



DIÁRIO DA REPÚBLICA

4.º SUPLEMENTO

SUMÁRIO

Presidência do Conselho de Ministros

Resolução do Conselho de Ministros n.º 148-A/2002:

Ratifica o Plano Director Municipal de Ourém 8186-(610)

Resolução do Conselho de Ministros n.º 148-B/2002:

Ratifica parcialmente a revisão do Plano de Urbanização de Fátima, no município de Ourém 8186-(635)

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 148-A/2002

A Assembleia Municipal de Ourém aprovou, em 24 de Julho de 2002, o seu Plano Director Municipal.

A elaboração do presente Plano decorreu sob a vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho.

Como o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprovou o novo regime dos instrumentos de gestão territorial, a ratificação terá de ser feita ao abrigo deste diploma.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública, prevista no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e ao parecer da Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Lisboa e Vale do Tejo, previsto no artigo 78.º do mesmo diploma, em conjugação com o n.º 2 do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 120/2000, de 4 de Julho,

Verifica-se a conformidade do Plano Director Municipal de Ourém com as disposições legais e regulamentares em vigor.

O Plano Director Municipal de Ourém foi objecto de parecer favorável da comissão técnica, que, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, acompanhou a elaboração deste Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compuseram.

Considerando o disposto na alínea a) do n.º 1 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 ratificar o Plano Director Municipal de Ourém, cujo Regulamento, planta de ordenamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução e que dela fazem parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 4 de Dezembro de 2002. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

ANEXO

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE OURÉM

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivo e âmbito material

1 — O Regulamento do Plano Director Municipal de Ourém, adiante designado «Regulamento», tem por objectivo estabelecer as regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal e definir as normas gerais de gestão urbanística a utilizar na implementação do Plano.

2 — O Regulamento constitui o elemento normativo fundamental do Plano Director Municipal de Ourém (PDMO).

Artigo 2.º

Composição e utilização

1 — São elementos fundamentais do PDMO os seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento, à escala de 1:25 000;
- c) Planta de condicionantes, à escala de 1:25 000, composta pelas seguintes plantas:

- c1) Reserva Agrícola Nacional (RAN) e perímetro de regadio tradicional;
- c2) Reserva Ecológica Nacional (REN) e áreas protegidas;
- c3) Outras condicionantes, excepto RAN, REN e áreas protegidas.

2 — Para efeitos de aplicação do Regulamento, deverão ser sempre utilizados os elementos referidos no número anterior.

3 — Para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade, deverão ser sempre considerados, cumulativamente, os referentes à planta de ordenamento e à planta de condicionantes.

Artigo 3.º

Vinculação

As disposições do Plano são de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública e promoções de iniciativa privada e cooperativa.

Artigo 4.º

Vigência e revisão

1 — O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

2 — O Plano vigora pelo prazo de 10 anos, contados a partir da data da sua entrada em vigor, devendo ser revisto dentro desse período.

Artigo 5.º

Complementaridade

1 — Nas matérias do seu âmbito, o Regulamento complementa e desenvolve a legislação aplicável no território do município.

2 — Os licenciamentos, aprovações e autorizações que decorram da conjugação dos elementos gráficos do Plano com as normas deste Regulamento devem respeitar as atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

3 — Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, bem como aos regulamentos municipais complementares, as remissões expressas no presente Regulamento consideram-se automaticamente transferidas para as correspondentes disposições dos diplomas e regulamentos que substituem ou complementam os revogados ou alterados.

Artigo 6.º

Hierarquia urbanística

O Plano Director Municipal é o instrumento orientador dos planos de urbanização e planos de pormenor.

Artigo 7.º

Aplicação supletiva

Na ausência de planos de urbanização, de planos de pormenor e de regulamentos municipais elaborados segundo as orientações do Plano Director Municipal para unidades operativas de planeamento e gestão, apenas se aplicam as disposições deste, bem como as disposições estabelecidas em regulamentos municipais complementares.

Artigo 8.º

Instrumentos de planeamento em vigor

1 — No perímetro urbano da cidade de Fátima aplica-se o plano de urbanização em vigor.

2 — No interior do perímetro urbano de Ourém aplicam-se os planos de pormenor em vigor.

Artigo 9.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

Solo urbano — área de terreno dotada da maior parte das infra-estrutura urbanísticas e equipamentos de interesse colectivo, em que as parcelas de solo se encontram edificadas ou se destinam principalmente à edificação;

Solo urbanizável — área de terreno que, segundo as determinações de plano municipal, virá a adquirir as características de solo urbano, através da realização das infra-estruturas urbanísticas, dos equipamentos de interesse colectivo e da edificação;

Solo não urbanizável — área de terreno correspondente a um dos seguintes usos: agrícola, florestal, agro-florestal ou natural;

Zona industrial — área de terreno, de uso industrial, exclusivamente destinada a actividades industriais e a armazéns e serviços conexos, e dotada das infra-estruturas urbanísticas específicas correspondentes;

Perímetro urbano — conjunto das áreas de uso urbano, uso urbanizável e uso industrial;

Superfície bruta (S_b) — a superfície bruta é igual ao somatório das áreas de terreno de equipamentos colectivos, espaços públicos de utilização colectiva e a superfície líquida;

Superfície líquida ou à parcela edificável (S_l) — somatório das áreas de arruamentos e espaços públicos em geral mais as áreas ocupadas pelas construções e seus logradouros privados ou a área de uma parcela edificável não resultante de operação de loteamento e sem área a destinar a equipamentos colectivos e áreas públicas de utilização colectiva:

$$S_l = S_{arr} + A_o + S_{log}$$

S_{log} — superfície de logradouros privados, individuais ou colectivos;

S_{arr} — superfície ocupada por arruamentos, que inclui as áreas de faixas de rodagem, passeios públicos e áreas de estacionamento;

A_o — área de implantação das construções;

Superfície de lote (S_{lote}) — refere-se à área de um lote urbano, isto é, de uma parcela resultante de uma operação de loteamento, composta pela área de implantação dos edifícios mais a área de espaço livre do lote, designada por logradouro:

$$S_{lote} = A_o + S_{log}$$

Densidade habitacional — quociente entre o número de fogos e a superfície de solo que está afectada a este uso (sendo expressa em fogos por hectare):

$$D = F/S$$

A densidade habitacional pode ser bruta, líquida (ou à parcela), ou ao lote, de acordo com o tipo de área de terreno S a que reporta;

Área de implantação das construções (A_o) — área ocupada por edifícios, também designada «área de terreno ocupada». A área de implantação corresponde à projecção vertical do edifício sobre a representação em plano horizontal do terreno (excluindo varandas e platibandas);

Área de construção (ΣA_j) — também designada «área de pavimentos cobertos» ou «área de laje», é medida pelo extradorso das paredes exteriores, corresponde ao somatório das áreas dos tectos (ou dos pavimentos cobertos) a todos os níveis j da edificação. Para efeitos de determinação dos valores de índices e parâmetros urbanísticos regulamentares não são contabilizadas as áreas destinadas a estacionamentos em cave;

Índice de utilização ou índice de construção do terreno (i) — definido pela relação entre a área de construção e a área do terreno a que se refere:

$$i = \Sigma A_j/S$$

O índice de utilização pode ser bruto, líquido (ou à parcela), ou ao lote, de acordo com o tipo de área de terreno S a que se reporta;

Porcentagem de ocupação do terreno ou índice de implantação (p) ou índice de ocupação — relação entre a área de ocupação (implantação) e a área do terreno que serve de base à operação:

$$p = (A_o/S) \times 100$$

A percentagem de ocupação do terreno é bruta, líquida (ou à parcela), ou ao lote, de acordo com o tipo de área de terreno S a que se reporte. Quando não seja expressa em percentagem, designa-se «índice de implantação ou de ocupação»;

Índice de impermeabilização do terreno — relação entre a soma da área de implantação e de todas as áreas pavimentadas, e a área do terreno. Este índice só é estabelecido à parcela ou ao lote;

Volumetria ou cêrcea volumétrica (V) — espaço contido pelos planos que não são interceptados pela construção. Estes planos são definidos em estudo volumétrico, normalmente correspondente às fachadas anterior e de tardo (paralelas à berma do arruamento), às fachadas laterais (normalmente perpendiculares à berma do arruamento) e à cobertura (plana ou não, neste caso podendo ter uma, duas, três, quatro ou mais «águas»);

Altura total do edifício — a altura total da construção é medida a partir do ponto mais baixo de contacto entre a superfície do solo após modelação e o edifício até ao ponto culminante da construção (até à cumeeira ou até ao capeamento das guardas do terraço, quando for este o remate superior dos edifícios), excluindo elementos técnicos e decorativos (chaminés, antenas, cornijas, etc.);

Altura máxima da fachadas — altura da fachada até ao beirado ou até ao capeamento da guarda, se existir;

Alinhamento — relação entre a implantação dos edifícios, com os seus planos de fachadas, e o desenvolvimento do traçado das vias, tomando em consideração a largura dos arruamentos e passeios, o espaço condicionado pelas infra-estruturas enterradas e pela eventual arborização, e ainda as áreas destinadas a estacionamento de viaturas;

Recuo anterior ou da fachada principal — distância que vai da linha de separação entre a via pública e o lote e a linha de intercepção no solo do plano da fachada, no caso da distância ser diferente de zero. O recuo especifica-se pela distância mínima a respeitar. O recuo de tardo é sempre imperativo e resulta das disposições do RGEU. Fixam-se também os recuos laterais;

Profundidade de empena — distância entre os planos das fachadas principais e de tardo;

Cota de soleira — altimetria da entrada concretizada no plano horizontal da soleira onde funciona a porta principal;

Construções ou equipamentos religiosos ou construções de carácter religioso — construções que estejam de modo permanente e directo afectas ao exercício de liberdade religiosa, designadamente por incluírem lugares de culto e instalações acessórias do culto como casas de acolhimento e de recolhimento;

Armazéns — edifícios ou partes de edifícios destinados, a título principal, ao depósito e conservação de bens; as áreas de construção para armazém adstritas a um outro uso principal ficam afectas ao regime do uso principal;

Área de uma unidade comercial — conjunto da área bruta de construção destinada a venda e da área destinada a armazéns de apoio, bem como a área bruta de construção de oficinas destinadas a reparação dos bens e produtos comercializados pela unidade comercial;

Equipamentos colectivos e equipamentos de interesse colectivo — correspondem a usos para prestação de serviços indispensáveis à satisfação de necessidades básicas tais como o ensino, a saúde, o desporto, a segurança social, a protecção civil e a Administração Pública. Para efeitos do regime de uso do solo estabelecido no Plano os equipamentos de interesse colectivo podem ser também de promoção privada;

Parcela — designação genérica de qualquer prédio com descrição cadastral própria a que correspondem inscrições predial e matrerial, respectivamente, na conservatória do registo predial e na repartição de finanças. Para efeitos do presente regulamento, sempre que uma parcela tenha resultado de uma operação de loteamento será apenas designada «lote»;

Lote — parcela de terreno edificável resultante de uma operação de loteamento urbano;

Parcela ou lote totalmente infra-estruturado — parcela ou lote marginado em, pelo menos, uma frente por arruamento pavimentado, dispondo de passeio junto à parcela ou lote, de sistema público de abastecimento de água, de sistema público de drenagem de esgotos, de iluminação pública, de sistema

público de abastecimento de energia eléctrica, de sistema de telecomunicações e de recolha pública de resíduos sólidos;
Moradia — edifício destinado a habitação, com um ou dois fogos, com entradas independentes a partir do exterior do edifício;

Edifício de habitação colectiva ou edifício multifamiliar — edifício destinado a habitação, com três ou mais fogos e acessos verticais comuns;

Edifício de utilização mista — edifício destinado a várias utilizações;

Cave — unidade ocupacional em pisos abaixo do solo;

Cave parcial ou semicave ou cave semi-enterrada — unidade ocupacional com pisos abaixo do solo mas cujas cotas de todos os pontos da superfície acabada sejam iguais ou superiores à cota mas elevada de uma das linhas de terra (principal ou de tardo)z) confinantes com essa unidade ocupacional;

De acordo com este conceito, uma semicave deve ter sempre pelo menos uma das fachadas totalmente livre;

Aproveitamento de sótão — parte da área sob a cobertura em telhado correspondente à área útil possível, sem aumento da altura do edifício, nem sobrelevação da inclinação das águas do telhado relativamente às características habituais de coberturas em telhado (sem aproveitamento de sótão);

Anexo — edificação totalmente distinta e independente da edificação principal implantando-se na mesma parcela ou lote, podendo ser ou não contígua a esta, e destinando-se a usos distintos da edificação principal, mas complementares destes;

Obras de construção — execução de qualquer projecto de obras novas, incluindo pré-fabricados e construções amovíveis;

Obras de reconstrução — execução de uma construção em local ocupado por outra, obedecendo ao plano primitivo, sem aumento da área de construção, área de implantação e área de impermeabilização;

Obras de alteração — execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem o projecto primitivo da construção existente;

Obras de ampliação — execução de obras tendentes a ampliar partes existentes de uma construção;

Plataforma da estrada — conjunto das faixas de rodagem e das bermas ou passeios;

Faixas de rodagem — conjunto de vias de circulação de uma estrada ou arruamento onde não existe separador central (quando existe separador central, como nas auto-estradas e em algumas vias rápidas, a plataforma da estrada inclui duas faixas de rodagem, uma para cada sentido com uma ou mais vias de circulação);

Via de circulação — zona longitudinal da faixa de rodagem destinada ao trânsito de uma única fila de veículos;

Bermas — superfícies que se desenvolvem paralelamente ao eixo da estrada e que ladeiam a faixa de rodagem de ambos os lados, não se destinando à circulação normal de veículos. Eventualmente, poderão ser destinadas à circulação de veículos específicos, como os não motorizados;

Valetas — condutas com forma côncava que se destinam à recolha e condução das águas pluviais, podendo ou não ser cobertas; ligam-se geralmente às bermas através de uma pequena curva de concordância;

Sistema público de abastecimento de água — captações, reservas, adutoras e distribuidoras de água potável, abrangendo os consumos domésticos, comerciais, industriais, públicos e outros, com exploração e gestão por entidade pública, podendo ser concessionadas;

Sistema público de esgotos — rede pública de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final destinados à drenagem de águas residuais domésticas, industriais e pluviais, com exploração e gestão por entidade pública, podendo ser concessionadas;

Sistema autónomo de esgotos — drenagem e tratamento de águas residuais em sistema simplificado de utilização individual privada, admitido na ausência de sistema público.

CAPÍTULO II

Condicionantes — Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública

Artigo 10.º

Âmbito e objectivos

1 — Regem-se pelo disposto no presente capítulo e legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos seguidamente identificadas:

- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Perímetro de regadio tradicional;

- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios;
- Árvores de interesse público;
- Regime florestal;
- Protecção aos montados de sobro e de azinho;
- Áreas do domínio hídrico;
- Zonas ameaçadas por cheias e zonas inundáveis;
- Protecção a rodovias e ferrovias;
- Protecção a redes de abastecimento de água, drenagem de esgotos, transporte e distribuição de energia eléctrica, feixes hertzianos e centro de radiocomunicações;
- Protecção de imóveis classificados;
- Protecção do património arqueológico;
- Zona de protecção do Santuário de Fátima;
- Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (PNSAC) e protecção de valores ambientais;
- Protecção dos *habitats* naturais;
- Protecção a edifícios públicos;
- Protecção a estabelecimentos escolares;
- Protecção a marcos geodésicos;
- Revelação e aproveitamento de recursos geológicos e sua protecção;
- Gasoduto e rede primária de gás.

2 — As servidões e restrições de utilidade pública referidas no n.º 1 têm como objectivo:

- A prevenção da poluição e a preservação do equilíbrio ecológico;
- A preservação da estrutura de produção agrícola, do coberto vegetal e do fomento hidroagrícola;
- A preservação das linhas de drenagem natural;
- O enquadramento do património cultural e natural;
- O funcionamento e ampliação das infra-estruturas;
- A execução de infra-estruturas programadas ou já em fase do projecto;
- A segurança dos cidadãos;
- O fomento e conservação dos recursos florestais;
- A revelação e aproveitamento de recursos geológicos e sua protecção;
- A protecção da natureza.

3 — As áreas, os locais e os bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública no território abrangido pelo Plano e que têm representação gráfica estão identificados na planta de condicionantes.

4 — O regime jurídico das áreas, dos locais ou dos bens imóveis sujeitos a servidão ou a restrições de utilidade pública é o decorrente da legislação específica que lhes seja aplicável.

Artigo 11.º

Reserva Agrícola Nacional e perímetro de regadio tradicional

1 — Nos terrenos integrados na RAN e no perímetro de regadio tradicional, devidamente identificados na planta de condicionantes, aplica-se o disposto na legislação específica em vigor.

