ruídos incómodos e pelos gases de escape das aeronaves.

SECÇÃO VI

Servidões do domínio público hídrico

Artigo 14.º

Visando condicionar usos ou actividades nas áreas do domínio público hídrico, é estabelecida uma faixa de pro-

tecção às linhas de água com 10 m de largura em cada margem.

SECÇÃO VII

Reserva Agrícola Nacional

Artigo 15.º

Encontram-se delimitadas na planta de condicionantes as áreas abrangidas pela Reserva Agrícola Nacional (RAN) — Portaria n.º 1040/92, de 6 de Novembro.

SECÇÃO VIII

Reserva Ecológica Nacional

Artigo 16.º

1 — Encontram-se delimitadas na planta de condicionantes as áreas abrangidas pela Reserva Ecológica Nacional (REN).

2 — As áreas que integram a REN terão uma utilização de acordo com os usos, ocupações e transformações definidas na planta de zonamento e respectivo Regulamento do PU, sem prejuízo da legislação em vigor.

SECÇÃO IX

Reserva especial

Artigo 17.º

Visando a protecção do espaço denominado como florestal especial existente a proteger, são proibidas todas as acções susceptíveis de danificar quaisquer valores do património florestal existente, devendo-se observar o disposto no artigo 39.º deste Regulamento.

SECÇÃO X

Património natural

Artigo 18.º

Visando a protecção da chaminé vulcânica do Cabeço de Montachique, enquanto não é definida a respectiva servidão administrativa, estabelece-se uma área *non aedificandi* com centro no edifício que integra as antenas aí situadas e com raio de 500 m.

SECÇÃO XI

Marco geodésico

Artigo 19.º

É estabelecida uma área de protecção ao marco geodésico do Cabeço de Montachique com centro no marco geodésico e 15 m de raio.

SECÇÃO XII

Edifícios escolares

Artigo 20.º

Esta área de jurisdição visa o estabelecimento de condicionamentos de protecção aos edifícios escolares, devendo-se observar a legislação em vigor.

TÍTULO III**Zonamento****CAPÍTULO I****Espaços-canais****Artigo 21.º**

1 — Encontram-se assinalados na planta de zonamento os espaços destinados à implantação do sistema rodoviário, classificados e hierarquizados do seguinte modo:

a) Rede viária exterior aos perímetros urbanos:

Itinerário complementar (IC 1);

Estradas nacionais (EENN 374 e 374-2 e variante ao Cabeço de Montachique);

Estradas e caminhos municipais (EM 541, CM 1302, variantes à Torre da Besoeira e a Salemas e outros caminhos municipais).

b) Rede viária urbana:

Troço da EN 374 que atravessa a zona industrial;

Via estruturante da zona industrial;

Vias secundárias da zona industrial;

Vias da zona de actividades terciárias;

Vias das zonas habitacionais.

2 — As servidões da rede viária exterior aos perímetros urbanos encontram-se definidas no artigo 6.º deste Regulamento.

3 — Os perfis da rede viária exterior aos perímetros urbanos a melhorar ou a construir deverão obedecer aos seguintes valores mínimos:

a) Estradas nacionais — perfil tipo > 10 m (faixa de rodagem de 2 m × 3,50 m e bermas de 2 m × 1,50 m);

b) Estradas e caminhos municipais — perfil tipo > 8 m (faixa de rodagem de 2 m × 3 m e bermas de 2 m × 1 m).

4 — Os perfis da rede viária urbana a melhorar ou a construir deverão obedecer aos seguintes valores mínimos:

a) EN 374 — perfil tipo > 12 m (faixa de rodagem de 2 m × 3,50 m e berma de 2 m × 2,50 m);

b) Via estruturante da zona industrial — perfil tipo > 24 m (faixa de rodagem de 2 m × 4,50 m, estacionamento lateral de 2 m × 5 m e passeios arborizados de 2 m × 2,50 m);

c) Vias secundárias da zona industrial — perfil tipo > 12,50 m (faixa de rodagem de 1 m × 5 m, estacionamento lateral de 1 m × 5 m e passeio arborizado de 1 m × 2,50 m);

d) Vias da zona de actividades terciárias — perfil tipo > 17 m (faixa de rodagem de 2 m × 3,50 m, estacionamento lateral de 2 m × 2,50 m e passeios arborizados de 2 m × 2,50 m);

e) Vias das zonas habitacionais — perfil tipo > 9,30 m (faixa de rodagem de 2 m × 3,25 m e passeio de 2 m × 1,40 m).

5 — Nos espaços urbanos a consolidar e a beneficiar ou a recuperar e a legalizar em que não seja tecnicamente viável a construção ou beneficiação das vias com os perfis referidos no número anterior, estes serão estipulados, caso a caso, pela Câmara Municipal.

6 — Entre a EN 374 e os espaços urbanizáveis mistos de indústria e terciário ou as vias secundárias da zona industrial adjacentes a esta será criada uma faixa de verde urbano de protecção e enquadramento com, pelo menos, 4,50 m de largura.