2 — As licenças, concessões, aprovações e autorizações administrativas relativas a utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN e nas áreas beneficiadas dos regadios tradicionais carecem de prévio parecer favorável das entidades competentes, nos termos da legislação em vigor.

3 — Os usos e as construções que vierem a ser autorizados, nos termos da legislação aplicável, estão ainda sujeitos às regras relativas à construção fora dos perímetros urbanos constantes do presente Regulamento, bem como às demais normas aplicáveis, designadamente o Regulamento Municipal de Edificações Urbanas.

Artigo 12.º

Reserva Ecológica Nacional

Nos terrenos integrados na REN, devidamente identificados na planta de condicionantes, aplica-se o disposto na legislação específica em vigor.

Artigo 13.º

Terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios

1 — No concelho de Ourém o levantamento cartográfico das áreas percorridas por incêndios florestais cabe à Direcção-Geral das Florestas, com colaboração da Câmara Municipal, devendo ser elaborado um cadastro anual.

2 — Estão sujeitos a restrições pelo prazo de 10 anos os terrenos florestais percorridos por incêndios, não incluídos em espaços classificados nos planos municipais de ordenamento como urbanos, urbanizáveis ou industriais, conforme legislação específica que lhes seja aplicável.

Artigo 14.º

Árvores de interesse público

No concelho de Ourém encontram-se protegidas, nos termos da lei, as árvores de interesse público assinaladas na planta de condicionantes, e que são as seguintes:

Carvalho-português em Vale Trajinha, freguesia de Alburitel — *Diário da República*, 2.ª série, n.º 44, de 21 de Fevereiro de 1995, processo KNJ 1/246;

Magnólia em Olival, freguesia de Olival — *Diário da República*, 2.ª série, n.º 44, de 21 de Fevereiro de 1995, processo KNJ 1/247;

Plátano no Largo da Cruz, Regato, freguesia de Nossa Senhora das Misericórdias — *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 123, de 28 de Maio de 1943, processo KNJ 1/49;

Azinhreira no lugar das Matas, freguesia de Nossa Senhora das Misericórdias — *Diário da República*, 2.ª série, n.º 102, de 3 de Maio de 1999, processo KNJ 1/338.

Artigo 15.º

Regime florestal

Encontram-se sujeitas ao regime florestal as áreas assinaladas na planta de condicionantes correspondentes ao perímetro florestal da serra de Aire.

Artigo 16.º

Protecção ao montado de sobre e de azinho

1 — O corte ou arranque de sobreiros e azinheiras está sujeito a autorização, conforme a legislação em vigor.

2 — A conversão, a exploração e a condução de montados de sobre e azinho estão sujeitas a condicionalismos legais, conforme a legislação específica em vigor.

3 — Estas condicionantes aplicam-se a todo o território concelhio.

Artigo 17.º

Áreas do domínio hídrico

1 — Até à entrada em vigor do Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo devem ser observadas as seguintes protecções do domínio hídrico, sujeitas à jurisdição da Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território, de acordo com a legislação específica em vigor, designadamente faixa de protecção *non aedificandi* com um mínimo de 10 m de largura ao longo de cada uma das margens das correntes públicas existentes.

2 — Após a entrada em vigor do Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo aplicam-se ainda as disposições relativas à protecção do sistema de drenagem natural e áreas do domínio hídrico contidas naquele Plano e demais legislação aplicável.

Artigo 18.º

Zonas ameaçadas por cheias e zonas inundáveis

1 — Na planta de condicionantes e na planta de ordenamento encontram-se delimitadas as zonas ameaçadas por cheias e as zonas inundáveis, sujeitas aos seus regimes específicos, nos termos da legislação em vigor.

2 — Nas áreas adjacentes às margens ameaçadas pelas cheias, a faixa de protecção é definida pelo limite da maior cheia conhecida.

Artigo 19.º

Protecção a rodovias e ferrovias

1 — A rede rodoviária do concelho inclui a rede rodoviária nacional, as estradas regionais e a rede rodoviária municipal.

2 — A rede rodoviária nacional é a que está definida no Plano Rodoviário Nacional em vigor (PRN 2000), incluindo, no território do concelho, as seguintes vias:

a) Vias existentes:

- a1) IP 1 (auto-estrada A 1);
- a2) EN 113;
- a3) EN 356;

b) Vias previstas:

- b1) IC 9.

3 — As vias regionais existentes e previstas são as seguintes:

- a) ER 349;
- b) ER 350;
- c) ER 356;
- d) Variante à EN 113 e ER 349, em Ourém (prevista).

4 — A rede ferroviária é constituída por um trecho da linha do Norte, que inclui a estação de Caxarias.

5 — Os condicionamentos aos usos e edificabilidade são os constantes em legislação específica aplicável.

Artigo 20.º

Sistemas de abastecimento de água

1 — As captações de águas subterrâneas destinadas ao abastecimento público serão objecto de delimitação de perímetros de protecção de acordo com o disposto na legislação em vigor.

2 — Até à elaboração e apresentação de propostas de delimitação, fixam-se as seguintes zonas de protecção:

- a) Fora dos espaços urbanos são interditos, numa faixa mínima de 200 m à volta dos furos de captação de água, instalações, ocupações ou actividades que possam provocar poluição dos aquíferos, tais como colectores e fossas sépticas, despejos de lixo ou descargas de entulho, instalações pecuárias, depósitos de sucata, armazéns de produtos químicos, etc.;
- b) É interdita a abertura de furos particulares numa faixa de 300 m de largura à volta dos furos públicos de captação de água.

3 — Fora dos espaços urbanos é interdita a execução de construções numa faixa de 50 m de largura definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios, estações de tratamento de água e respectivas áreas de ampliação.

4 — É interdita a execução de construções numa faixa de 5 m, medida para cada um dos lados das condutas adutoras, adutoras-distribuidoras ou exclusivamente distribuidoras, salvo quando estas se encontrem já instaladas em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes.

5 — Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados das condutas.

6 — Ao longo da adutora da EPAL é interdita a construção, a plantação de árvores, o depósito de estrume ou resíduos poluentes, a condução de água em valas não impermeabilizadas, numa faixa de protecção delimitada nos termos da legislação específica em vigor.

Artigo 21.º

Sistemas de drenagem de esgotos

Serão observados os seguintes condicionamentos:

- a) É interdita a execução de construções numa faixa de 5 m medida para cada um dos lados dos emissários, salvo quando estes se encontrem já instalados em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;
- b) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m medida para cada um dos lados dos colectores;
- c) É interdita a construção numa faixa de 200 m definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de águas residuais e respectiva área de ampliação;
- d) As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de águas residuais deverão ser envolvidas por faixas arborizadas com um mínimo de 5 m de largura, salvo se as suas características específicas o desaconselharem.

Artigo 22.º

Protecção a redes de transporte e distribuição de energia eléctrica e feixes hertzianos e centro de radiocomunicações

1 — Na vizinhança das redes aéreas de transporte e distribuição de energia eléctrica em alta tensão serão observadas as servidões estabelecidas na lei.

2 — Estão sujeitas a servidão radioeléctrica as áreas envolventes aos centros radioeléctricos e que integram as zonas de libertação (zona primária e zona secundária) e as áreas definidas pelas faixas de desobstrução estabelecidas na lei, designadamente no Decreto-Lei n.º 597/73, de 7 de Novembro.

Artigo 23.º

Protecção de imóveis classificados

1 — O património histórico e cultural, protegido nos termos da legislação específica aplicável, nomeadamente o Decreto-Lei

n.º 20 985, de 7 de Março de 1932, a Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, a Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, e o Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho, encontra-se classificado do seguinte modo:

a) Monumentos nacionais (MN):

Castelo de Ourém — MN, Decreto de 16 de Junho de 1910, *Diário do Governo*, n.º 136, de 23 de Junho de 1910;

b) Imóveis de interesse público (IIP), classificados e em vias de classificação:

Antiga vila de Ourém — IIP, Decreto n.º 40 361, *Diário do Governo*, n.º 228, de 20 de Outubro de 1955; Casas onde nasceram os videntes de Fátima (Aljustrel) — IIP, Decreto n.º 44 075, *Diário do Governo*, n.º 281, de 5 de Dezembro de 1961;

Cripta e túmulo do marquês de Valença (igreja de Vila Velha de Ourém/igreja matriz de Ourém) — IIP, Decreto n.º 37 366, *Diário do Governo*, n.º 70, de 5 de Abril de 1949;

Frescos de Santo Ambrósio e de Santo Agostinho (Capela de Nossa Senhora da Conceição — Olival) — IIP, Decreto n.º 42 255, *Diário do Governo*, n.º 105, de 8 de Maio de 1959;

Pelourinho de Ourém — IIP, Decreto n.º 23 122, *Diário do Governo*, n.º 211, de 11 de Outubro de 1933; Cabeço dos Valinhos/lugar do Cabeço de Aljustrel, no monte dos Valinhos (Aljustrel), freguesia de Fátima — IIP em vias de classificação, homologado por despacho em 20 de Agosto de 1981;

Igreja do Olival/Igreja de Nossa Senhora da Purificação, freguesia do Olival — IIP em vias de classificação, homologado por despacho em 21 de Novembro de 1987.

2 — A zona de protecção dos monumentos nacionais e dos imóveis de interesse público abrange a área envolvente do imóvel até 50 m, contados a partir dos respectivos limites exteriores, podendo ser definidas especificamente zonas de protecção superiores.

3 — Nas zonas de protecção dos imóveis classificados não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos, sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico (IPPAR), que é vinculativo.

4 — Todas as obras a efectuar nos imóveis classificados assim como a sua alienação terão de respeitar a legislação aplicável, nomeadamente parecer favorável do IPPAR.

5 — Na fase de instrução dos processos de classificação, os terrenos ou edifícios localizados na respectiva zona de protecção não podem ser alienados, expropriados, restaurados ou transformados sem autorização expressa do IPPAR.

Artigo 24.º

Zona de protecção do Santuário de Fátima

O recinto do Santuário de Fátima tem uma zona de protecção definida nos termos do Decreto-Lei n.º 37 008, de 11 de Agosto de 1948.

Artigo 25.º

Protecção dos valores municipais inventariados

1 — Para salvaguarda dos valores municipais não abrangidos pela legislação relativa a imóveis classificados e que não justificam este nível de classificação, são inventariados valores como património municipal.

2 — Os valores municipais inventariados serão objecto de normas de intervenção, nos planos de urbanização e de pormenor, bem como em Regulamento Municipal da Urbanização e Construção, e ainda nos actos de gestão urbanística.

3 — As aldeias de Lomba, Ramila, vale de Cavalos e Gaiola serão objecto de regulamentação específica visando a protecção do edificado, a incluir no Regulamento Municipal de Urbanização e Construção.

4 — O inventário dos valores municipais constitui o anexo I do presente Regulamento e integra os valores municipais edificados e os valores municipais arqueológicos.

5 — O inventário referido no número anterior poderá ser ampliado por proposta da Câmara Municipal.

6 — Os valores municipais arqueológicos, para além das normas referidas no n.º 2, encontram-se também protegidos nos termos da legislação específica aplicável, nomeadamente a Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, e o Decreto-Lei n.º 270/99, de 15 de Julho.

Artigo 26.º

Protecção de valores ambientais

1 — O PNSAC foi criado pelo Decreto-Lei n.º 118/79, de 4 de Maio, com vista a proteger os aspectos naturais existentes dentro da sua área e defender o património arquitectónico e cultural, desenvolver actividades artesanais, renovar a economia local e promover o repouso e o recreio ao ar livre.

2 — No perímetro do PNSAC aplicam-se as disposições contidas no seu Plano de Ordenamento, aprovado pela Portaria n.º 21/88, de 12 de Janeiro, bem como as regras constantes do despacho do Secretário de Estado do Ambiente e Consumidor n.º 39, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 24 de Agosto de 1990.

3 — O monumento natural das pegadas de dinossáurios de Ourém/Torres Novas (Pedreira do Galinha) tem um invulgar valor científico, pedagógico e cultural, encontrando-se protegido nos termos do Decreto Regulamentar n.º 12/96, de 22 de Outubro.

Artigo 27.º

Sítios classificados ao abrigo da Directiva n.º 92/43/CEE

1 — Os sítios da Lista Nacional de Sítios, classificados ao abrigo da Directiva n.º 92/43/CEE e delimitados na planta de condicionantes, têm como objectivo a preservação e valorização dos sistemas naturais e da paisagem e integram as áreas mais sensíveis do território municipal, do ponto de vista biofísico. A sua implementação tem como objectivo assegurar a diversidade biológica e a salvaguarda dos recursos hídricos, através da protecção aos *habitats* naturais, e da flora e fauna a eles associados.

2 — Os espaços protegidos correspondem aos sítios da Rede Natura PTCON0015 (serras de Aire e Candeeiros) e PTCON0045 (Sicó/Alvaiázere).

3 — As medidas necessárias para garantir a conservação dos *habitats* e das populações de espécies para os quais os referidos sítios foram instituídos constarão de um plano sectorial, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril.

Artigo 28.º

Edifícios públicos

Na vizinhança de edifícios públicos devem ser observadas as zonas de protecção estabelecidas na lei.

Artigo 29.º

Estabelecimentos escolares

Na vizinhança de estabelecimentos escolares devem ser observadas as zonas de protecção *non aedificandi* e condicionantes previstas na lei.

Artigo 30.º

Marcos geodésicos

Na vizinhança de marcos geodésicos devem ser observadas as servidões previstas na lei.

Artigo 31.º

Exploração de materiais inertes e nascentes

1 — Na vizinhança das áreas para a exploração de materiais inertes devidamente licenciadas, bem como de áreas de reserva geológica, tais como pedreiras, saibreiras, areeiros e barreiros, devem ser observados os afastamentos mínimos medidos a partir da bordadura da exploração, ou da reserva geológica, estabelecidos na lei.

2 — Na vizinhança de nascentes devem ser observados os afastamentos mínimos estabelecidos na lei.

Artigo 32.º

Gasoduto e rede primária de gás

Na vizinhança do gasoduto, condutas, depósitos e estações reductoras da rede primária de gás devem ser observadas as servidões estabelecidas na lei.

CAPÍTULO III

Uso dos solos

Artigo 33.º

Classes de espaços

1 — Sem prejuízo do disposto no capítulo II do presente Regulamento, o território municipal classifica-se, para efeitos de ocupação,

uso e transformação do solo, em classes de espaços, delimitadas na planta de ordenamento, de acordo com a categoria de uso dominante ou exclusivo em cada espaço.

Artigo 34.º

2 — Estabelecem-se as seguintes categorias de uso do solo:

- a) Urbano;
- b) Urbanizável;
- c) Turismo;
- d) Industrial;
- e) Indústria extractiva;
- f) Equipamento;
- g) Agrícola;
- h) Florestal;
- i) Agro-florestal;
- j) Natural;
- k) Espaço-canal e de infra-estruturas.

3 — Os perímetros urbanos são constituídos pelos conjuntos dos espaços urbanos, dos espaços urbanizáveis e dos espaços industriais, conforme a delimitação que consta da planta de ordenamento.

4 — Nas áreas dos perímetros urbanos coincidentes com zonas inundáveis aplica-se, cumulativamente, o regime específico destas zonas de risco, nos termos da legislação em vigor.

Disposições comuns à edificabilidade

1 — Em todas as classes de espaços deverão adoptar-se os seguintes critérios gerais:

- a) Qualquer construção deverá ser obrigatoriamente ligada aos sistemas públicos de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais sempre que estes se encontrem a uma distância não superior a 100 m;
- b) Quando a distância for superior, caberá à Câmara Municipal decidir sobre a obrigatoriedade ou não de ligação, em função do disposto especificamente para cada classe de espaço, do tipo de edificação e das condições objectivas da área;
- c) O afastamento mínimo de edifícios habitacionais e de edifícios não habitacionais ou combinando habitação com outros usos ao eixo das vias, designadamente o afastamento medido a partir do ponto mais próximo do eixo da via, deve ser o indicado nas tabelas seguintes:

Afastamentos mínimos ao eixo da via

Fora de perímetro urbano

Tipo de via	Afastamento mínimo das edificações ao eixo de via (metros)		
	Uso exclusivamente habitacional	Usos não habitacionais ou mistos (excepto indústria)	Indústria
Auto-estrada — IP 1	60	75	100
IC 9	(*) 200 (**) 50 (***) 35	(*) 200 (**) 85 (***) 35	(*) 200 (**) 85 (***) 35
EN 113, ER 350, EN 356, ER 356, ER 349 e nova variante à EN 113	20	55	75
EN 357, EN 360, EN 113-1 ■	13,5	28,5	55
Novas variantes municipais	(*) 75 (***) 13,5	(*) 75 (***) 25,5	(*) 75 (***) 55
Estradas municipais principais	13,5	28,5	55
Outras estradas municipais	10,5	15	20
Caminhos e vias locais	9,5	13,5	15

(*) Desde a aprovação do estudo prévio.
 (**) Desde a aprovação da planta parcelar.
 (***) Desde a entrada ao serviço.
 ■ Troços de estradas nacionais a desclassificar.