7 — Entre as áreas habitacionais e as vias da zona industrial ou da zona de actividades terciárias será criada uma faixa de verde urbano de protecção e enquadramento com, pelo menos, 10 m de largura.

8 — Quando os arruamentos se localizam no limite entre espaços urbanos ou urbanizáveis e espaços não urbanizáveis, a Câmara Municipal poderá dispensar a obrigatoriedade de construção de estacionamentos laterais e passeios no lado da via adjacente aos espaços não urbanizáveis.

9 — Em função do dimensionamento dos lotes que vier a ser estabelecido para os espaços urbanizáveis mistos de indústria e terciário, os respectivos planos de pormenor ou projectos de loteamento conjunto poderão definir uma estrutura viária complementar às vias secundárias da zona industrial.

CAPÍTULO II**Espaços urbanos****SECÇÃO I****Regime geral****Artigo 22.º**

1 — A transformação das áreas urbanas existentes poderá ser regulada por planos de pormenor ou projectos de loteamento. Nas áreas em que a Câmara Municipal haja ordenado a elaboração de plano de pormenor, não poderão ser licenciados loteamentos ou construções antes da aprovação daqueles, salvo se obtiverem informação prévia favorável.

2 — Na elaboração de planos de pormenor, os perímetros urbanos definidos no PU poderão ser ajustados, ampliando-os às áreas adjacentes, para habitação de carácter social de iniciativa camarária e instalação de equipamentos colectivos, sem prejuízo de quaisquer servidões e legislação em vigor.

3 — As operações de loteamento ou reloteamento, 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.

4 — Quando da apresentação dos projectos de arquitectura estes deverão, nomeadamente:

a) Ter como responsáveis especialistas que garantam uma composição planimétrica e volumétrica equilibrada e, quando for o caso, devidamente articulada com áreas verdes de protecção e enquadramento;

b) Dar indicações relativas ao tipo de construção, acabamentos exteriores e cores a utilizar;

c) Ter indicação explícita dos locais de estacionamento e, no caso de áreas para actividades económicas, das áreas de carga e descarga;

d) Indicar os tipos de vedação, cujos muros não poderão exceder a altura de 1,20 m quando confinantes com a via pública e de 1,60 m para os restantes limites do lote, podendo, no entanto, a vedação elevar-se acima desta altura com sebes vivas, grades ou redes de arame;

e) Ser acompanhados dos estudos de enquadramento e integração paisagística, com indicação das espécies que compõem as plantações e ajardinamentos.

5 — Para cálculo das áreas de estacionamento, deve considerar-se:

- a) Uma área bruta mínima de 20 m² por cada lugar de estacionamento de veículos ligeiros à superfície;
- b) Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento de veículos ligeiros em estrutura edificada, enterrada ou não;
- c) Uma área bruta mínima de 75 m² por cada lugar de estacionamento de veículos pesados à superfície;
- d) Uma área bruta mínima de 130 m² por cada lugar de estacionamento de veículos pesados em estrutura edificada, enterrada ou não.

SECÇÃO II

Regimes especiais

SUBSECÇÃO I

A consolidar e a beneficiar

Artigo 23.º

1 — As áreas existentes a consolidar e a beneficiar destinam-se a uso habitacional e a funções de apoio à vida urbana (vias, estacionamentos, equipamentos, espaços verdes, infra-estruturas, actividades, etc.).

2 — São admitidas obras de ampliação, reconstrução ou construção de novos edifícios nas seguintes condições:

- a) Seja assegurado o estacionamento no interior do lote, na proporção das necessidades criadas, ou soluções alternativas em conformidade com o estabelecido nos n.ºs 8 a 12 deste artigo;
- b) Seja mantido o alinhamento ou, quando este não permita arruamentos com o perfil transversal definido na alínea e) do n.º 4 do artigo 21.º, seja seguido o alinhamento estipulado, caso a caso, pela Câmara Municipal;
- c) A cêrcea do edifício não exceda, em qualquer caso, os 9 m e não se ultrapasse o número máximo de três pisos.

3 — A alteração do uso habitacional para outros usos compatíveis é apenas permitida quando a adaptação do edifício ao novo uso não implique a sua descaracterização arquitectónica.

4 — As actividades compatíveis com o uso habitacional, quando se instalem apenas no piso térreo de edifícios com habitações, deverão possuir acessos independentes destas.

5 — Por razões estéticas e de integração no conjunto dos edifícios existentes, a Câmara Municipal pode impor o alinhamento de cêrceas, pisos e de outros elementos construtivos e arquitectónicos com os edifícios envolventes.

6 — Nas situações em que a topografia do local o justificar, a APC a considerar para efeito deste Regulamento inclui eventuais pisos em semicave, excepto na parte em que estes forem exclusivamente afectos a estacionamentos, a áreas técnicas e a arrecadações.

7 — As caves destinam-se exclusivamente a estacionamentos, a áreas técnicas e a arrecadações.

8 — Para o dimensionamento da área de estacionamento necessária aos diferentes usos, deve considerar-se no interior do lote ou parcela:

- a) Habitação — um lugar de estacionamento por cada novo fogos criado, ou dois lugares quando os novos fogos

tiverem uma APC superior a 100 m² e tipologia superior ou igual a T2;

- b) Comércio, serviços e indústria — um lugar por cada 50 m² de APC;

c) Equipamentos — a definir, caso a caso, pela Câmara Municipal.