Afastamentos mínimos ao eixo da via

No interior de perímetro urbano

Tipo de via	Afastamento mínimo das edificações ao eixo de via (metros)					
	Uso exclusivamente habitacional		Usos não habitacionais ou mistos (excepto indústria)		Indústria	
	Via existente	Via proposta	Via existente	Via proposta	Via existente	Via proposta
EN 113, ER 350, EN 356, ER 356, ER 349	20	—	20	—	20	—
EN 356, EN 357, EN 360, EN 113-1 ■	10	—	10	—	13,5	—
Estradas municipais principais	10	(**) 13,5	10	(**) 13,5	12	(**) 15,5
Outras estradas municipais	8	(**) 10,5	8	(**) 10,5	12	(**) 15
Caminhos e vias locais	6	8	6	8	10	10

(*) Desde a aprovação do estudo prévio.
 (**) Desde a aprovação da planta parcelar.
 (***) Desde a entrada ao serviço.
 ■ Troços de estradas nacionais a desclassificar.

- d) O afastamento médio de tardoz de qualquer construção é de 6 m em relação ao limite da parcela, num mínimo de 4 m no ponto mais desfavorável;
- e) Sempre que existam fachadas laterais com vãos, estas devem respeitar os seguintes afastamentos mínimos: 5 m em relação aos limites laterais da parcela, sempre que se trate, no todo ou em parte, de edifícios para habitação ou para indústrias

- e armazéns; 4 m em edifícios de comércio e serviços, de hotelaria, construções e equipamentos religiosos e equipamentos colectivos de iniciativa privada;
- f) Quando se trate de moradias, isoladas ou geminadas, com o máximo de dois pisos, o afastamento lateral mínimo pode ser reduzido para 3 m;
- g) A realização de operações de loteamento e de construções isoladas que, de acordo com o presente Regulamento, devam

ser ligadas às redes públicas de saneamento, no caso de estas não existirem, ficarão sempre dependentes de programação municipal da sua instalação.

2 — Nos espaços urbanos e urbanizáveis a altura máxima da fachada dos edifícios será, em metros, a resultante do produto do número máximo de pisos por 3 m, acrescida de 2 m.

3 — Nos mesmos espaços, aos edifícios destinados a comércio, serviços e equipamentos que se desenvolvam num único piso será autorizada uma cêrcea máxima de 7 m, podendo ainda ser autorizada altura superior, quando tal for necessário à instalação de equipamentos técnicos e for comprovadamente justificável.

4 — As operações de loteamento só podem ter lugar nos espaços urbanos, urbanizáveis e espaços industriais, delimitados na planta de ordenamento.

Artigo 35.º

Hierarquia da rede urbana

1 — A rede urbana do concelho de Ourém é hierarquizada, de acordo com as funções previstas para cada aglomerado urbano, eventualmente constituído por constelações de áreas urbanas próximas, nos seguintes níveis:

- Nível 1 — aglomerados urbanos com funções de comércio, serviços e equipamentos de nível concelhio e supraconcelhio;
- Nível 2 — aglomerados ou conjuntos de aglomerados urbanos com funções de comércio, serviços e equipamentos de nível local;
- Nível 3 — restantes aglomerados ou conjuntos de aglomerados urbanos.

2 — A hierarquia das áreas urbanas que se identificam como aglomerados é a seguinte:

Nível	Freguesias	Aglomerados urbanos
1	Fátima	Cidade de Fátima, Cova da Iria, Moita Redonda, Lomba d'Égua, Aljustrel, Moimento, Casa Velha e Eira da Pedra.
1	Nossa Senhora das Misericórdias/Nossa Senhora da Piedade.	Cidade de Ourém, Ourém/Castelo, Santo Amaro, Lagoa da Carapita, Vale do Lobo, Hortas, Regato, Corredoura, Lagarinho e Penigardos.
2	Alburitel	Alburitel.
2	Atouguia	Atouguia, Mourã, Murtal, Outeiro do Murtal, Pinheiro do Murtal, Feteira e Fontainhas.
2	Casal dos Bernardos	Casal dos Bernardos e Casal dos Moleiros.
2	Caxarias/Urqueira	Caxarias, Vendas, Caxarias/Carvoeira, Pontes, Pisões, Cavadinha e Mata.
2	Cercal	Cercal, Vale do Feto e Ninho de Águia.
2	Espite	Espite, Cimo da Igreja, Braga, Casal Monte, Meliceira e Vale do Ugreiro.
2	Formigais	Formigais, Casal da Igreja e Porto Velho.
2	Freixianda	Freixianda, Abades, Várzea do Bispo, Casal do Pinheiro, Aldeia de Santa Teresa, Porto do Carro e Vale do Carro.
2	Gondemaria	Gondemaria, Cidral, Fartaria, Palheiro e Cardiais.
2	Matas	Matas, Achada, Casal Menino, Cubal e Barreirinhas.
2	Matas	Lavrado, Vesparia e Perdigão.
2	Nossa Senhora das Misericórdias	Vilar dos Prazeres.
2	Nossa Senhora das Misericórdias	Melroeira e Pinhel.
2	Nossa Senhora da Piedade	Vale Travesso, Casal Matos e Casal Castanheiro.
2	Nossa Senhora da Piedade	Alqueidão, Cartacha, Quinta Nova e Casais da Caridade.
2	Nossa Senhora da Piedade	Pinheiro, Pimenteira e Cabiçalva.
2	Olival	Olival e Aldeia Nova.
2	Ribeira do Fárrio	Fárrio e Reca.
2	Rio de Couros	Rio de Couros.
2	Rio de Couros	Sandoeira e Castelejo.
2	Seiça	Seiça, Pombalinho, Outeiro, Alqueidão, Carvalhal, Chão de Maças e Estremadouro.
2	Seiça	Peras Ruivas e Pedreiras.
2	Urqueira	Urqueira.

3 — As restantes áreas urbanas correspondem ao nível 3.

SECÇÃO I

Espaço urbano

Artigo 36.º

Âmbito e objectivo

1 — Os espaços urbanos, delimitados na planta de ordenamento, são constituídos por malhas urbanas existentes, com ocupação edificada, dispondo de infra-estruturas urbanas e de equipamentos e serviços.

2 — Os espaços urbanos destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outros fins, como actividades terciárias, indústria, agricultura ou turismo, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.

3 — Nos espaços urbanos incluídos em zonas inundáveis aplicam-se, cumulativamente, as disposições relativas a este regime.

4 — Os espaços urbanos consolidados dividem-se nas seguintes subcategorias, delimitadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços urbanos de nível 1;
- b) Espaços urbanos de nível 2;
- c) Espaços urbanos de nível 3.

Artigo 37.º

Indústria e armazéns nos espaços urbanos

1 — Nos espaços urbanos é permitida a instalação de unidades industriais das actividades listadas no anexo II classificadas como classe C nos termos do Regulamento do Exercício da Actividade Industrial, desde que devidamente isolados dos prédios de habitação, bem como das actividades listadas no anexo II classificadas como classe D, desde que obedeçam a condições de isolamento que as tornem compatíveis com o uso do prédio em que se instalem.

2 — Qualquer unidade industrial deve dispor de acessos compatíveis com as exigências dos tipos de veículos de transporte que as sirvam.

3 — Em qualquer caso, é interdita a instalação de armazéns de produtos que, pela sua perigosidade, possam afectar a segurança dos espaços urbanos envolventes.

4 — Nos edifícios habitacionais é permitida a instalação, ao nível do rés-do-chão, de unidades industriais não poluidoras, compatíveis com o uso habitacional e de armazéns, nos termos do n.º 1 deste artigo, excepto quando se destinem a materiais explosivos altamente inflamáveis, tóxicos ou que disponham de equipamentos de movimentação de carga ou outros que provoquem ruídos ou vibrações incómodas.

5 — As regras constantes dos n.ºs 1, 2, 3 e 4 deste artigo aplicam-se sem prejuízo dos condicionamentos impostos pelas disposições legais aplicáveis, em especial pelas entidades competentes para o licenciamento da actividade industrial.

6 — Os projectos de construção ou de remodelação de unidades industriais devem incluir os projectos específicos que assegurem o cumprimento do presente Regulamento, designadamente das normas ambientais referidas no anexo II.

Artigo 38.º

Plano de Urbanização de Fátima

No perímetro urbano de Fátima aplica-se o Plano de Urbanização respectivo.

Artigo 39.º

Perímetros urbanos de Ourém e de Fátima

1 — Os perímetros urbanos de Ourém e de Fátima correspondem a aglomerados urbanos de nível 1.

2 — Na ausência dos Planos de Urbanização de Ourém e ou de Fátima, ou de planos de pormenor no interior dos seus perímetros urbanos, aplicam-se as regras constantes dos dois artigos seguintes, considerando-se que:

- a) As áreas urbanas totalmente infra-estruturadas, nas quais os arruamentos formem malha fechada, bem como as parcelas e lotes confinantes com estes arruamentos, e que se encontrem já edificadas com edificações de quatro ou mais pisos, em mais de 50% das parcelas ou lotes, correspondem a espaços urbanos de média densidade;
- b) As restantes áreas urbanizáveis e as áreas urbanas infra-estruturadas, total ou parcialmente, correspondem a espaços urbanos de baixa densidade.

3 — No centro antigo da vila, na cidade de Ourém, a Câmara Municipal não deverá autorizar ou licenciar obras de alteração de fachadas ou de ampliação ou reconstrução de edifícios até à entrada em vigor do Plano de Urbanização, em elaboração.

Artigo 40.º

Espaços urbanos de média densidade nas cidades de Ourém e de Fátima

1 — Na ausência de Plano de Urbanização ou de pormenor, a construção e a ampliação de edifícios nos espaços urbanos de média densidade em parcelas ou lotes totalmente infra-estruturados ficam sujeitas às regras constantes dos números seguintes.

2 — São aplicáveis simultaneamente as seguintes regras:

- a) Densidade habitacional bruta máxima — 40 fogos/ha;
- b) Índice de utilização bruta máxima — $\leq 0,5$;
- c) Índice de utilização máximo líquido ou à parcela — 0,75;
- d) Número máximo de pisos — 5, sendo permitido o aproveitamento de sótão;
- e) Infra-estruturas rodoviárias e estacionamento — de acordo com o disposto no capítulo sobre infra-estruturas rodoviárias e estacionamento, com excepção de casos em que a conformação do tecido urbano existente torne manifestamente impossível a sua aplicação integral;
- f) Afectação de terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva — de acordo com o disposto no capítulo respectivo, com excepção de casos em que a conformação do tecido urbano existente torne manifestamente impossível a sua aplicação integral;
- g) Só é permitida a instalação de unidades industriais da classe D e da classe C constante da lista em anexo (anexo II).

3 — O loteamento urbano, destinado a habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos, fica sujeito às seguintes regras:

- a) A parcela a lotear tenha uma área maior ou igual a 5000 m² e seja garantida a articulação com o tecido urbano consolidado;
- b) A parcela tenha uma área menor que 5000 m² mas que seja contígua aos espaços construídos e com eles se articule, mantendo-se a morfologia e as tipologias desses espaços

sempre que o índice de utilização bruta médio que aí se verifica seja inferior ao valor máximo definido no número anterior;

- c) Densidade máxima — 30 fogos/ha;
- d) Índice de utilização bruta — $\leq 0,4$;
- e) Número máximo de pisos — 5, sendo permitido o aproveitamento de sótão;
- f) Infra-estruturas rodoviárias e estacionamento — de acordo com o disposto no capítulo sobre infra-estruturas rodoviárias e estacionamento;
- g) Afectação de terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva — de acordo com o disposto no capítulo respectivo;
- h) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos — obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

Artigo 41.º

Espaços urbanos de baixa densidade e de muito baixa densidade

1 — Aos aglomerados urbanos de nível 2 correspondem espaços urbanos de baixa densidade.

2 — Nos aglomerados urbanos de nível 2 para os quais esteja delimitada uma UOPG, mediante a elaboração de plano de urbanização ou plano de pormenor, podem ser estabelecidas áreas de média densidade, nos termos do presente Regulamento, designadamente do artigo 89.º

3 — Na ausência de plano de urbanização ou de plano de pormenor, às áreas das cidades de Ourém e de Fátima onde não se aplicam as regras relativas à média densidade, nos termos dos dois artigos anteriores, aplicam-se as regras do presente artigo e do artigo seguinte.

4 — Aos aglomerados urbanos de nível 3 correspondem espaços urbanos de muito baixa densidade.

5 — A construção, reconstrução e ampliação de edifícios nos espaços urbanos de baixa e de muito baixa densidade ficam sujeitas às regras constantes nos números seguintes do presente artigo, bem como aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no artigo seguinte.

6 — O loteamento urbano, destinado a habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos, fica sujeito às seguintes regras:

- a) A parcela a lotear tenha uma área maior que 5000 m² e seja garantida a articulação com as infra-estruturas urbanas existentes;
- b) A parcela tenha uma área menor que 5000 m² mas que se encontre já integrada em espaço construído e com ele se articule, mantendo-se a morfologia e as tipologias desse espaço sempre que o índice de utilização bruta médio que aí se verifica seja inferior aos valores máximos definidos neste Regulamento.

7 — Em parcelas já existentes ou resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor a construção e a ampliação de edifícios ficam sujeitas às seguintes regras:

- a) Número de pisos — igual ou inferior ao número de pisos dos edifícios confinantes, com o máximo de dois pisos;
- b) Sejam garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes, caso existam, ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal, bem como os recuos mínimos em relação às vias que as marginam;
- c) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos, obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

Artigo 42.º

Parâmetros de aproveitamento urbanístico dos espaços urbanos de baixa e de muito baixa densidade

1 — Nas áreas urbanas de baixa e de muito baixa densidade e edificabilidade à parcela para habitação, comércio e serviços, incluindo anexos e outras dependências cobertas, fica sujeita aos parâmetros urbanísticos indicados na tabela seguinte:

Nível de densidade	Dimensão da parcela edificável (metros quadrados)	Percentagem máxima de ocupação ou área máxima de implantação (*)	Índice bruto máximo de construção ou área máxima de construção (*)	Índice ou área máxima de impermeabilização	Número máximo de pisos (**)	Número máximo de fogos	Dimensões mínimas do rectângulo a inscrever na parcela (metros)	Dimensão mínima da frente da parcela ou lote (metros)
Baixo	De 500 a 1 200 > 1 200	25% 300 m ²	0,45 540 m ²	0,35 420 m ²	2 2	2 2	10×18 15×22	9 12

Nível de densidade	Dimensão da parcela edificável (metros quadrados)	Porcentagem máxima de ocupação ou área máxima de implantação (*)	Índice bruto máximo de construção ou área máxima de construção (*)	Índice ou área máxima de impermeabilização	Número máximo de pisos (**)	Número máximo de fogos	Dimensões mínimas do rectângulo a inscrever na parcela (metros)	Dimensão mínima da frente da parcela ou lote (metros)
Muito baixo	De 500 a 1 500 > 1 500	20 % 300 m ²	0,36 540 m ²	0,3 450 m ²	2 2	2 2	10×18 15×22	9 12

(*) Incluindo todas as áreas edificadas.

(**) Admite-se o aproveitamento de sótão.

2 — Nas áreas urbanas de baixa e de muito baixa densidade, a edificabilidade à parcela exclusivamente para indústria (compatível com outros usos urbanos) e armazéns, incluindo anexos e dependências cobertas, fica sujeita aos parâmetros urbanísticos indicados na tabela seguinte:

Dimensão da parcela edificável (metros quadrados)	Porcentagem máxima de ocupação ou área máxima de implantação (*)	Índice bruto máximo de construção ou área máxima de construção (*)	Índice ou área máxima de impermeabilização	Número máximo de pisos (**)	Dimensões mínimas do rectângulo a inscrever na parcela (metros)	Dimensão mínima da parcela ou lote (metros)
De 500 a 2 000	35 %	0,4	0,45	2	15×25	20
> 2 000	700 m ²	800 m ²	900 m ²	2	20×30	25

(*) Incluindo todas as áreas edificadas.

(**) A altura máxima total dos edifícios não pode exceder 7,5 m.

3 — O índice de impermeabilização é definido nos termos seguintes:

- No cálculo da superfície total impermeabilizada inclui-se a área de implantação de cada edifício, anexos, piscina ou tanque, e áreas pavimentadas impermeáveis, incluindo acessos e estacionamento;
- Os pavimentos semipermeáveis, tais como calçadas em cubos de pedra assente em base de areia sem ligante hidráulico e pavimentos em terra batida não argilosa, são contabilizados em 50 % da sua área, no cálculo da área impermeável total;
- O projecto de construção de cada edifício deve incluir a indicação dos pavimentos impermeáveis e semipermeáveis a empregar nas áreas exteriores.