9 — Para as obras referidas no n.º 2 deste artigo, caso não seja possível assegurar o estacionamento dentro do lote, haverá que prestar à Câmara Municipal uma caução destinada a garantir a aquisição dos lugares de estacionamento num raio de 300 m relativamente à localização do edifício em causa.

10 — O valor da caução referida no número anterior será estabelecido pela Câmara Municipal.

11 — A Câmara Municipal pode prescindir da aplicação do estabelecido no n.º 9 deste artigo nos casos de reabilitação integral de edifícios integrados em espaços urbanos com valor patrimonial.

12 — As áreas de estacionamento estabelecidas no n.º 8 deste artigo podem ser integradas em estacionamento colectivo, desde que sejam executadas pelos proprietários ou adquiridas ao município ou a entidades licenciadas para procederem à sua promoção.

SUBSECÇÃO II

A recuperar e a legalizar

Artigo 24.º

1 — A área urbana existente a recuperar e a legalizar abrange loteamentos e construções de origem ilegal susceptíveis de reconversão num conjunto residencial que integrará funções de apoio à vida urbana (vias, estacionamentos, equipamentos, espaços verdes, infra-estruturas, actividades, etc.).

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 — A edificação nesta área está sujeita aos seguintes parâmetros:

- a) Índice de construção máximo — 0,35;
- b) Densidade habitacional máxima — 35 fogos/hectare;
- c) Número máximo de pisos — dois;
- d) Cêrcea máxima — 6 m;
- e) Mínimo da APC para actividades económicas compatíveis com o uso habitacional — 5% da APC total.

4 — As normas urbanísticas a adoptar terão em conta as características do tecido urbano preexistente, devendo igualmente considerar-se o estabelecido nos n.ºs 3 a 7 do artigo 23.º e nos n.ºs 4 a 7 do artigo 29.º

SUBSECÇÃO III

De manutenção temporária

Artigo 25.º

1 — Entende-se por «manutenção temporária» o estatuto das construções ilegais cuja localização, do ponto de vista do ordenamento do território, é considerada inconveniente.

2 — A Câmara Municipal estabelecerá uma ordem de prioridades para o realojamento das populações que

se encontram nas situações referidas no número anterior.

3 — Após o realojamento, as construções com o estatuto de manutenção temporária assinaladas na planta de zonamento serão demolidas e as áreas libertadas serão afectas aos usos de protecção e enquadramento definidos no artigo 36.º deste Regulamento.

SUBSECÇÃO IV

Industriais a manter e a beneficiar

Artigo 26.º

1 — As áreas industriais existentes a manter e a beneficiar abrangem os espaços industriais e terciários cuja localização e características são consideradas aceitáveis do ponto de vista do ordenamento do território.

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

3 — Ficam excluídas de instalação nestas áreas as unidades industriais das classes A e B de acordo com os decretos referidos no número anterior.

4 — A descarga de águas residuais nas redes de colectores municipais deverá observar o expresso no n.º 13 do artigo 30.º

5 — As operações de carga e descarga de veículos serão obrigatoriamente efectuadas dentro dos respectivos lotes.

6 — É interdito o acesso directo das unidades industriais à EN 374, salvo quando não seja tecnicamente viável outra alternativa.

7 — As unidades industriais e terciárias são obrigadas a criar zonas verdes de enquadramento e integração paisagística no interior dos respectivos lotes, tendo em vista as funções definidas no n.º 14 do artigo 30.º

8 — As zonas verdes referidas no número anterior não deverão ser, sempre que possível, inferiores a 5% da área total do lote.

9 — A mudança de uso, reconstrução ou ampliação das unidades industriais e terciárias estão sujeitos aos condicionamentos expressos no artigo 30.º

SUBSECÇÃO V

Núcleos turísticos

Artigo 27.º

1 — São abrangidas pela designação de núcleos turísticos os seguintes aglomerados de interesse patrimonial, integrados na área turística de recreio e lazer do concelho de Loures:

- a) Cabeço de Montachique;
- b) Salemas.

2 — A Câmara Municipal poderá apoiar as acções tendentes a valorizar, do ponto de vista turístico, estes núcleos.

CAPÍTULO III

Espaços urbanizáveis

SECÇÃO I

Regime geral

Artigo 28.º

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

2 — Na elaboração de planos de pormenor, os perímetros urbanos definidos no PU poderão ser ajustados, ampliando-os às áreas adjacentes, sem prejuízo de quaisquer servidões e 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 — Com vista à realização de operações urbanísticas em áreas para as quais existem compromissos legalmente estabelecidos, as normas ou condicionantes a que ficam sujeitas as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos colectivos são aquelas que ficaram expressas nos documentos que constam dos respectivos processos.