4 — No caso da implantação de edifícios de habitação, comércio e serviços, geminados ou em banda, a menor dimensão do rectângulo mínimo a inscrever na parcela pode ser reduzido em 3 m ou 6 m, respectivamente.

SECÇÃO II

Espaço urbanizável

Artigo 43.º

Âmbito e objectivo

1 — Os espaços urbanizáveis destinam-se à expansão urbana, designadamente habitacional, e respectivas funções complementares, e ainda a unidades industriais cuja vizinhança com outros usos urbanos seja considerada compatível, nos termos do presente Regulamento.

2 — Os condicionamentos estabelecidos no presente Regulamento para os espaços urbanizáveis têm como objectivo ordenar a expansão e consolidar os espaços urbanos existentes, criando áreas urbanas dotadas das necessárias infra-estruturas e equipamentos colectivos e rentabilizando os investimentos das infra-estruturas e equipamentos construídos ou a construir.

3 — Os espaços urbanizáveis compreendem espaços de média-baixa densidade, de baixa densidade ou de muito baixa densidade, em função dos espaços urbanos a que estão associados, conforme delimitação na planta de ordenamento.

Artigo 44.º

Edificação nos espaços urbanizáveis

1 — Em parcelas edificáveis a construção e a ampliação de edifícios ficam sujeitas às seguintes regras:

- A parcela deve ter frente para arruamento pavimentado e infra-estruturado com redes públicas de água, esgoto, existente ou programado (em rede ou sistema municipal ligado a fossa), e electricidade;
- O número de pisos deve ser idêntico ao das áreas construídas contíguas, com o máximo de dois pisos, sendo admitido o aproveitamento de sótão.

2 — Nas áreas urbanizáveis aplicam-se ainda as disposições dos artigos 38.º, 39.º, 40.º, 41.º e 42.º

Artigo 45.º

Indústria nos espaços urbanizáveis

1 — Nos espaços urbanizáveis é permitida a instalação de unidades industriais das actividades listadas no anexo II classificadas como classe C nos termos do Regulamento do Exercício da Actividade Industrial, desde que devidamente isolados dos prédios de habitação, bem como das actividades listadas no anexo II classificadas como classe D, desde que obedeçam a condições de isolamento que as tornem compatíveis com o uso do prédio em que se instalem.

2 — As indústrias da classe C não incluídas no anexo II e as da classe B devem localizar-se em espaço industrial, nos termos da secção seguinte.

3 — A aplicação do número anterior faz-se sem prejuízo dos condicionamentos impostos pelas disposições legais aplicáveis, bem como pelas entidades competentes para o licenciamento da actividade industrial.

SECÇÃO III

Espaço industrial

Artigo 46.º

Âmbito e objectivo

1 — O espaço industrial destina-se à instalação de unidades industriais das classes B, C ou D, à armazenagem e ao comércio e serviços complementares conexos, desde que assegurada a compatibilidade entre si, não sendo nunca permitidas indústrias da classe A.

2 — As regras estabelecidas no presente Regulamento para o espaço industrial têm como objectivo ordenar a criação, a valorização ou a reconversão das áreas com este uso, dotadas das necessárias infra-estruturas e equipamentos colectivos, rentabilizando os investimentos em infra-estruturas e equipamentos construídos ou a construir.

3 — A aplicação das regras estabelecidas na presente secção far-se-á sem prejuízo dos condicionamentos impostos pelas disposições legais aplicáveis, bem como pelas entidades competentes para o licenciamento da actividade industrial.

4 — As principais zonas industriais existentes e propostas são as seguintes, conforme delimitação na planta de ordenamento:

- Zona Industrial de Ourém (Casal dos Frades) — ZI1;
- Zona Industrial de Chã/Caxarias — ZI2;
- Zona Industrial de Vilar de Prazeres — ZI3;
- Zona Industrial de Fátima — ZI4;
- Zona Industrial de Gondemaria — ZI5;
- Zona Industrial da Urqueira — ZI6;
- Zona Industrial da Freixianda — ZI7;
- Zona Industrial de Espite — ZI8;
- Zona Industrial de Alburitel — ZI9.

5 — Nas restantes zonas industriais assinaladas na planta de ordenamento mas sem denominação específica aplica-se o mesmo regime das Zonas Industriais indicadas no número anterior, excepto quanto à necessidade de elaboração prévia de plano de pormenor.

6 — As unidades industriais integradas nas áreas urbanas e urbanizáveis não constituem zonas industriais autónomas, aplicando-se as normas relativas ao uso «indústria, armazenagem e serviços» integrado em espaços urbanos, não sendo autorizado, nestas áreas, o armazenamento de produtos tóxicos, explosivos e perigosos.

Artigo 47.º

Delimitação de zonas industriais

1 — Nas zonas industriais ZI1 a ZI9, a criar ou a ampliar, estabelecidas nos termos do n.º 4 do artigo anterior, as novas construções serão obrigatoriamente precedidas de plano de pormenor ou de operação de loteamento, à excepção das áreas edificadas e já dotadas das infra-estruturas adequadas.

2 — As zonas industriais devem incluir uma faixa envolvente não edificada, de protecção e enquadramento, com tratamento paisagístico adequado.

Artigo 48.º

Regime

1 — As zonas industriais ZI1 a ZI9 devem manter o uso industrial e a sua execução ou reconversão deverá realizar-se através de plano de pormenor ou de operação de loteamento.

2 — Os efluentes domésticos e industriais das unidades a instalar ou já instaladas serão obrigatoriamente ligados à rede pública.

3 — Os efluentes industriais das unidades a instalar ou já instaladas serão obrigatoriamente precedidos de tratamento nos termos da legislação em vigor antes do seu lançamento na rede pública.

4 — O sistema de abastecimento de água deverá ser obrigatoriamente ligado à rede pública.

5 — Os planos de pormenor e as operações de loteamento referidos no n.º 1 do presente artigo, bem como a edificação em parcelas das restantes zonas industriais, devem obedecer às seguintes regras cumulativas:

- Índice máximo de ocupação líquido — $\leq 0,35$;
- Índice máximo de ocupação ao lote — $\leq 0,5$;
- Altura máxima — 9 m, podendo ser autorizada cércea superior quando se trate de equipamentos técnicos e for comprovadamente justificável;
- Índice máximo de impermeabilização — 0,50;
- Afastamento mínimo das unidades industriais das classes B e C não incluídas no anexo II — 50 m dos edifícios habitacionais;
- Área mínima da parcela edificável — 800 m²;
- Infra-estruturas viárias e estacionamento, de acordo com o disposto no capítulo IV, e de acordo com a legislação específica aplicável;
- Afectação de terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva, de acordo com o disposto no capítulo VI;
- Armazenamento de produtos tóxicos, explosivos e perigosos, nos termos da lei.

SECÇÃO IV

Espaços para indústrias extractivas

Artigo 49.º

Âmbito e objectivo

1 — Os espaços para indústrias extractivas correspondem a jazidas de produtos minerais que, pelo seu interesse económico, são objecto de exploração de recursos geológicos, e encontram-se assinalados na planta de ordenamento.

2 — Estes espaços correspondem a perímetros concessionados ou que podem vir a ser concessionados bem como a áreas de reserva geológica, nos termos da lei, designadamente o Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de Março.

3 — Os espaços com potencial para futura exploração, assinalados na planta de ordenamento, devem manter o seu uso actual até vir a justificar-se a sua exploração, não podendo ser edificados.

Artigo 50.º

Utilização

1 — Nos espaços destinados a indústrias extractivas podem localizar-se, cumulativamente, unidades industriais de transformação dos

recursos extraídos, enquanto perdurar a actividade extractiva, desde que sejam complemento da unidade de exploração.

2 — A armazenagem de produtos tóxicos, explosivos e perigosos nestes espaços só é autorizável quando se localizem a distâncias convenientes de áreas urbanas e urbanizáveis, nos termos da lei e nunca inferior a 200 m das áreas habitacionais, excepto postos de abastecimento de combustíveis.

3 — As áreas em exploração e as áreas já esgotadas devem ser objecto de obra de recuperação paisagística, de acordo com o respectivo plano anexo aos termos de concessão, admitindo-se a sua utilização para destino final de entulhos, excluindo matérias biodegradáveis e resíduos poluentes.

SECÇÃO V

Espaço agrícola

Artigo 51.º

Âmbito e objectivo

1 — Os espaços agrícolas têm como objectivo a preservação e valorização da estrutura de produção agrícola.

2 — Os espaços agrícolas destinam-se predominantemente à exploração agrícola e a instalações de apoio à agricultura, admitindo-se outros usos, nos termos dos artigos seguintes, e de acordo com a legislação relativa à RAN, à REN, sítios classificados ao abrigo da Directiva n.º 92/43/CEE e do fomento hidroagrícola, onde aplicável.

3 — Nas áreas abrangidas pelo perímetro de regadio tradicional conforme delimitação na planta de ordenamento, a edificabilidade regulamentada na presente secção fica ainda condicionada à legislação em vigor em matéria de fomento hidroagrícola.

Artigo 52.º

Usos

1 — São interditos os seguintes actos e actividades:

- Instalação de parques de sucata, nitreiras, depósitos de materiais e estaleiros de construção;
- Instalação de lixeiras, excepto nos locais expressamente destinados pela Câmara Municipal para esse fim;
- Expansão ou abertura de novas explorações de inertes, excepto no caso estabelecido no n.º 3 do presente artigo;
- Prática de campismo ou de caravanismo;
- Instalações de indústrias ou actividades não especificamente ligadas à agricultura, à exploração florestal ou aos recursos naturais, com excepção das previstas neste artigo.

2 — Nas áreas agrícolas de RAN e de regadio tradicional são permitidas, sem prejuízo da legislação específica da RAN, da REN, dos sítios classificados ao abrigo da Directiva n.º 92/43/CEE e da legislação do fomento hidroagrícola, edificações para os seguintes fins, devendo, no entanto, respeitar o disposto na secção VIII do presente capítulo:

- Instalações e infra-estruturas de apoio à actividade agrícola;
- Habitação;
- Turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação.

3 — Nas outras áreas agrícolas são ainda permitidas as seguintes edificações para os seguintes fins, devendo, no entanto, respeitar o disposto na secção VIII do presente capítulo:

- Instalações e infra-estruturas de apoio à actividade de produção animal;
- Estalagens;
- Equipamentos colectivos, incluindo instalações desportivas especializadas e instalações especiais para espectáculo desportivo;
- Instalações industriais da classe C constantes do anexo II e da classe D ou de armazenagem, desde que relacionadas com as actividades agrícola, florestal ou de exploração de recursos naturais;
- Postos de abastecimento de combustíveis.

SECÇÃO VI

Espaço florestal

Artigo 53.º

Âmbito e objectivo

1 — Os espaços florestais correspondem às estruturas florestais de produção e protecção.

2 — Os espaços florestais destinam-se predominantemente à exploração e protecção florestal e a instalações de apoio, nos termos dos artigos seguintes, e de acordo com a legislação relativa à REN e sítios classificados ao abrigo da Directiva n.º 92/43/CEE, onde aplicável.

Artigo 54.º

Usos

1 — São permitidas construções para os seguintes fins, devendo, no entanto, respeitar o disposto na secção VIII do presente capítulo:

- Instalações e infra-estruturas de apoio às actividades agrícola, florestal e de produção animal;
- Habitação;
- Turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação;
- Hotéis, estalagens, motéis e pousadas;
- Instalações industriais da classe C constante do anexo II e da classe D ou de armazenagem relacionadas com as actividades agrícola, florestal ou de exploração de recursos naturais;
- Equipamentos colectivos, incluindo instalações desportivas especializadas e instalações especiais para espectáculo desportivo;
- Parques de exposições.

2 — As construções e usos referidos no número anterior ficam sujeitas, cumulativamente, às regras estabelecidas pela legislação específica aplicável, nomeadamente quanto a servidões administrativas, restrições de utilidade pública, acessos e estacionamento.

3 — Na construção das indústrias e dos equipamentos referidos nas alíneas e) e f) do n.º 1 manter-se-á obrigatoriamente uma área arborizada superior ou igual a 50% da área da respectiva parcela.

SECÇÃO VII

Espaço agro-florestal

Artigo 55.º

Âmbito e objectivo

1 — Nos espaços agro-florestais conjugam-se os usos agrícola e florestal sem que um destes usos seja dominante.

2 — Os usos no espaço agro-florestal estão sujeitos às condições constantes do artigo seguinte. Nas áreas abrangidas pela REN e sítios classificados ao abrigo da Directiva n.º 92/43/CEE aplica-se cumulativamente a legislação em vigor.

Artigo 56.º

Usos

1 — São permitidas construções para os seguintes fins, devendo, no entanto, respeitar o disposto na secção VIII do presente capítulo:

- Instalações e infra-estruturas de apoio às actividades agrícola, florestal e de produção animal;

- Habitação;
- Instalações industriais da classe C constante do anexo II e da classe D ou de armazenagem relacionadas com as actividades agrícola, florestal e de exploração de recursos naturais;
- Turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação;
- Hotéis, estalagens, motéis e pousadas;
- Equipamentos colectivos, incluindo instalações desportivas especializadas e instalações especiais para espectáculo desportivo;
- Parques de exposições;
- Postos de abastecimento de combustíveis.

2 — As construções referidas no número anterior ficam sujeitas, cumulativamente, às regras estabelecidas pela legislação específica aplicável, nomeadamente quanto a servidões administrativas, restrições de utilidade pública, acessos e estacionamento.

3 — Na construção das indústrias e dos equipamentos referidos nas alíneas c) e f) do n.º 1 manter-se-á obrigatoriamente uma área arborizada superior ou igual a 50% da área da respectiva parcela.

SECÇÃO VIII

Edificabilidade em espaço agrícola, florestal e agro-florestal

Artigo 57.º

Edificabilidade

1 — Em espaços das classes de uso agrícola, florestal e agro-florestal, a edificabilidade rege-se pelos parâmetros estabelecidos na tabela seguinte — «Usos e parâmetros de edificabilidade» — sem prejuízo da legislação específica da RAN, da REN, sítios classificados ao abrigo da Directiva n.º 92/43/CEE e demais condicionantes em vigor.

2 — A área bruta de construção para habitação e respectivos anexos é incluída na área total máxima de construção sempre que a habitação seja conjugada com outros usos.

3 — A construção e a ampliação de instalações industriais ou de armazenagem relacionadas com as actividades agrícola, de produção animal, florestal, ou de apoio à actividade de exploração de inertes, estão sujeitas aos condicionamentos impostos pelas disposições legais aplicáveis, bem como pelas entidades competentes para o licenciamento da actividade industrial.

4 — A instalação de unidades de turismo rural, agro-turismo ou turismo de habitação fica sujeita às regras da legislação específica aplicável, bem como às disposições relativas a estacionamento do presente Regulamento.

5 — A instalação de hotéis, pensões, estalagens, motéis e pousadas está sujeita à legislação específica aplicável.

Usos e parâmetros de edificabilidade

Uso do solo	Usos edificados permitidos	Área mínima da parcela edificável (hectares)	Área máxima de implantação		Parâmetros de edificabilidade					
			Habitação (metros quadrados)	Outros usos e habitação (metros quadrados)	Área máxima de construção		Área máxima de impermeabilização (metros quadrados)	Altura máxima da fachada (metros)	Número máximo de pisos	
					Habitação (metros quadrados)	Outros usos e habitação (metros quadrados)				
Agrícola	Área de RAN e ou área de regadio tradicional.	AGR, HAB, TUR.	3	200	400	400	600	1 000	7,5	(*) 2
	Outras áreas agrícolas.	AGR, PAN, HAB, TUR, EQ, EST, IND.	2	300	600	400	900	1 000	7,5	(*) 2
		COMB	1	—	750	—	750	6 000	5	1

Uso do solo	Usos edificados permitidos	Área mínima da parcela edificável (hectares)	Área máxima de implantação		Parâmetros de edificabilidade				
			Habitação (metros quadrados)	Outros usos e habitação (metros quadrados)	Área máxima de construção		Área máxima de impermeabilização (metros quadrados)	Altura máxima da fachada (metros)	Número máximo de pisos
					Habitação (metros quadrados)	Outros usos e habitação (metros quadrados)			
Florestal	AGR, FLO, PAN, HAB, TUR, HOT, EST, IND, EQ.	5	400	1 200	600	2 000	3 000	7,5	(*) 2
	EXPO	5	—	500	—	500	10 000	5	1
Agro-florestal	AGR, FLO, PAN, HAB, TUR, HOT, EST, EQ, IND.	5	400	1 200	600	2 000	3 000	7,5	(*) 2
	EXPO	5	—	500	—	500	10 000	5	1
	COMB	1	—	750	—	750	6 000	5	1

(*) Admite-se o aproveitamento de sótão para habitação, turismo, estalagens e hotéis.

HAB — habitação.

AGR — instalações e infra-estruturas de apoio à actividade agrícola.

FLO — instalações e infra-estruturas de apoio à actividade florestal.

PAN — instalações e infra-estruturas de apoio à actividade de produção animal.

EQ — equipamentos e instalações desportivas de promoção privada.

EXPO — parques de exposições fora de perímetros urbanos.

COMB — postos de abastecimento de combustíveis.

TUR — turismo (de habitação, rural e agro-turismo).

HOT — hotéis.

EST — estalagens, motéis e pousadas.

IND — indústrias da classe D e da classe C, constantes do anexo II, relacionadas com o uso dominante ou de exploração dos recursos naturais.

Nota. — Aos equipamentos públicos aplica-se o disposto no artigo 62.º

Artigo 58.º

Afastamentos mínimos às vias

As edificações a construir, remodelar ou ampliar devem respeitar os afastamentos mínimos em relação à directriz da via que margine a parcela onde se localizem, de acordo com o disposto no capítulo III, no que se refere às disposições comuns à edificabilidade.

Artigo 59.º

Ligação aos sistemas de infra-estruturas

1 — Todas as edificações não exclusivamente destinadas a armazéns devem dispor de ligação à rede pública de abastecimento de água desde que a rede pública se encontre a menos de 100 m de distância da parcela.

2 — As unidades industriais e de produção animal devem dispor de sistemas próprios de tratamento de águas residuais adequados às características dos efluentes que produzam.

Artigo 60.º

Reconversão de edificações existentes

1 — É permitida a reconversão das edificações existentes, dentro dos usos edificados compatíveis com os usos do solo permitidos na presente secção.

2 — Sempre que não seja observada a dimensão mínima de parcela edificável para novas edificações, a área de implantação, a área de construção e a volumetria preexistentes podem sofrer ajustamentos desde que não resultem aumentos superiores a 10% dos valores preexistentes.

Artigo 61.º

Parques de exposições fora de perímetros urbanos

1 — A localização de parques de exposições junto a estradas da rede nacional, estradas regionais e estradas municipais deve respeitar o disposto no presente artigo, tanto no que se refere a áreas não

edificadas para exposição de produtos como quanto a edificações de apoio.

2 — Os parques de exposições só podem localizar-se até uma distância máxima de 100 m de um perímetro urbano, devendo as eventuais áreas edificadas cumprir o disposto no presente Regulamento quanto à edificação fora dos perímetros urbanos.

3 — Os acessos devem respeitar as normas relativas a postos de abastecimento de combustíveis quando se façam directamente a partir de estrada da rede nacional ou de estrada regional.

4 — As áreas de estacionamento e de exposição devem respeitar um recuo mínimo de 30 m em relação à margem da via da rede nacional ou estrada regional que margine o parque de exposições.

5 — O índice máximo de impermeabilização não deve exceder 20%, incluindo a área de solo ocupada por construções, estacionamentos, acessos e áreas de exposição.

6 — Aplicam-se os parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo 57.º, «Usos e parâmetros de edificabilidade», para os espaços florestal e agro-florestal.

7 — Para efeitos de dimensionamento do estacionamento aplicam-se as normas relativas ao comércio, armazéns e serviços.

SECÇÃO IX

Espaço natural

Artigo 62.º

Âmbito e objectivo

1 — Os espaços naturais, delimitados na planta de ordenamento, têm como objectivo a preservação e valorização dos sistemas naturais e da paisagem.

2 — Os espaços naturais delimitados na planta de ordenamento integram as áreas mais sensíveis do território municipal do ponto de vista biofísico.

3 — Os espaços naturais correspondem ao Parque Natural da Serra de Aire e Candeeiros, ao monumento natural das pegadas de dinossáurios de Ourém e ao perímetro florestal da serra de Aire.

4 — Os usos permitidos nos espaços naturais obedecem ao disposto na legislação específica aplicável.

SECÇÃO X

Equipamentos

Artigo 63.º

Âmbito, objectivo e parâmetros

1 — Nos espaços de equipamentos colectivos de promoção pública ou privada, não integráveis nos espaços urbanos e urbanizáveis ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, mesmo quando não assinalados na planta de ordenamento, é permitida a instalação de:

- Equipamentos desportivos e recreativos;
- Cemitérios, excepto em espaço agrícola;
- Estabelecimentos de saúde;
- Estabelecimentos de ensino e formação e pesquisa que justifiquem a sua localização fora de perímetros urbanos;
- Estabelecimentos de solidariedade social.

2 — A construção de quaisquer equipamentos fica sujeita às regras estabelecidas pela legislação específica aplicável, nomeadamente quanto a servidões administrativas, restrições de utilidade pública, acessos e estacionamento.

3 — Em área destinada a equipamentos assinalada na planta de ordenamento, os parâmetros urbanísticos máximos aplicáveis são os seguintes:

Dimensão mínima da parcela edificável — 10 000 m²;
 Percentagem máxima de ocupação — 0,20;
 Índice bruto máximo de construção — 0,36;
 Índice máximo de impermeabilização — 0,3;
 Número máximo de pisos — três;
 Altura máxima total do edifício — 12 m.

4 — Aos equipamentos de promoção privada, localizados fora dos perímetros urbanos, aplicam-se os parâmetros dos artigos 57.º a 60.º («Edificabilidade fora dos perímetros urbanos»).

5 — Aos equipamentos de promoção privada localizados dentro dos perímetros urbanos aplicam-se os seguintes parâmetros:

Dimensão mínima da parcela edificável — 2000 m²;
 Percentagem máxima de ocupação — 0,5;
 Índice bruto máximo de construção — 1;
 Número máximo de pisos — três;
 Altura máxima total do edifício — 12 m.

SECÇÃO XI

Áreas de aptidão turística

Artigo 64.º

Âmbito e objectivo

1 — As áreas de aptidão turística destinam-se a ocupação para fins turísticos, estabelecimentos hoteleiros, de restauração e similares, eventualmente apoiados por usos de desporto, recreio e lazer, designadamente campo de golfe, de acordo com a legislação aplicável.

2 — Os parâmetros urbanísticos máximos aplicáveis são os seguintes:

Dimensão mínima da parcela edificável — 1000 m²;
 Percentagem máxima de ocupação — 25;
 Índice bruto máximo de construção — 0,45;
 Índice máximo de impermeabilização — 0,35;
 Número máximo de pisos — três.

3 — O índice de impermeabilização é definido nos termos seguintes:

- No cálculo da superfície total impermeabilizada inclui-se a área de implantação de cada edifício, anexos, piscina ou tanque, e áreas pavimentadas impermeáveis, incluindo acessos e estacionamento;
- Os pavimentos semipermeáveis, tais como calçadas em cubos de pedra assente em base de areia sem ligante hidráulico e pavimentos em terra batida não argilosa, são contabilizados em 50 % da sua área, no cálculo da área impermeável total;

c) O projecto de construção de cada edifício deve incluir a indicação dos pavimentos impermeáveis e semipermeáveis a empregar nas áreas exteriores.

4 — As regras de ocupação das áreas de aptidão turística, bem como a sua delimitação precisa, serão estabelecidas em plano de pormenor, o qual precederá obrigatoriamente qualquer empreendimento turístico ou ocupação para fins turísticos.

5 — As infra-estruturas de saneamento das áreas de aptidão turística deverão, sempre que possível, ser ligadas às redes públicas. Quando tal não for comprovadamente possível, deverão dispor de sistemas autónomos completos.

SECÇÃO XII

Espaços-canais e de infra-estruturas

Artigo 65.º

Âmbito

1 — Os espaços-canais e de infra-estruturas correspondem a áreas ou a corredores activados por infra-estruturas e têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.

2 — Definem espaços-canais e de infra-estruturas, conforme indicado na planta de ordenamento, as seguintes infra-estruturas:

Vias existentes e previstas no Plano Rodoviário Nacional, em vigor;
 Estradas municipais principais, existentes e previstas;
 Ferrovia da linha do Norte;
 Adutora da EPAL e reservatórios;
 Estações de tratamento de águas residuais (ETAR);
 Gasoduto;
 Linhas de alta tensão;
 Subestações eléctricas;
 Plataforma intermodal;
 Pista de apoio à protecção civil;
 Parque de sucata.

3 — Os espaços-canais e de infra-estruturas incluem os órgãos principais dos sistemas de infra-estruturas.

4 — O projecto de execução da plataforma intermodal deverá ser precedido da elaboração de um plano de pormenor, que deve incluir um estudo hidráulico específico, abrangendo o troço vizinho da ribeira da Urqueira/ribeira de Pisões, sem prejuízo da aplicação da legislação em vigor.

5 — A pista de apoio à protecção civil e equipamentos de apoio deverá ser objecto de licenciamento nos termos da legislação específica aplicável.

6 — A implementação do parque de sucata requer a elaboração e aprovação de projecto específico, nos termos da legislação aplicável aos materiais que se pretenda virem a ser depositados ou reciclados nesta área.

Artigo 66.º

Espaços-canais e de infra-estruturas

1 — É interdita a edificação nas seguintes faixas e áreas de reserva, conforme delimitação na planta de ordenamento:

- Área para instalação de ETAR e ampliação, sendo esta última igual à área de implantação e seu enquadramento, prevista ou existente;
- Área para instalação dos reservatórios de água e sua ampliação;
- Área para instalação de reservatórios e estações de redução de rede de abastecimento de gás;
- Corredor de 100 m de largura para implementação de novas vias municipais propostas, centrado na directriz prevista;
- Área para implantação da plataforma intermodal;
- Pista de apoio à protecção civil.

2 — Embora não delimitadas na planta de ordenamento, é ainda permitida a instalação das infra-estruturas seguintes não integráveis nos espaços urbanos e urbanizáveis ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, determinando os afastamentos e áreas de reserva correspondentes:

- Infra-estruturas de telecomunicações;
- Estações de tratamento de águas e de estações de tratamento de águas residuais;

- c) Estações de tratamento de resíduos sólidos;
- d) Subestações eléctricas;
- e) Estações de redução do sistema de abastecimento de gás natural;
- f) Áreas de serviço de abastecimento de combustíveis.

3 — Os condicionamentos referidos nos números anteriores serão suspensos ou alterados logo que se encontrem aprovados os projectos de execução das infra-estruturas referidas.

4 — A construção das infra-estruturas referidas nos n.ºs 1 e 2 fica sujeita às regras estabelecidas pela legislação específica aplicável, nomeadamente quanto a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e acessos.

CAPÍTULO IV

Infra-estruturas rodoviárias e estacionamento

SECÇÃO I

Infra-estruturas rodoviárias

Artigo 67.º

Âmbito

As infra-estruturas rodoviárias são constituídas pelo conjunto de rodovias da rede nacional, estradas regionais e rede municipal do concelho.

Artigo 68.º

Classificação das vias

1 — As infra-estruturas rodoviárias devem ser ordenadas e hierarquizadas, de acordo com as funções e características das vias, em:

- a) Estradas da rede nacional — vias estabelecidas no Plano Rodoviário Nacional, em vigor;
- b) Estradas regionais — conjunto de vias constantes da lista anexa ao Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de Julho;
- c) Vias municipais principais — conjunto de vias e áreas adjacentes estruturantes da ocupação do território com funções de ligação principal do concelho;
- d) Vias municipais secundárias — conjunto de vias e áreas adjacentes com funções de distribuição e colectora de tráfego de e para a rede municipal principal;
- e) Vias municipais locais — conjunto de vias com funções predominantemente de distribuição local que compreendem as vias urbanas e todas as restantes vias não incluídas nas categorias atrás referidas.

2 — Os troços da EN 113 e da EN 356, respectivamente entre Ourém e o limite dos concelhos de Ourém e Tomar e entre Fátima e Ourém — entroncamento com a EN 113 —, que não estão incluídas no PRN 2000, enquanto não forem transferidas para a autarquia, mantêm-se sob a responsabilidade do ICERR.

Artigo 69.º

Acessos

1 — A construção de acessos às vias da rede nacional, a estradas regionais e a vias da rede municipal deverá ser precedida de licenciamento.

2 — As vias IP 1, IC 9, proposta da variante às estradas EN 113 e ER 349 (entre o IC 9 e a ER 349 junto a Ourém) e as novas variantes municipais propostas são vedadas ao longo de todo o seu percurso.

Artigo 70.º

Municipais principais

1 — As infra-estruturas rodoviárias municipais principais são suportadas pelas seguintes vias:

- a) EM 113 entre o quilómetro 23,180 e o quilómetro 25,171;
- b) EM 113-1;
- c) EM 349 entre o quilómetro 53,459 e o quilómetro 55,400;
- d) EM 357;
- e) EM 360;
- f) EM 501;
- g) EM 502;

- h) EM 503;
- i) EM 504;
- j) EM 505;
- k) EM 522;
- l) EM 523-1;
- m) EM 523-2;
- n) EM 525;
- o) EM 559;
- p) EM 559-1;
- q) EM 560;
- r) EM 561;
- s) EM 604.

2 — O dimensionamento das infra-estruturas rodoviárias municipais principais existentes, a remodelar, ou novas a construir é definido pelos seguintes parâmetros mínimos:

- a) Faixa de rodagem — 7 m;
- b) Bermas e valetas — 2 m×3,5 m.

Artigo 71.º

Municipais secundárias

1 — As infra-estruturas rodoviárias municipais secundárias completam a rede municipal principal.

2 — O dimensionamento das infra-estruturas rodoviárias municipais secundárias existentes a remodelar, ou novas a construir, é definido pelos seguintes parâmetros mínimos:

- a) Faixa de rodagem — 7 m;
- b) Bermas e valetas: 2 m×2,5 m.

Artigo 72.º

Municipais locais

1 — As infra-estruturas rodoviárias municipais locais são suportadas pelas seguintes vias:

- a) Vias rurais não incluídas nos artigos anteriores da presente secção;
- b) Vias urbanas não incluídas nos artigos anteriores da presente secção.

2 — O dimensionamento das infra-estruturas viárias municipais locais suportadas por vias rurais é definido de acordo com os seguintes parâmetros mínimos:

- a) Faixa mínima de rodagem — 6 m;
- b) Bermas e valetas mínimas — 2 m×2 m.

3 — Os planos de urbanização e os planos de pormenor devem classificar as vias urbanas de acordo com a seguinte hierarquia, ficando a respectiva construção ou remodelação sujeita às regras constantes dos números seguintes do presente artigo:

- Vias urbanas arteriais ou fundamentais;
- Vias principais;
- Vias secundárias ou de distribuição;
- Vias urbanas locais.

4 — As vias urbanas arteriais e as vias urbanas principais deverão ser dimensionadas de acordo com os parâmetros seguintes:

- a) Largura mínima da faixa de rodagem — 7 m;
- b) Estacionamento — exterior à faixa de rodagem.

5 — As vias urbanas de distribuição deverão ser dimensionadas de acordo com os parâmetros seguintes:

- a) Largura mínima da faixa de rodagem — 6,5 m, com excepção das vias nas áreas industriais, onde a largura mínima será de 7 m;
- b) Largura desejável mínima da faixa de rodagem — 7 m;
- c) Estacionamento — exterior à faixa de rodagem.

6 — As vias urbanas locais deverão ser dimensionadas de acordo com os parâmetros seguintes:

- a) Largura mínima da faixa de rodagem — 6,5 m;
- b) Largura desejável da faixa de rodagem — 7 m.

7 — Para além das características indicadas nos n.ºs 4, 5 e 6, as vias urbanas devem obedecer às seguintes regras:

- a) Para a determinação das faixas elementares de rodagem deverão utilizar-se as larguras mínimas por via de 3 m e máxima de 3,5 m;

- b) De ambos os lados da faixa de rodagem deverão ser executados passeios pavimentados, de largura variável em função do tipo de intervenção, mas nunca inferior a 2,25 m;
- c) Nos espaços urbanos e urbanizáveis o raio mínimo de concordância das vias não deverá ser inferior a 8 m;
- d) Nas zonas industriais o raio de concordância das vias não deverá ser inferior a 15 m;
- e) Nas zonas industriais, as faixas destinadas a estacionamento longitudinal às vias deverão possuir uma largura mínima de 4,5 m.

8 — Os caminhos e vias locais exteriores aos perímetros urbanos deverão ser dimensionados de acordo com os parâmetros seguintes:

- a) Largura mínima da faixa de rodagem — 5 m;
- b) Largura desejável mínima da faixa de rodagem — 6 m;
- c) Largura mínima de cada berma, excluindo eventual valeta — 1,5 m.