5 — Os projectos de arquitectura a apresentar deverão conter o especificado no n.º 4 do artigo 22.º

6 — Para cálculo das áreas de estacionamento, devem considerar-se os valores indicados no n.º 5 do artigo 22.º

SECÇÃO II

Regimes especiais

SUBSECÇÃO I

Habitacionais de baixa densidade

Artigo 29.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 — A edificação nestas áreas está sujeita aos seguintes parâmetros:

- a) Índice de construção máximo — 0,35;
- b) Densidade habitacional máxima — 35 fogos/hectare;
- c) Número máximo de pisos:
 - Em Salemas e Torre da Besoeira — três;
 - Em Tocadelos — dois;
- d) Cércea máxima:
 - Em Salemas e Torre da Besoeira — 9 m;
 - Em Tocadelos — 6 m;
- e) Mínimo de APC para actividades económicas compatíveis com o uso habitacional — 5% da APC total.

3 — Nestas áreas, deverá igualmente considerar-se o estabelecido nos n.ºs 3 a 7 do artigo 23.º

4 — Sem prejuízo do que vier a ser fixado em plano de pormenor ou projecto de loteamento, será garantida a cedência ao município, a título gratuito, das parcelas de terreno destinadas aos seguintes usos:

a) Espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva — dimensionamento de acordo com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, sem prejuízo do disposto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, alterado pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto;

b) Arruamentos — dimensionamento de acordo com a alínea e) do n.º 4 do artigo 21.º;

c) Estacionamentos públicos — mínimo de um lugar/100 m² de APC.

5 — Os novos arruamentos deverão ter, pelo menos num dos passeios, espaços permeáveis para plantação de árvores de alinhamento e uma zona de estacionamento lateral com 2 m de largura.

6 — Deverão ser assegurados estacionamentos no interior do lote, de acordo com os seguintes parâmetros mínimos de dimensionamento:

a) Habitação — um lugar por cada fogo ou dois lugares quando os fogos tiverem uma APC superior a 100 m² e tipologia superior ou igual a T2;

b) Comércio e serviços — um lugar/50 m² de APC;

c) Indústria — um lugar/100 m² de APC;

d) Equipamentos — a definir, caso a caso, pela Câmara Municipal.

7 — As áreas de estacionamento estabelecidas no número anterior podem ser integradas em estacionamento colectivo, desde que sejam executadas pelos proprietários ou adquiridas ao município ou a entidades licenciadas para procederem à sua promoção.

SUBSECÇÃO II

Mistos de indústria e terciário

Artigo 30.º

1 — As áreas mistas de indústria e terciário destinam-se à construção de unidades industriais, comerciais e de serviços.

2 — 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 destas zonas os estabelecimentos industriais da classe A, de acordo com o Decreto-Lei n.º 109/91, alterado pelo Decreto-Lei n.º 282/93, e o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, aceitando-se os estabelecimentos das classes B e C, desde que, preferencialmente, se destinem a actividades de base agrícola ou a tecnologias de ponta, e permitindo-se os estabelecimentos industriais da classe D.

3 — A construção de unidades industriais e terciárias está sujeita aos seguintes parâmetros:

a) Índice de construção máximo — 0,6 (poderá atingir os 0,7 caso a totalidade da área de construção se destine a actividades terciárias);

b) Exceptua-se da alínea anterior a criação de actividades terciárias destinadas em mais de 50% a funções de armazenagem, ficando neste caso sujeitas ao índice de construção máximo de 0,6;

c) Índice de ocupação máximo — 0,5;

d) Número máximo de pisos — três;

e) Altura máxima das edificações — 12 m (excluem-se platibandas, chaminés e instalações especiais de pequena área em planta), devendo-se observar, com as necessárias adaptações, o disposto na alínea l) do artigo 4.º para a contagem do número máximo de pisos;

f) Em casos devidamente justificados, poderão aceitar-se alturas superiores, nunca podendo estas ultrapassar os planos inclinados a 45.º traçados a partir do extremo fronteiro da via pública e dos limites laterais e tardoz do lote;

g) Afastamento mínimo dos edifícios ao limite dos arruamentos de acesso — 10 m;

h) Afastamento mínimo dos edifícios ao limite tardoz do lote — 6 m;

i) Afastamento mínimo dos edifícios ao limite lateral do lote — 6 m;

j) Afastamento mínimo das vedações dos lotes relativamente a espaços não urbanizáveis confinantes — 3 m.

4 — A construção exclusiva de unidades industriais está sujeita aos parâmetros referidos no número anterior, à excepção do índice de construção, que será substituído pelo índice volumétrico máximo de 5 m³/m².

5 — Os estacionamentos de veículos ligeiros e pesados e as áreas necessárias à carga e descarga dos mesmos serão assegurados dentro dos lotes, em número e dimensão a determinar, caso a caso, em função da actividade a instalar e do número de postos de trabalho criados.

6 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, para os estacionamentos dentro dos lotes, considerar-se-á sempre um mínimo de um lugar/100 m² de APC para veículos ligeiros e de um lugar/100 m² de APC para veículos pesados.

7 — Não é permitido utilizar as zonas de estacionamento para efeitos de armazenagem ou depósito de materiais.

8 — As operações de carga e descarga de veículos serão obrigatoriamente efectuadas dentro dos lotes.