9 — Poderão dispensar-se do cumprimento dos parâmetros mínimos estabelecidos no presente artigo as intervenções nos espaços em que a conformação do tecido urbano existente torne manifestamente impossível a sua aplicação integral.

Artigo 73.º

Planos de urbanização e planos de pormenor para áreas urbanas, urbanizáveis e industriais

1 — A definição da rede viária urbana local pode ser desenvolvida em planos de urbanização ou planos de pormenor para áreas com dimensão adequada ao ordenamento do sistema viário e que deverão ser enquadradas por vias da rede viária urbana fundamental e principal.

2 — Os perfis e características de utilização das vias são definidos nos planos referidos no número anterior, respeitando as características mínimas constantes do artigo anterior.

3 — Sempre que uma via existente não disponha das dimensões do perfil transversal mínimo estabelecido no artigo anterior, as implantações dos lotes e edifícios deverão respeitar recuos em relação à margem de via preexistente que assegurem as larguras totais dos perfis propostos.

Artigo 74.º

Postos de abastecimento de combustíveis

1 — No licenciamento de postos de abastecimento de combustíveis, a sua localização deve observar as regras do presente artigo, bem como a legislação específica aplicável.

2 — Os postos de abastecimento de combustíveis localizados dentro de perímetros urbanos devem observar as seguintes regras:

- a) Acesso viário a partir de via com um perfil transversal mínimo de 12 m;
- b) Faixas de aceleração e desaceleração adequadas ao tráfego urbano;
- c) Recuo mínimo de todas as estruturas edificadas e da área de abastecimento em relação à margem da via de, pelo menos, 30 m;
- d) Localização em área urbana ou urbanizável de baixa ou de muito baixa densidade, ou em zona industrial, junto do perímetro urbano;
- e) Aplicam-se os parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo 57.º, excepto a dimensão mínima da parcela, que deverá ser, no mínimo de 5000 m².

3 — Os postos de abastecimento de combustíveis localizados fora dos perímetros urbanos só podem localizar-se em espaço agro-florestal ou espaço agrícola, devendo observar, cumulativamente, as seguintes regras:

- a) Acesso viário a partir de via da rede nacional, de estrada regional ou de via de rede municipal, com perfil transversal mínimo de 12 m;
- b) Faixas de aceleração e desaceleração adequadas a tráfego não urbano;
- c) Recuo mínimo de todas as estruturas edificadas e da área de abastecimento em relação à margem de via de, pelo menos, 40 m;
- d) Localização em troço da via com visibilidade mínima, a partir desta em relação a qualquer dos acessos do posto de abastecimento, de 200 m para estradas nacionais, de 100 m para estradas regionais e de 50 m para estradas municipais;
- e) Aplicam-se os parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo 57.º

SECÇÃO II

Estacionamento

Artigo 75.º

Âmbito e objectivo

A determinação do número mínimo de lugares de estacionamento público e privado, em função da área bruta de construção de habitação, comércio/serviços e indústria/armazéns, far-se-á de acordo com os parâmetros constantes da presente secção, sem prejuízo das normas estabelecidas em planos de urbanização e planos de pormenor em vigor.

Artigo 76.º

CrITÉRIOS gerais de dimensionamento de estacionamento

1 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se:

- a) Uma área bruta mínima de 20 m² por cada lugar de estacionamento descoberto à superfície;
- b) Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento coberto à superfície;
- c) Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento coberto subterrâneo, descontada a área ocupada pelos elementos resistentes da estrutura da construção.

2 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos pesados, deve considerar-se:

- a) Uma área bruta de 75 m² por cada lugar de estacionamento descoberto à superfície;
- b) Uma área bruta de 130 m² por cada lugar de estacionamento coberto.

3 — As áreas mínimas estabelecidas no número anterior não dispensam o cumprimento do número mínimo de lugares de estacionamento estabelecido neste capítulo, que se aplicam ao licenciamento de edifícios novos, à reconstrução de edifícios, às áreas de construção para ampliação de edifícios existentes e às reconversões de uso em edifícios existentes.

4 — O número total de lugares de estacionamento exigível nos termos do presente capítulo é obtido pela soma dos lugares exigíveis para cada uso.

5 — As áreas ou lugares de estacionamento obrigatório estabelecidos na presente secção são insusceptíveis de constituir fracções autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas.

6 — As áreas de estacionamento descoberto à superfície devem ser arborizadas.

7 — As demais características e dimensões mínimas para os diversos tipos de estacionamento serão estabelecidas em regulamento municipal.

Artigo 77.º

Dimensionamento segundo os usos do solo

1 — O número mínimo de lugares de estacionamento a prever para veículos ligeiros e veículos pesados segundo cada uso é o estabelecido nos artigos seguintes do presente capítulo.

2 — Nos casos de conjugação de vários usos do solo, aplicam-se cumulativamente as normas de dimensionamento relativas a cada uso.

Artigo 78.º

Edifícios para habitação

1 — Nos edifícios para habitação colectiva e nas moradias bifamiliares é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote necessária a um lugar e meio de estacionamento por cada fogo, excepto quando os fogos tiveram uma área bruta superior a 150 m² e ou tipologia superior ou igual a T4, caso em que a área de estacionamento no interior do lote é a correspondente a dois lugares de estacionamento por fogo.

2 — Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento no interior do lote, excepto quando a área bruta edificada for inferior a 150 m², situação em que se admite apenas um lugar de estacionamento no interior do lote.

Artigo 79.º

Edifícios e áreas destinadas a comércio retalhista

Nos edifícios ou áreas destinadas a comércio retalhista, concentrado ou não, são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior da parcela:

- Quando a sua superfície bruta for inferior ou igual a 500 m², a área de estacionamento é equivalente a três lugares por cada 100 m² de área bruta;
- Quando a sua superfície bruta for superior a 500 m², a área de estacionamento é equivalente a três lugares e meio por cada 100 m² de área bruta;
- Quando a sua superfície for superior a 2000 m² deve ser elaborado um estudo de tráfego, devendo ser respeitado o valor mínimo indicado na alínea anterior.

Artigo 80.º

Comércio grossista e armazéns

1 — Em edifícios com uma área bruta de construção superior a 2500 m² é obrigatória a elaboração de um estudo de tráfego, bem como a existência de uma área mínima de estacionamento no interior da parcela, equivalente a dois lugares de estacionamento para veículos ligeiros por cada 100 m² de área bruta de construção, e mais um lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 1000 m² de área de parcela destinada ao armazenamento de produtos em área coberta e descoberta.

2 — Em edifícios ou áreas destinadas a comércio por grosso com uma área bruta de construção inferior a 2500 m² o número mínimo de lugares de estacionamento é de um lugar e meio para veículos ligeiros por cada 100 m² da área bruta de construção e de um lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 1000 m² destinada ao armazenamento de produtos em área coberta e descoberta.

Artigo 81.º

Edifícios destinados a serviços

Nos edifícios destinados a serviços são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior da parcela:

- Quando a sua área bruta de construção destinada a serviços for inferior ou igual a 500 m², a área para o estacionamento será de dois lugares por cada 100 m² de área bruta;
- Quando a sua área bruta de construção destinada a serviços for superior a 500 m², a área para o estacionamento será de dois lugares e meio por cada 100 m² de área bruta.

Artigo 82.º

Indústria

1 — Nos edifícios destinados à indústria é obrigatória a existência de uma área de estacionamento para pessoal e visitantes, dentro da parcela, equivalente a um lugar para veículos ligeiros por cada 150 m² de área bruta de construção.

2 — Quando a área da parcela for inferior a 1000 m², a área mínima de estacionamento obrigatória para veículos ligeiros é equivalente a um lugar por cada 75 m² de área bruta de construção.

3 — Quando a área da parcela for superior a 1000 m², a área mínima de estacionamento obrigatória para veículos ligeiros é equivalente a um lugar por cada 100 m² de área bruta de construção.

4 — Em qualquer dos casos deve ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar, caso a caso, em função do tipo de indústria a instalar, mas nunca inferior a um lugar para veículo pesado por cada 1000 m² de área bruta de construção ou 1000 m² de área de parcela, excepto em parcelas resultantes de operação de loteamento que tenha estabelecido lugares para fim em espaço público anexo à parcela.

5 — Em função do tipo de indústria a instalar, a Câmara Municipal de Ourém pode exigir um estudo de tráfego.

Artigo 83.º

Salas de uso público, restauração e diversão nocturna

1 — Para as salas ou conjuntos de salas de uso público, designadamente com uso exclusivo de espectáculos, de congressos e de conferências, as áreas de estacionamento obrigatórias são equivalentes a dois lugares de estacionamento por cada 20 lugares sentados.

2 — Para espaços de restauração, as áreas mínimas de estacionamento obrigatório são equivalentes a três lugares de estacionamento por cada 25 lugares sentados.

3 — Para recintos de diversão nocturna, nomeadamente discotecas e bares, as áreas mínimas de estacionamento obrigatório são de cinco lugares para 100 m² de área bruta.

4 — Para salas de uso público e de restauração com capacidade superior a 250 lugares ou de diversão nocturna superior a 200 m² será obrigatória a apresentação de um estudo de caracterização de estacionamento, que poderá determinar exigências de estacionamento superiores aos valores mínimos estabelecidos nos números anteriores, mas nunca inferiores àqueles valores mínimos.

Artigo 84.º

Estabelecimentos hoteleiros

1 — Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, as áreas a reservar para estacionamento no interior da parcela correspondem a um lugar de estacionamento por cada quatro quartos no interior dos perímetros urbanos e um lugar de estacionamento por cada três quartos fora dos perímetros urbanos.

2 — Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deve ainda ser prevista no interior do lote um lugar para o estacionamento de veículos pesados de passageiros por cada 50 quartos no interior dos perímetros urbanos e um lugar de estacionamento de veículos pesados de passageiros por cada 30 quartos fora dos perímetros urbanos.

3 — As entradas dos estabelecimentos hoteleiros devem prever espaço para paragem de veículos pesados e ligeiros e para tomada e largada de passageiros.

4 — Quando os estabelecimentos hoteleiros integrem salas de reuniões ou de espectáculos, restauração não específica da unidade hoteleira e espaços de divertimento nocturno deve aplicar-se cumulativamente o estabelecido nos artigos correspondentes a estes usos.

Artigo 85.º

Equipamentos de interesse colectivo e construções e equipamentos religiosos

1 — Para a instalação de equipamentos de interesse colectivo, designadamente de natureza escolar, desportiva e hospitalar, de segurança social, de administração, de cultura e de protecção civil, procede-se, na ausência de regulamento municipal específico, caso a caso, à definição e fundamentação nos respectivos planos ou projectos das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento, não podendo ser inferior a um lugar para veículos ligeiros por 100 m² de área bruta de construção e um lugar para estacionamento de veículos pesados de passageiros por cada 1500 m² de área bruta de construção.

2 — As construções e equipamentos religiosos devem dispor de um lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 100 m² de área bruta de construção e um lugar para estacionamento de veículos pesados de passageiros por cada 1500 m² de área bruta de construção.

3 — Para a instalação de qualquer equipamento de interesse público com área bruta de construção superior a 2000 m², seja por construção nova, seja por remodelação ou ampliação de edificação existente, deve ser elaborado um estudo de tráfego justificativo da solução para estacionamento e respectivos acessos.

Artigo 86.º

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

1 — A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel fica condicionada à comprovação de existência de área de estacionamento no interior do lote para o número de veículos licenciados.

2 — Sem prejuízo do estabelecido no n.º 1, devem considerar-se como mínimo:

- Escolas de condução — 5 lugares;
- Restantes casos — 10 lugares.

3 — A Câmara Municipal procede, caso a caso, à verificação da existência de condições de acessibilidade e de capacidade de estacionamento necessárias ao licenciamento da instalação das actividades referidas no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 87.º

Loteamentos

Nos loteamentos são obrigatórias as áreas de estacionamento estabelecidas nos artigos anteriores no interior dos lotes e, ainda, um lugar

de estacionamento para veículos ligeiros nos espaços exteriores aos lotes por cada 100 m² de área bruta de construção e um lugar para estacionamento de veículos pesados por cada 2000 m² de área bruta de construção em loteamentos industriais e de armazéns, devendo estas áreas de estacionamento serem integradas no domínio público municipal.

Artigo 88.º

Casos especiais

1 — Nos casos especiais tipificados nas alíneas seguintes é admitido o licenciamento de projectos de obras e de utilização de edificações, sem que os mesmos prevejam as captações aplicáveis, estabelecidas no âmbito do presente capítulo:

- Intervenções em edifícios classificados ou localizados em áreas históricas ou a preservar, quando a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique ou seja incompatível com as suas características arquitectónicas ou com vestígios arqueológicos passíveis de salvaguarda e valorização;
- Edificações a levar a efeito em parcelas sem possibilidade de acesso de viaturas ao seu interior, seja por razões de topografia, das características do arruamento ou de tráfego.

2 — As obras de modificação ou alteração com vista à reutilização de salas de uso público existentes, desde que não seja aumentada a sua capacidade inicial, não obrigam ao estacionamento previsto no presente Regulamento para salas de uso público.

3 — Os valores de estacionamento estabelecidos nos termos do presente capítulo podem ser afectos a áreas de estacionamento colectivo, definidas pela Câmara Municipal, desde que:

- O número de lugares de estacionamento a afectar a estas áreas não contíguas com as edificações que determinam a sua necessidade não represente mais de metade das necessidades totais;
- As áreas servidas se localizem a menos de 300 m das áreas de estacionamento;
- As áreas de estacionamento em falta sejam executadas pelos proprietários nos locais definidos pela Câmara Municipal ou adquiridas ao município ou a entidades licenciadas para procederem à sua promoção.

CAPÍTULO V

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 89.º

Âmbito

As unidades operativas de planeamento e gestão correspondem a unidades territoriais que se individualizam em relação à generalidade do território municipal, constituindo unidades indicativas para a elaboração de outros instrumentos de planeamento, designadamente planos de urbanização e planos de pormenor, que garantam a articulação dos vários usos previstos.

Artigo 90.º

Identificação

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão, delimitadas na planta de ordenamento, são as seguintes:

Ourém;
Fátima;
Caxarias e Cavadinha/Mata;
Freixianda;
Vilar dos Prazeres;
Gondemaria;
Alburitel;
Atougua;
Agroal.

2 — As áreas das unidades operativas de planeamento e gestão referidas no número anterior e delimitadas na planta de ordenamento correspondem:

- Ao perímetro do Plano de Urbanização de Fátima, em vigor;
- Ao perímetro do Plano de Urbanização de Ourém, em elaboração;
- Às áreas de estudo de planos de urbanização ou planos de pormenor a elaborar, nos restantes casos, no interior do qual será definido o perímetro do plano respectivo.

Artigo 91.º

Disposições específicas

1 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada unidade operativa de planeamento e gestão são diferenciados, de acordo com as suas especificidades, pelos planos de urbanização ou pelos planos de pormenor respectivos.

2 — Os planos de urbanização e planos de pormenor a elaborar estabelecem as áreas urbanas de média e de baixa densidade e respectivos parâmetros urbanísticos.

3 — Os parâmetros urbanísticos a respeitar pelos planos a elaborar ou a rever, nos termos do presente Regulamento, são os seguintes:

a) Em Ourém e Fátima:

Área mínima de parcela edificável — 300 m²;
Percentagem máxima de ocupação de solo à parcela — 80 %;
Número máximo de pisos (excepto hotelaria) — 5+1 recuado;
Número máximo de pisos para hotelaria — 6;
Altura máxima da fachada — 21 m;
Índice de utilização bruto máximo (excepto indústria e armazéns) — 0,70;
Índice de utilização bruto máximo para indústria e armazéns — 0,30;
Densidade habitacional bruta máxima — 45 fogos/ha;

b) Nas restantes unidades operativas de planeamento e gestão, excepto na unidade operativa de planeamento e gestão do Agroal, os parâmetros urbanísticos a respeitar nas áreas de média densidade que vierem a ser definidas pelo plano a elaborar são os seguintes:

Área mínima de parcela edificável — 400 m²;
Percentagem máxima de ocupação — 40 %;
Percentagem máxima de impermeabilização — 65 %;
Número máximo de pisos — 4;
Altura máxima da fachada — 15 m;
Índice de utilização bruto máximo — 0,60;
Densidade habitacional bruta máxima — 40 fogos/ha;

c) Na unidade operativa de planeamento e gestão do Agroal o plano de urbanização ou o plano de pormenor do Agroal deve respeitar os parâmetros urbanísticos brutos máximos estabelecidos no presente Regulamento para as áreas urbanas de baixa densidade;

d) Nas áreas de baixa e de muito baixa densidade definidas por planos a elaborar devem ser respeitados os parâmetros urbanísticos estabelecidos no artigo 42.º

4 — Enquanto não existir plano de urbanização ou plano de pormenor eficaz para cada unidade operativa de planeamento e gestão, aplicam-se os parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente Regulamento.