9 — Será garantida a cedência ao município, a título gratuito, das parcelas de terreno destinadas aos seguintes usos:

a) Espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva — dimensionamento de acordo com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, sem prejuízo do disposto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, alterado pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto;

b) Arruamentos — dimensionamento de acordo com o n.º 4 do artigo 21.º

10 — É interdito o acesso directo das unidades industriais e terciárias à EN 374, salvo quando não seja tecnicamente viável outra alternativa.

11 — Sempre que os lotes confinem com espaços não urbanizáveis, é obrigatória a construção de um caminho rural ao longo das áreas resultantes dos afastamentos estipulados na alínea i) do n.º 3 deste artigo.

12 — Os encargos de construção da via estruturante e vias secundárias da zona industrial, assim como dos

arruamentos de acesso às unidades industriais dos caminhos rurais referidos no número anterior, são da responsabilidade dos proprietários dos terrenos ou lotes.

13 — A descarga de águas residuais industriais nas redes de colectores municipais deverá observar o disposto no Regulamento de Descargas de Águas Residuais Industriais nas Redes de Colectores Municipais do Concelho de Loures, ou recorrer a uma ETAR própria cuja descarga deverá ser licenciada pela DRARN/LVT do MARN em instalação depuradora própria.

14 — As unidades industriais e terciárias são obrigadas a criar e a manter zonas verdes de enquadramento e integração paisagística, tendo em vista a valorização estética do conjunto dos volumes edificados, a fixação de poeiras, a redução dos ruídos, o revestimento de taludes e outras áreas degradadas pela construção de estruturas e infra-estruturas e, de uma maneira geral, a protecção das áreas habitacionais e agrícolas circundantes.

15 — As zonas verdes referidas no número anterior não deverão ser inferiores a 10% da área total do lote.

SUBSECÇÃO III

Terciários

Artigo 31.º

1 — A área de terciários destina-se à construção de unidades para actividades terciárias.

2 — A edificação nesta área está sujeita aos seguintes parâmetros:

- a) Índice de construção máximo — 0,7;
- b) Exceptua-se da alínea anterior a criação de actividades terciárias destinadas em mais de 50% a funções de armazenagem, ficando neste caso sujeitas ao índice de construção máximo de 0,6;
- c) Índice de ocupação máximo — 0,5;
- d) Número máximo de pisos — dois;
- e) Altura máxima das edificações — 7 m, devendo-se observar, com as necessárias adaptações, o disposto na alínea l) do artigo 4.º para a contagem do número máximo de pisos;
- f) Percentagem mínima da APC de cada lote destinada obrigatoriamente a escritórios, comércio ou serviços — 70%.

3 — Exceptua-se do número anterior a construção de conjuntos residenciais, a qual deverá estar sujeita ao estabelecido nos n.ºs 3 a 7 do artigo 23.º e nas alíneas a) a d) do n.º 2 do artigo 29.º

4 — Sem prejuízo do que vier a ser fixado no Plano de Pormenor ou no projecto de loteamento conjunto, será garantida a cedência ao município, a título gratuito, das parcelas de terreno destinadas aos seguintes usos:

- a) Espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva — dimensionamento de acordo com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, sem prejuízo do disposto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, alterado pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto;
- b) Arruamentos — dimensionamento de acordo com o n.º 4 do artigo 21.º;

c) Estacionamentos públicos — dimensionamento de acordo com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

5 — Os encargos de construção das vias da zona de actividades terciárias são das responsabilidades dos proprietários dos terrenos ou lotes.

6 — Os estacionamentos de veículos e as áreas de carga e descarga dos mesmos deverão ser, preferencialmente, assegurados dentro dos lotes, em número e dimensão a determinar, caso a caso, em função da actividade a instalar e do número de postos de trabalho ou fogos criados.

7 — As áreas de estacionamento referidas no número anterior podem ser integradas em estacionamento colectivo, desde que sejam executadas pelos proprietários ou adquiridas ao município ou entidades licenciadas para procederem à sua promoção.

8 — Não é permitido utilizar as zonas de estacionamento (dentro dos lotes ou públicos) para efeitos de armazenagem ou depósito de materiais.

9 — As fachadas dos edifícios a construir deverão estar sujeitas a uma disciplina arquitectónica, definida em projectos ou anteprojectos tipo, por forma a garantir uma unidade formal no tratamento do conjunto edificado.

SUBSECÇÃO IV

Equipamentos e outros usos públicos

Artigo 32.º

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

SUBSECÇÃO V

Verde urbano equipado

Artigo 33.º

1 — As áreas de verde urbano equipado destinam-se à implantação de espaços livres verdes e de utilização colectiva, devendo estes ser complementados com construções destinadas a equipamentos desportivos, de recreio e lazer e as instalações de apoio (cafés, restaurantes, quiosques, esplanadas, etc.).

2 — A gestão destes espaços pode ser confiada aos moradores da zona, conforme estipulado no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

3 — Estas áreas deverão igualmente integrar equipamentos e serviços de apoio à população residente ou trabalhadora na área do Plano, nomeadamente de saúde, segurança social, segurança pública, correios e pequeno comércio.