CAPÍTULO VI

Gestão

SECÇÃO I

Áreas para espaços verdes públicos, espaços de utilização colectiva e equipamentos

Artigo 92.º

Áreas para espaços verdes públicos, espaços de utilização colectiva e equipamentos

1 — As áreas de terreno para espaços verdes públicos, espaços de utilização colectiva e equipamentos públicos no interior de perímetros urbanos são dimensionadas pela aplicação dos parâmetros seguintes, por 100 m² de área bruta de construção:

a) Espaços verdes e de utilização colectiva:

Habitação unifamiliar — 20 m²;
Habitação multifamiliar, comércio e serviços, hotelaria, construções e equipamentos religiosos — 40 m²;
Indústrias e armazéns — 25 m²;

b) Equipamentos:

Habitação unifamiliar — 20 m²;
Habitação multifamiliar, comércio e serviços, hotelaria, construções e equipamentos religiosos — 30 m²;
Indústrias e armazéns — 15 m².

2 — A Câmara Municipal pode considerar não se justificar a aplicação total ou parcial dos parâmetros definidos no n.º 1, aplicando-se nestes casos o regime das compensações, nas seguintes situações:

- a) A área onde se integra a parcela a licenciar estar adequadamente servida de espaços verdes públicos e de utilização colectiva e de equipamentos colectivos;
- b) A inclusão de espaços verdes e de utilização colectiva ou para equipamentos colectivos isolados ponha em causa a morfologia da zona ou características urbanísticas e ambientais a preservar;
- c) A Câmara Municipal tenha previsto equipamentos noutras áreas que assegurem a satisfação plena das necessidades em equipamentos colectivos e espaços verdes da unidade ou subunidade em que se integra a parcela.

3 — Não são consideradas para contabilização como área para espaços verdes públicos as áreas verdes com menos de 200 m² ou com largura igual ou menor que 5 m integradas nos arruamentos públicos.

4 — Só são considerados para contabilização como áreas para espaços de utilização colectiva e equipamentos as áreas descobertas onde se possa inscrever, no mínimo, um rectângulo com 22 m × 44 m.

5 — As áreas para ampliação de equipamentos existentes e para novos equipamentos propostos, públicos ou privados, devem incluir uma percentagem de áreas verdes não inferior a 20% da área do terreno correspondente à ampliação ou da área total de terreno para os novos equipamentos propostos.

6 — Os espaços verdes confinantes, ainda que de carácter privado, podem ser contabilizados para efeitos do número anterior.

7 — Não se incluem na área bruta de construção as áreas em cave exclusivamente destinadas a estacionamento.

8 — As parcelas destinadas a arruamentos têm as características estabelecidas na secção I do capítulo IV.

9 — As parcelas destinadas a estacionamento têm as características estabelecidas na secção II do capítulo IV.

Artigo 93.º

Compensações

Para aplicação das compensações em espécie previstas na legislação sobre operações de loteamento, deverão ser adoptadas as áreas constantes do artigo anterior, não devendo o seu valor, estabelecido em regulamento municipal específico, ser superior ao valor de mercado das mesmas nem inferior a 50% deste.

SECÇÃO II

Instrumentos de planeamento e gestão municipal

Artigo 94.º

Planos de urbanização e planos de pormenor

1 — Os planos de urbanização e planos de pormenor devem fundamentar as suas propostas, designadamente, nos seguintes elementos e estudos:

- a) Identificação e avaliação da ocupação e uso do solo da respectiva área de intervenção, por forma a justificarem a regulamentação quantitativa dos usos e ocupações brutos, líquidos e à parcela, em função das categorias do espaço que integram a área de intervenção;
- b) Programa para as áreas comerciais;
- c) Identificação de usos incompatíveis entre si e com as categorias do espaço, por forma a estabelecer condicionamentos e medidas adequadas à eliminação das incompatibilidades;
- d) Avaliação dos elementos e conjuntos edificados com interesse patrimonial, a fim de propor regulamentação específica para obras de alteração, ampliação e conservação;
- e) Programa de equipamentos colectivos, tendo em consideração as orientações e critérios fornecidos pelos serviços da Câmara Municipal e os determinados pelo PDM;
- f) Proposta de organização da circulação e estacionamento.

2 — Os planos de urbanização e os planos de pormenor que decorrem das unidades operativas de planeamento e gestão podem ajustar os limites das categorias do espaço urbano, espaço urbanizável e espaço industrial, de armazenagem e de serviços definidas na planta de ordenamento do PDM em função da definição permitida pela respectiva escala cartográfica e pela informação obtida nos respectivos estudos e levantamentos, devendo adoptar, para tal, os conceitos e critérios utilizados no PDM.

Artigo 95.º

Regulamentos municipais específicos

1 — O município pode estabelecer condicionamentos específicos, dentro dos parâmetros máximos e mínimos definidos no presente Regulamento, em regulamento municipal específico, designadamente quanto a:

- a) Alinhamentos, recuos e alturas;
- b) Profundidade de empenas;
- c) Características construtivas e de ordem arquitectónica das edificações;
- d) Vedações e muros;
- e) Ocupação de logradouros;
- f) Implantação de anexos;
- g) Estacionamento nos lotes ou parcelas;
- h) Usos específicos e respectivos parâmetros de ocupação.

2 — As disposições a integrar nestes regulamentos não podem ultrapassar os parâmetros máximos e mínimos definidos no PDM.

3 — Estes regulamentos devem fundamentar-se, designadamente, nos elementos e estudos referidos no n.º 2 do artigo anterior.

CAPÍTULO VII

Disposições finais e transitórias

Artigo 96.º

Planos de urbanização e de pormenor em vigor

1 — Na cidade de Fátima aplica-se o plano de urbanização em vigor.

2 — É revogado o Plano Geral de Urbanização de Ourém, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 142, de 23 de Junho de 1992.

3 — Na cidade de Ourém mantêm-se em vigor os seguintes planos de pormenor:

- a) Plano de Pormenor da Urbanização da Caridade, ratificado pela Portaria n.º 496/93, de 10 de Maio, e alterado pela Portaria n.º 445/97, de 7 de Julho;
- b) Plano de Pormenor da Zona do Centro de Saúde de Ourém, ratificado pela Portaria n.º 190/97, de 20 de Março;
- c) Plano de Pormenor da Quinta do Ribeirinho, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 159/2000, de 20 de Novembro.

Artigo 97.º

Norma supletiva para operações de loteamento urbano

Na ausência de plano de pormenor ou de plano de urbanização os projectos de operações de loteamento devem respeitar as seguintes normas supletivas:

- As novas implantações e traçados das infra-estruturas devem dispor de uma lógica de enquadramento no espaço em que se inserem;
- O traçado dos arruamentos internos a cada loteamento deve sempre prever a sua futura ligação a parcela vizinha ou a vias distribuidoras/colectoras em locais existentes, excepto em loteamentos confinantes com o limite do perímetro urbano ou com áreas afectas a usos *non aedificandi* ou a equipamentos;
- Os loteamentos que sejam marginados por vias de rede viária fundamental e principal devem dispor de acesso local próprio.

Artigo 98.º

Legalização de estabelecimentos industriais existentes

1 — A legalização de estabelecimentos industriais existentes à data de entrada em vigor do PDM e integrados ou não em perímetros urbanos será objecto de análise e parecer por um grupo de trabalho composto por representantes da entidade coordenadora do licenciamento, das entidades que tutelam o ambiente e o ordenamento do território na região de Lisboa e Vale do Tejo e por um representante de Câmara Municipal.

2 — O grupo de trabalho referido no número anterior emite parecer sobre a legalização requerida no prazo de 90 dias.

3 — O parecer referido no número anterior e respectiva sequência a dar pela entidade coordenadora do licenciamento podem assumir as seguintes formas:

- a) Parecer favorável, caso em que a entidade coordenadora do licenciamento pode proceder à emissão da respectiva licença nos termos da lei;
- b) Parecer favorável condicionado ao cumprimento de eventuais restrições ou condições específicas, caso em que a entidade coordenadora do licenciamento pode proceder à emissão da respectiva licença nos termos da lei, após a verificação do cumprimento das condições e restrições impostas;
- c) Parecer desfavorável, caso em que a entidade coordenadora do licenciamento indeferirá o pedido de legalização.

4 — A autorização de localização dos estabelecimentos industriais que se encontrem devidamente licenciados à data da entrada em vigor

do PDM mantém-se válida, mesmo que haja divergências quanto à classe de espaço onde aqueles estabelecimentos se insiram.

5 — O processo de legalização de estabelecimentos industriais deverá observar o Regulamento do Exercício da Actividade Industrial, actualmente consagrado no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 7 de Agosto.

Artigo 99.º

Contra-ordenações e coimas

1 — Constitui contra-ordenação, punível com coima, a realização de obras, bem como quaisquer alterações indevidas à utilização previamente licenciada das edificações ou do solo, em violação do disposto no presente Regulamento.

2 — Os montantes das coimas a que se refere o número anterior são fixados nos termos da legislação em vigor.

ANEXO I

Inventário dos valores municipais edificados

Denominação	Lugar	Freguesia	Tipo
1 — Capela do Ninho de Águia	Ninho de Águia	Cercal	Capela/igreja/cruzeiro/convento.
2 — Capela/Igreja dos Toucinhos	Toucinhos	Alburitel	Capela/igreja/cruzeiro/convento.
3 — Igreja de São Sebastião	São Sebastião	Atouguia	Capela/igreja/cruzeiro/convento.
4 — Capela do Casal Farto	Casal Farto	Fátima	Capela/igreja/cruzeiro/convento.
5 — Capela da Perucha	Perucha	Freixianda	Capela/igreja/cruzeiro/convento.
6 — Capela do Formigal	Formigal	Matas	Capela/igreja/cruzeiro/convento.
7 — Capela de Santo Amaro	Santo Amaro	Nossa Senhora das Misericórdias.	Capela/igreja/cruzeiro/convento.
8 — Capela e cruzeiro da Melroeira	Melroeira	Nossa Senhora das Misericórdias.	Capela/igreja/cruzeiro/convento.
9 — Igreja da Lourinha	Lourinha	Nossa Senhora da Piedade	Capela/igreja/cruzeiro/convento.
10 — Capela antiga do Estreito	Estreito	Urqueira	Capela/igreja/cruzeiro/convento.
11 — Cruzeiro/pelourinho (em frente à igreja matriz).	Freixianda	Freixianda	Capela/igreja/cruzeiro/convento.
12 — Antigo Convento de Tomarães (monges de Cister).	Casais Abadia	Caxarias	Capela/igreja/cruzeiro/convento.
13 — Igreja de Fátima	Fátima	Fátima	Capela/igreja/cruzeiro/convento.
14 — Quinta da Parreira (casa e lagar)	Ourém	Nossa Senhora das Misericórdias.	Quinta.
15 — Quinta do Caneiro (casa e capela)	Caneiro	Nossa Senhora das Misericórdias.	Quinta.
16 — Quinta dos Castelinhos ou Quinta dos Namorados.	Ourém	Nossa Senhora das Misericórdias.	Quinta.
17 — Quinta de São Gens	São Gens	Nossa Senhora das Misericórdias.	Quinta.
18 — Quinta da Alcaidaria (entrada, casa, igreja, anexos e carvalho).	Alcaidaria	Nossa Senhora da Piedade	Quinta.
19 — Quinta da Casa Velha (casa e fonte)	Vale Travesso	Nossa Senhora da Piedade	Quinta.
20 — Quinta Velha	Moçomodia	Olival	Quinta.
21 — Quinta dos Passos ou Quinta do Paço	Olival	Olival	Quinta.
22 — Quinta do Fárrio (entrada, casa e capela)	Fárrio	Ribeira do Fárrio	Quinta.
23 — Quinta da Sorieira e calçada antiga junto à mesma.	Sorieira	Seiça	Quinta.
24 — Quinta da Mota (entrada, casa, capela, fonte, moinho e árvores de grande porte).	Olaia	Seiça	Quinta.
25 — Quinta da Olaia (casa, capela e árvores de grande porte).	Olaia	Seiça	Quinta.
26 — Quinta de Seiça (entrada, casa e plátano)	Seiça	Seiça	Quinta.
27 — Quinta de Chão de Maças	Chão de Maças	Seiça	Quinta.
28 — Casa Margarida Telles Sampaio Rio	Pisões	Caxarias	Casa/antiga escola.
29 — Casa abastada com relógio de sol	Casal Farto	Fátima	Casa/antiga escola.
30 — Igreja da Ortiga/Santuário da Ortiga	Ortiga	Fátima	Capela/igreja/cruzeiro/convento.
31 — Casa dos Padres (casa antiga) em Formigais.	Formigais	Formigais	Casa/antiga escola.
32 — Antiga Casa do Barão de Alviázere	Ourém	Nossa Senhora da Piedade	Casa/antiga escola.
33 — Edifício na Avenida de Nuno Álvares Pereira, 192, incluindo a oficina de torneiro Américo Seca e Irmão no rés-do-chão.	Ourém	Nossa Senhora da Piedade	Centro antigo de Ourém (CAO).
34 — Antigo Hospital de Santo Agostinho	Ourém	Nossa Senhora da Piedade	Centro antigo de Ourém (CAO).
35 — Casa do administrador de Ourém	Ourém	Nossa Senhora da Piedade	Centro antigo de Ourém (CAO).
36 — Casa do poeta Acácio Paiva/Casa das Conchas.	Olival	Olival	Casa/antiga escola.
37 — Conjunto de casas alpendradas	Aldeia Nova	Olival	Conjunto de edifícios.
38 — Escola antiga	Perucha	Freixianda	Casa/antiga escola.
39 — Fonte dos Cavalos	Ourém	Nossa Senhora das Misericórdias.	Fonte.
40 — Cisterna antiga subterrânea (em laje) da Lomba.	Lomba/Ramila	Fátima	Cisterna.
41 — Cisterna antiga típica da Ramila	Ramila	Fátima	Cisterna.
42 — Eira da Ramila	Ramila	Fátima	Eira.
43 — Cisterna antiga típica da Gaiola	Gaiola	Fátima	Cisterna.

Denominação	Lugar	Freguesia	Tipo
44 — Cisterna antiga rectangular	Matas	Nossa Senhora das Misericórdias.	Cisterna.
45 — Cisterna antiga redonda	Matas	Nossa Senhora das Misericórdias.	Cisterna.
46 — Cisterna antiga da Moita do Açor	Canhardo	Nossa Senhora das Misericórdias.	Cisterna.
47 — Moinho de Água (ruína)	Formarigos	Casal dos Bernardos	Moinho.
48 — Moinho de Água de Pisão do Oleiro	Pisões	Caxarias	Moinho.
49 — Moinho da Água da Mata	Mata/Urqueira	Urqueira	Moinho.
50 — Moinho de Água da Fontainha	Matas	Matas	Moinho.
51 — Lagar movido a água da Amieira	Amieira	Urqueira	Lagar.
52 — Forno de Cal	Várzea do Bispo	Freixianda	Forno de cal/chaminé/antiga cerâmica.
53 — Antiga eira de pedra	Eira da Pedra	Fátima	Eira.
54 — Eiras da Gaiola	Gaiola	Fátima	Eira.
55 — Eiras da Lomba	Lomba/Ramila	Fátima	Eira.
56 — Eiras de Vale de Cavalos	Vale de Cavalos	Fátima	Eira.
57 — Chaminé e fornalha de antiga cerâmica em Bêco da Eira.	Pinhel	Atouguia	Forno de cal/chaminé/antiga cerâmica.
58 — Pombal da Eira da Pedra	Eira da Pedra	Fátima	Pombal.
59 — Casa Paroquial de Fátima	Fátima	Fátima	Casa/antiga escola.
60 — Moinhos do Monte da Fazarga	Fazarga	Fátima	Moinho.
61 — Casa do tenente-coronel Moreira Lopes	Ourém	Nossa Senhora da Piedade	Centro antigo de Ourém (CAO).
62 — Antiga Casa dos Magistrados	Ourém	Nossa Senhora da Piedade	Centro antigo de Ourém (CAO).
63 — Conjunto de edifícios da Rua de Teófilo Braga.	Ourém	Nossa Senhora da Piedade	Centro antigo de Ourém (CAO).
64 — Conjunto de edifícios da Rua de Carvalho Araújo.	Ourém	Nossa Senhora da Piedade	Centro antigo de Ourém (CAO).
65 — Conjunto de edifícios da Praça de Agostinho Albano de Almeida.	Ourém	Nossa Senhora da Piedade	Centro antigo de Ourém (CAO).
66 — Conjunto de edifícios da Praça de Muzinho de Albuquerque.	Ourém	Nossa Senhora da Piedade	Centro antigo de Ourém (CAO).