4 — Nos casos em que estas áreas possuem uma localização privilegiada relativamente à rede rodoviária, a Câmara Municipal poderá licenciar a instalação de postos de venda de combustível.

5 — A edificação nestas áreas está sujeita a um índice de ocupação máximo de 0,3.

SUBSECÇÃO VI

Verde urbano de protecção e enquadramento

Artigo 34.º

1 — As áreas destinadas a verde urbano de protecção e enquadramento deverão ter um revestimento arbóreo e arbustivo adequado às funções definidas.

2 — Sem prejuízo da legislação em vigor, nestas áreas não serão autorizadas novas construções.

CAPÍTULO IV

Espaços não urbanizáveis

SECÇÃO I

Regime geral

Artigo 35.º

1 — O regime geral por que se regem os espaços não urbanizáveis encontra-se expresso no Regulamento do PDM (artigos 63.º a 69.º).

2 — As edificações construídas até 1951 e as licenciadas poderão ser objecto de obras de beneficiação e remodelação.

SECÇÃO II

Regimes especiais

SUBSECÇÃO I

Florestais de protecção e valorização ambiental

Artigo 36.º

1 — Nas zonas florestais de protecção e enquadramento, é obrigatória a sua florestação com espécies apropriadas a essa função.

2 — Os sistemas florestais existentes de eucaliptos e matas mistas deverão ser gradualmente reconvertidos para consociações em que dominem as espécies vegetais espontâneas (nos extractos herbáceo, arbustivo e arbóreo), nomeadamente carvalhais.

3 — O abate de espécies, para fins de produção ou não, está sujeito a autorização das entidades competentes da administração.

4 — Nestas áreas é proibida a implantação de novas construções, salvo os equipamentos propostos na planta de zonamento, sem prejuízo da legislação da REN.

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

Artigo 37.º

Na zona florestal especial existente a proteger é proibida a introdução de espécies exóticas, devendo igualmente ser observado os condicionamentos expressos nos n.ºs 3 a 5 do artigo anterior.

SUBSECÇÃO II

Florestais de produção

Artigo 38.º

1 — Os espaços florestais de produção destinam-se a um uso 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, de acordo com o disposto no Regulamento do PDM.

3 — 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, conforme estipulado no Regulamento do PDM, (artigo 73.º, n.ºs 4, 5 e 6).

4 — As indústrias isoladas referidas no número anterior deverão cumprir o estipulado no n.º 13 do artigo 30.º

SUBSECÇÃO III

Agrícolas

Artigo 39.º

1 — Sem prejuízo da legislação aplicável da RAN, nas áreas de exclusivo uso agrícola são admitidas as construções destinadas à habitação dos proprietários, ou titulares dos direitos de exploração, e a anexos de apoio à actividade, conforme estipulado no Regulamento do PDM (artigo 76.º, n.º 1).

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

Artigo 40.º

1 — Nas áreas agrícolas complementares admite-se a construção dos edifícios referidos no n.º 1 do artigo 39.º e ainda as de apoio à actividade agro-pecuária em geral (assentos agrícolas, silos, etc.) e pequenas unidades de transformação e acondicionamento, de acordo com o disposto no Regulamento do PDM (artigo 77.º)

2 — Nos casos em que houver lugar a descarga de águas residuais industriais deverá cumprir-se o estipulado no n.º 13 do artigo 30.º

TÍTULO IV

Áreas especiais

SECÇÃO I

Espaços urbanos com valor patrimonial

Artigo 41.º

1 — Os espaços urbanos com valor patrimonial abrangem os núcleos antigos dos seguintes aglomerados, conforme definido no documento municipal «Património cultural construído do concelho de Loures»:

- a) Cabeço de Montachique (nível 1);
- b) Salemas (nível 1);
- c) Torre da Besoeira (nível 3).

2 — De acordo com o Regulamento do PDM, estas áreas estão sujeitas à regulamentação dos espaços urbanos a consolidar e a beneficiar, às medidas cautelares estabelecidas no documento referido no n.º 1 deste artigo para os aglomerados de nível 1, ao regulamento definido no mesmo documento 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 de arquitectura com valor patrimonial classificado ou a classificar;

b) Para as áreas correspondentes aos aglomerados de nível 1, os projectos de arquitectura referidos na alínea anterior 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

Artigo 42.º

De acordo com o Regulamento do PDM e o Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro, poderá ser criada a área protegida de interesse local do concelho de Loures, cuja delimitação integra uma parte da área deste PU.

Artigo 43.º

Conforme estipulado no Regulamento do PDM, poderá ser criada a região de turismo de Loures, abrangendo, entre outras, a área deste PU.

SECÇÃO III

Construções a demolir

Artigo 44.º

1 — Encontram-se abrangidas por este estatuto as construções cuja localização, para além de ser considerada inconveniente do ponto de vista do ordenamento do território, põe em risco a qualidade dos recursos naturais e paisagísticos existentes.

2 — Após a demolição das construções, as áreas libertas serão afectas ao uso dominante do espaço envolvente.

SECÇÃO IV

Área de serviço e posto de abastecimento de combustíveis

Artigo 45.º

Esta área destina-se à construção de uma área de serviço de apoio à auto-estrada (IC 1) pelo concessionário autorizado.

TÍTULO V

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 46.º

1 — As UOPG da Zona Industrial de Tocadelos/Lousa correspondem às seguintes áreas de recuperação conjunta (ARC) ou de urbanização conjunta (AUC):

- a) ARC do Bairro de Tocadelos;
- b) AUC da zona de terciário de Tocadelos;
- c) AUC da Zona Industrial Nascente/Norte;
- d) AUC da Zona Industrial Poente.

2 — A ARC do Bairro de Tocadelos deverá ser sujeita a projecto de recuperação ou reloteamento conjunto.

3 — As AUC da zona de terciário de Tocadelos, da Zona Industrial Nascente/Norte e da Zona Industrial Poente deverão ser sujeitas, caso a caso, a plano de pormenor ou projecto de loteamento conjunto.

TÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 47.º

Enquanto não for desactivado o paiol legalizado pelo alvará n.º 616, de 7 de Dezembro de 1961, não serão permitidos usos urbano/industriais na zona de segurança definida no artigo 11.º deste Regulamento.

Artigo 48.º

Quando as estradas nacionais que, de acordo com o Plano Rodoviário Nacional em vigor, estejam desclassificadas e tenham sido transferidas para o domínio municipal, deverá ser respeitada uma faixa *non aedificandi* com a largura de 6 m, medidos para um e outro lado do eixo da plataforma da estrada.

Artigo 49.º

A revisão do Plano de Urbanização da Zona Industrial de Tocadelos/Lousa seguirá os preceitos definidos no artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março. 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.

Artigo 50.º

As ilegalidades de violação do Plano estão sujeitas às disposições contidas sobre a matéria nos artigos 23.º a 27.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Artigo 51.º

Para a definição dos valores e modos de pagamento da taxa municipal de urbanização, deverá observar-se o estipulado no Regulamento do PDM.

ANEXO

Classes de espaços — Usos dominantes e compatíveis

CLASSES DE ESPAÇOS		USOS (Alterações ao Uso do Solo)														
		HABITAÇÃO		INDÚSTRIA*				SERVIÇOS	EQUIPAMENTOS	TURISMO RECREIO LAZER	COMÉRCIO		INFRAESTRUT.	AGRÍCOLA	FLORESTAL	EXTRACÇÃO MINERAL
		CLÁSSICA	SOCIAL	CLASSE B	CLASSE C	CLASSE D				PEQUENO**	GROSSISTA					
ESPAÇOS CANAIS	RODOVIÁRIOS (Exteriores aos Perímetros Urbanos)	I	I	I	I	I	C	I	I	C	I	D	I	I		
ESPAÇOS URBANOS	A CONSOLIDAR E A BENEFICIAR	D	C	I	I	C	C	C	C	C	I	C	I	I		
	A RECUPERAR E A LEGALIZAR	D	C	I	I	C	C	C	C	C	I	C	I	I		
	DE MANUTENÇÃO TEMPORÁRIA	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	I	D		
	INDUSTRIAS A MANTER E A BENEFICIAR	C	C	I	D	D	C	C	C	C	C	C	I	I		
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS	NÚCLEOS TURÍSTICOS	D	C	I	I	C	C	C	D	C	I	C	C	I		
	HABITACIONAIS DE BAIXA DENSIDADE	D	D	I	I	C	C	C	C	C	I	C	I	I		
	MISTOS DE INDÚSTRIA E TERCIÁRIO	C	C	D	D	D	D	C	C	C	D	C	I	I		
	TERCIÁRIOS	C	C	I	I	C	D	C	C	D	I	C	I	I		
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS	EQUIPAMENTOS E OUTROS USOS PÚBLICOS	C	C	I	I	C	D	D	C	C	I	I	I	I		
	VERDE URBANO EQUIPADO	C	C	I	I	I	C	C	D	C	I	C	I	I		
	VERDE URBANO DE P. E ENQUADRAMENTO	I	I	I	I	I	I	I	C	I	I	C	I	D		
ESPAÇOS NÃO URBANIZÁVEIS	FLORESTAIS DE PROTEÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	I	D		
	FLORESTAIS DE PRODUÇÃO	C	C	I	I	I	I	C	C	I	I	C	C	D		
	AGRÍCOLAS	C	I	I	I	I	I	I	C	I	I	C	D	C		
	AGRÍCOLAS COMPLEMENTARES	C	C	I	C	C	I	C	C	I	I	C	D	C		
ÁREAS ESPECIAIS	ESPAÇOS URBANOS COM VALOR PATRIMONIAL	D	C	I	I	C	C	C	C	C	I	C	I	I		
	CONSTRUÇÕES A DEMOLIR	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	I	D		

D - Dominante
 C - Compatível
 I - Incompatível
 * - Ver Portaria nº 744-B/93, de 18 de Agosto
 ** - Retalhista

Quadro de parâmetros urbanísticos

(anexo da planta de zonamento)

A recuperar e a legalizar (artigo 24.º):

- Índice de construção máximo — 0,35;
- Densidade habitacional máxima — 35 fogos/hectare;
- Número máximo de pisos — dois;
- Cércea máxima — 6 m;
- Mínimo de APC para actividades económicas compatíveis com o uso habitacional — 5 % da APC.

Habitacionais de baixa densidade (artigo 29.º):

- Índice de construção máximo — 0,35;
- Densidade habitacional máxima — 35 fogos/hectare;
- Número máximo de pisos:

Em Salemas e Torre da Besoeira — três;

Em Tocalos — dois;

d) Sércea máxima:

Em Salemas e Torre da Besoeira — 9 m;

Em Tocalos — 6 m;

e) Mínimo de APC para actividades económicas compatíveis com o uso habitacional — 5 % da APC.

Mistos de indústria e terciário (artigo 30.º):

- Índice de construção máximo (poderá atingir 0,7 caso a totalidade da área se destine a actividades terciárias) — 0,6;
- Exceptua-se da alínea anterior a criação de actividades terciárias destinadas em mais de 50 % a funções de armazenagem, ficando neste caso sujeitas ao índice de construção máximo de 0,6;
- Índice de ocupação máximo — 0,5;
- Número máximo de pisos — três;

e) Altura máxima das edificações (excluem-se platibandas, chaminés e instalações especiais de pequena área em planta), devendo-se observar, com as necessárias adaptações, o disposto na alínea l) do artigo 4.º para a contagem do número máximo de pisos — 12 m;

f) Em casos devidamente justificados, poderão aceitar-se alturas superiores, nunca podendo estas ultrapassar os planos inclinados a 45.º traçados a partir do extremo fronteiro da via pública e dos limites laterais e tardoz do lote;

g) Afastamento mínimo dos edifícios ao limite dos arruamentos de acesso — 10 m;

h) Afastamento mínimo dos edifícios ao limite tardoz do lote — 6 m;

i) Afastamento mínimo dos edifícios ao limite lateral do lote 6 m;

j) Afastamento mínimo das vedações dos lotes relativamente a espaços não urbanizáveis confinantes 3 m.

Terciários (artigo 31.º):

- Índice de construção máximo — 0,7;
- Exceptua-se da alínea anterior a criação de actividades terciárias destinadas em mais de 50 % a funções de armazenagem, ficando neste caso sujeitas ao índice de construção máximo de 0,6;
- Índice de ocupação máximo — 0,5;
- Número máximo de pisos — dois;
- Altura máxima das edificações — 7 m [deve observar-se, com as necessárias adaptações, o disposto na alínea l) do artigo 4.º para a contagem do número máximo de pisos];
- Percentagem mínima da APC de cada lote destinada obrigatoriamente a escritórios, comércio ou serviços — 70 %.

Verde urbano equipado (artigo 33.º):

Índice de ocupação máximo — 0,3.

Declaração de Rectificação n.º 58/2007

Para os devidos efeitos se declara que o Decreto-Lei n.º 200/2007, publicado no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 98, de 22 de Maio de 2007, cujo original se encontra arquivado neste Centro Jurídico, saiu com a seguinte inexactidão, que assim se rectifica:

1 — No n.º 3 do anexo II, onde se lê «Experiência profissional (pontuado uma única vez):» deve ler-se «Experiência profissional:».

2 — No n.º 3.1 do anexo II, onde se lê «Autoria de programas e manuais escolares:» deve ler-se «Autoria de programas e manuais escolares (pontuado uma única vez):».

Centro Jurídico, 12 de Junho de 2007. — A Directora, a título interino, *Susana Brito*.

Declaração de Rectificação n.º 59/2007

Para os devidos efeitos se declara que o Decreto-Lei n.º 187/2007, publicado no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 90, de 10 de Maio de 2007, cujo original se encontra arquivado neste Centro Jurídico, saiu com a seguinte inexactidão, que assim se rectifica:

1 — Na alínea c) do n.º 2 do artigo 32.º, onde se lê:

$$«P = (1,1IAS \times 2,3\% \times N) + (0,9IAS \times 2,25\% \times N) + [(RR - 2IAS) \times 2,2\% \times N]»$$

deve ler-se:

$$«P = (1,1IAS \times 2,3\% \times N) + (0,9IAS \times 2,25\% \times N) + [(RR - 2IAS) \times 2,2\% \times N]»$$

2 — No artigo 95.º, onde se lê:

«Artigo 12.º

[...]

- 1 —
- 2 —

- a)
- b)
- c) Relativamente aos trabalhadores que tenham completado 62 anos e possuam 40 anos civis com registo de renumerações relevantes para a taxa de formação da pensão, a possibilidade de requererem pensão antecipada nas condições legais aplicáveis.

- 3 —
- 4 —

deve ler-se:

«Artigo 12.º

[...]

- 1 —

- a)
- b)
- c) Relativamente aos trabalhadores que tenham completado 62 anos e possuam 40 anos civis com registo de renumerações relevantes para a taxa de formação da pensão, a possibilidade de requererem pensão antecipada nas condições legais aplicáveis.

- 2 —