Inventário dos valores municipais arqueológicos

Designação	Lugar/denominação	Freguesia	Período histórico
A — Vestígios diversos	São Miguel das Antas 1	Urqueira	Indeterminado.
B — Vestígios diversos	São Miguel das Antas 2	Urqueira	Indeterminado.
C — Achado isolado	Espite	Espite	Idade do Bronze.
D — Vila	Olival	Olival	Romano.
E — Capela	Capela de Santa Marta	Freixianda	Moderno.
F — Achado isolado	Póvoa	Freixianda	Idade do Bronze.
G — Achado isolado	Cabeço de Maria Candal	Freixianda	Idade do Bronze.
H — Necrópole	Rio de Couros	Rio de Couros	Idade Média e Moderna.
I — Povoado fortificado	Porto Velho	Formigais	Idade do Bronze e Ferro.
J — Gruta	Lapa dos Furos	Formigais	Paleolítico e Idade do Bronze.
K — Povoado	Agroal	Formigais	Idade do Bronze e Média.
L — Abrigo	Abrigo do Agroal	Formigais	Indeterminado.
M — Habitat	Agroal I	Formigais	Idade do Bronze e Ferro.
N — Necrópole	Pombalinho	Seiça	Idade Média e Moderna.
O — Gruta	Casal Papagaio	Fátima	Mesolítico.
P — Gruta	Planalto de São Mamede	Fátima	Indeterminado.

ANEXO II

Actividades industriais da classe C e da classe D

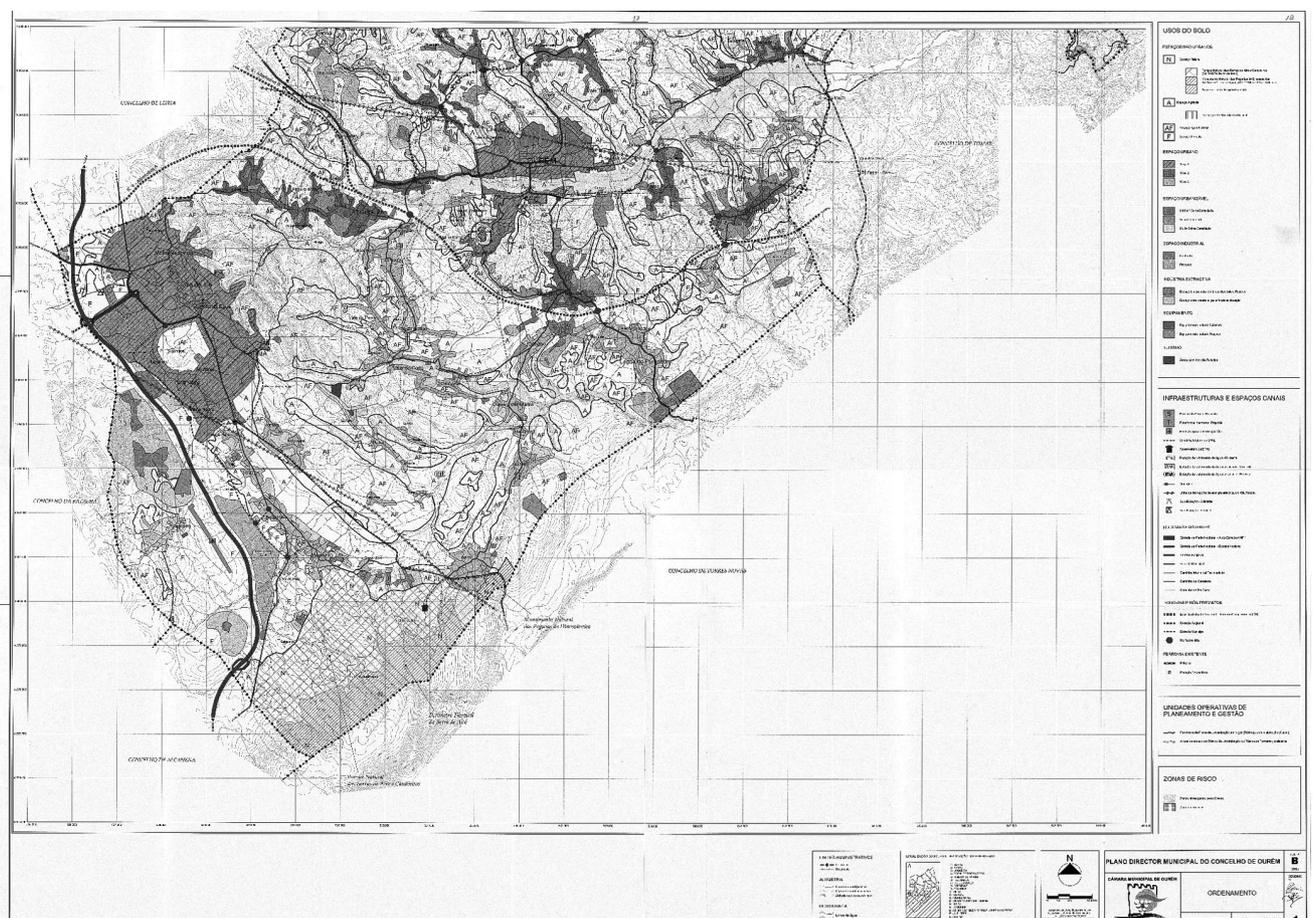
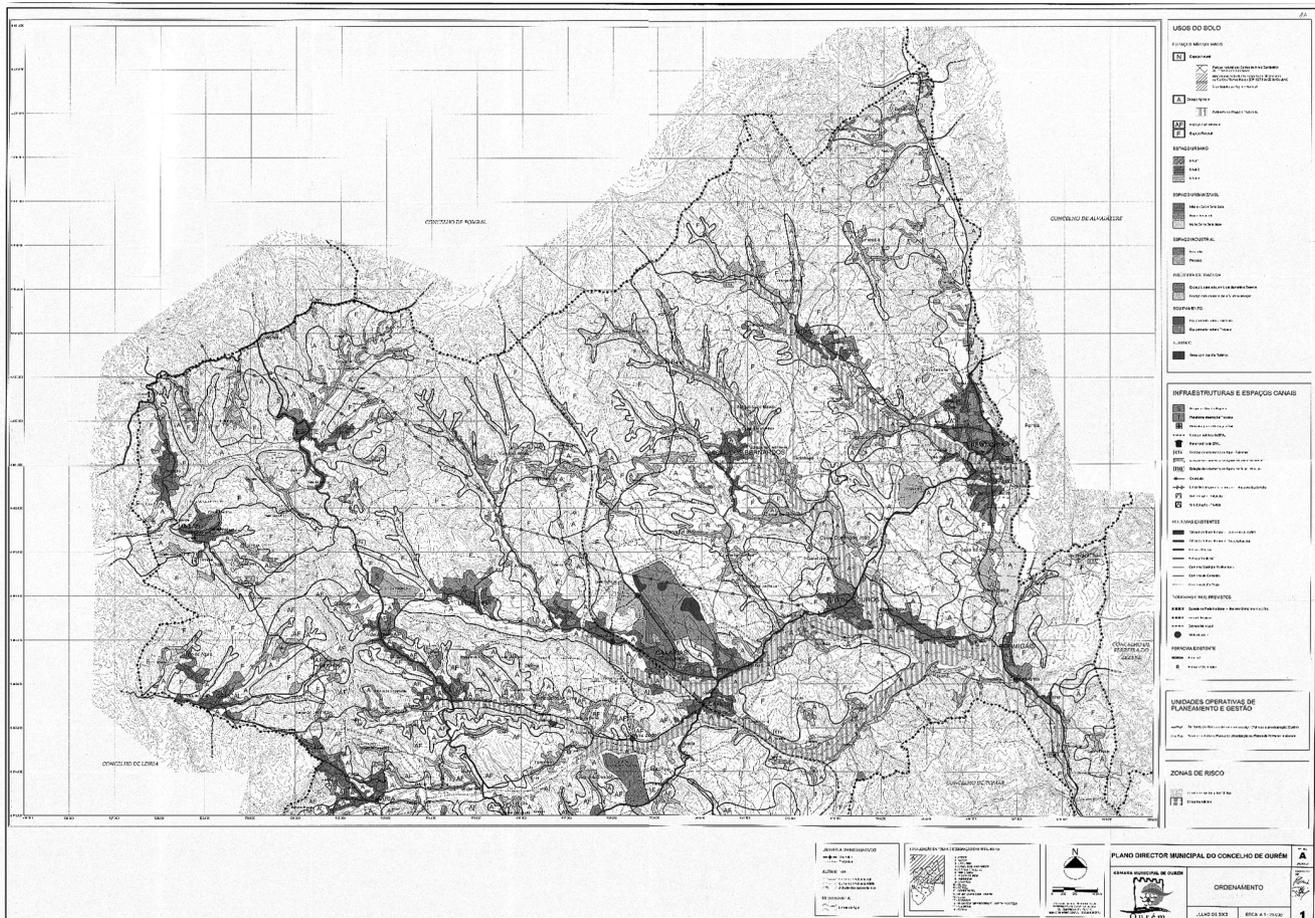
1 — São consideradas compatíveis com o uso habitacional as seguintes actividades industriais da classe C, bem como todas as actividades da classe D que em seguida se listam, devendo cumprir cumulativamente o disposto nos números seguintes:

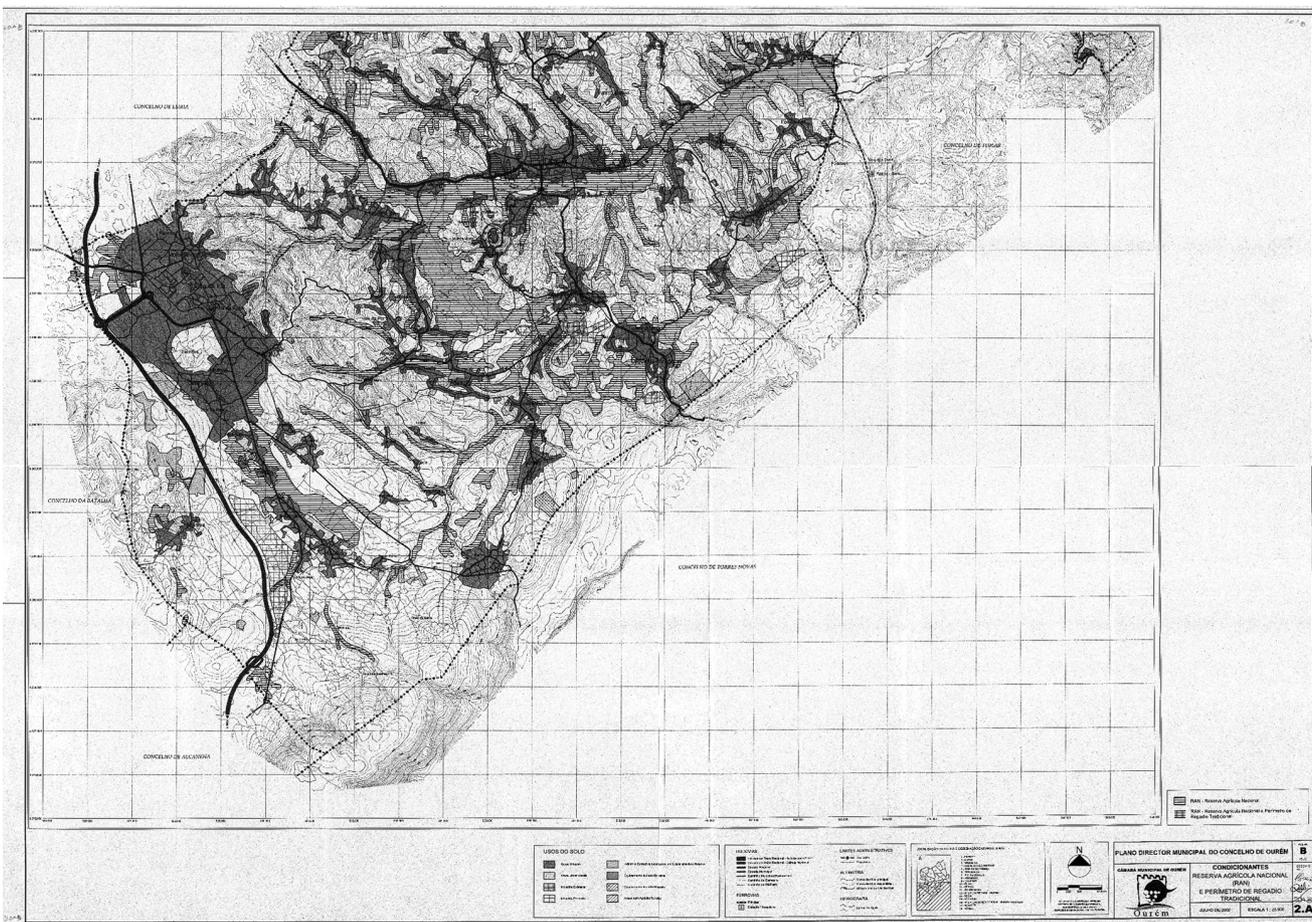
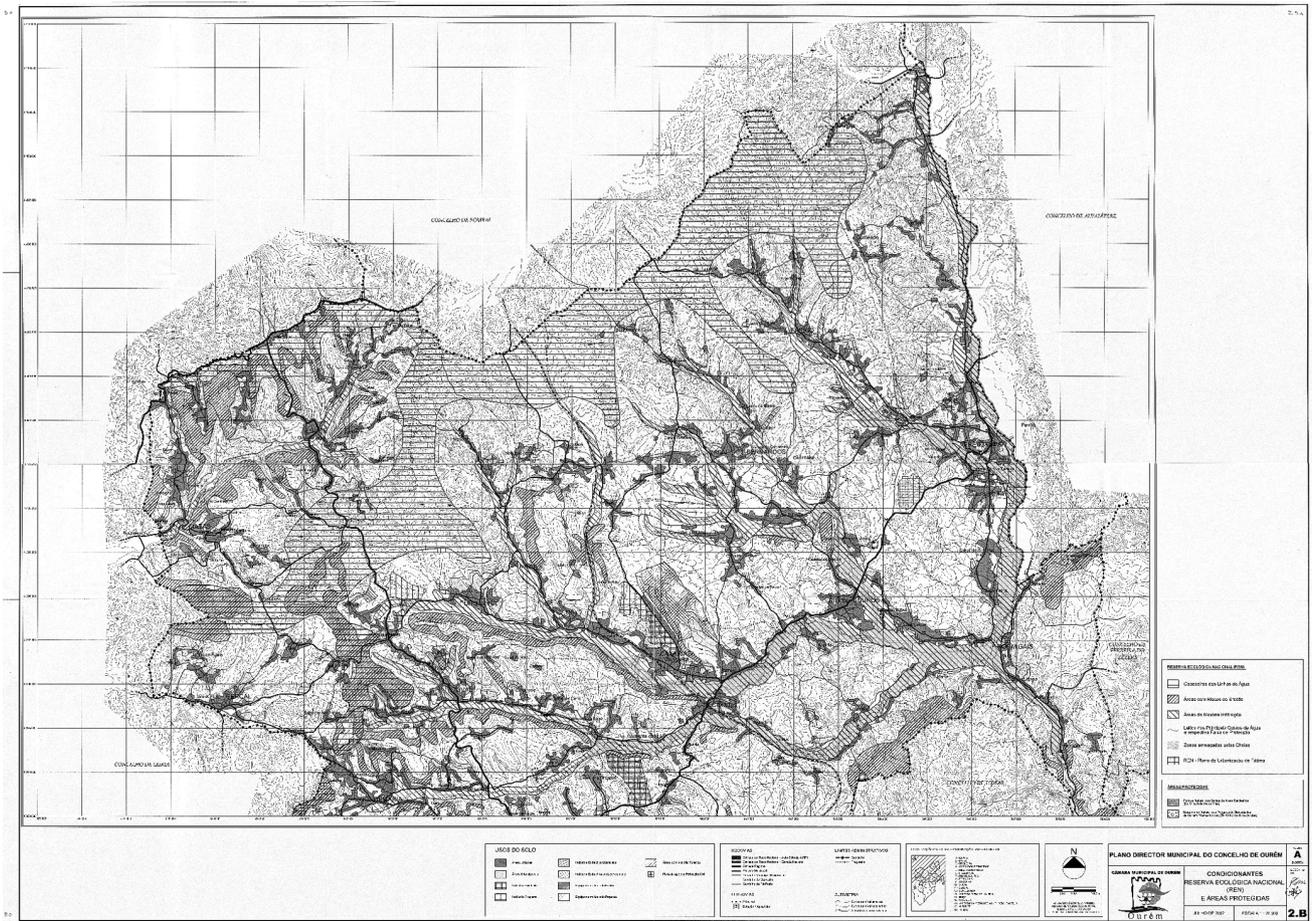
Actividades industriais da classe C:

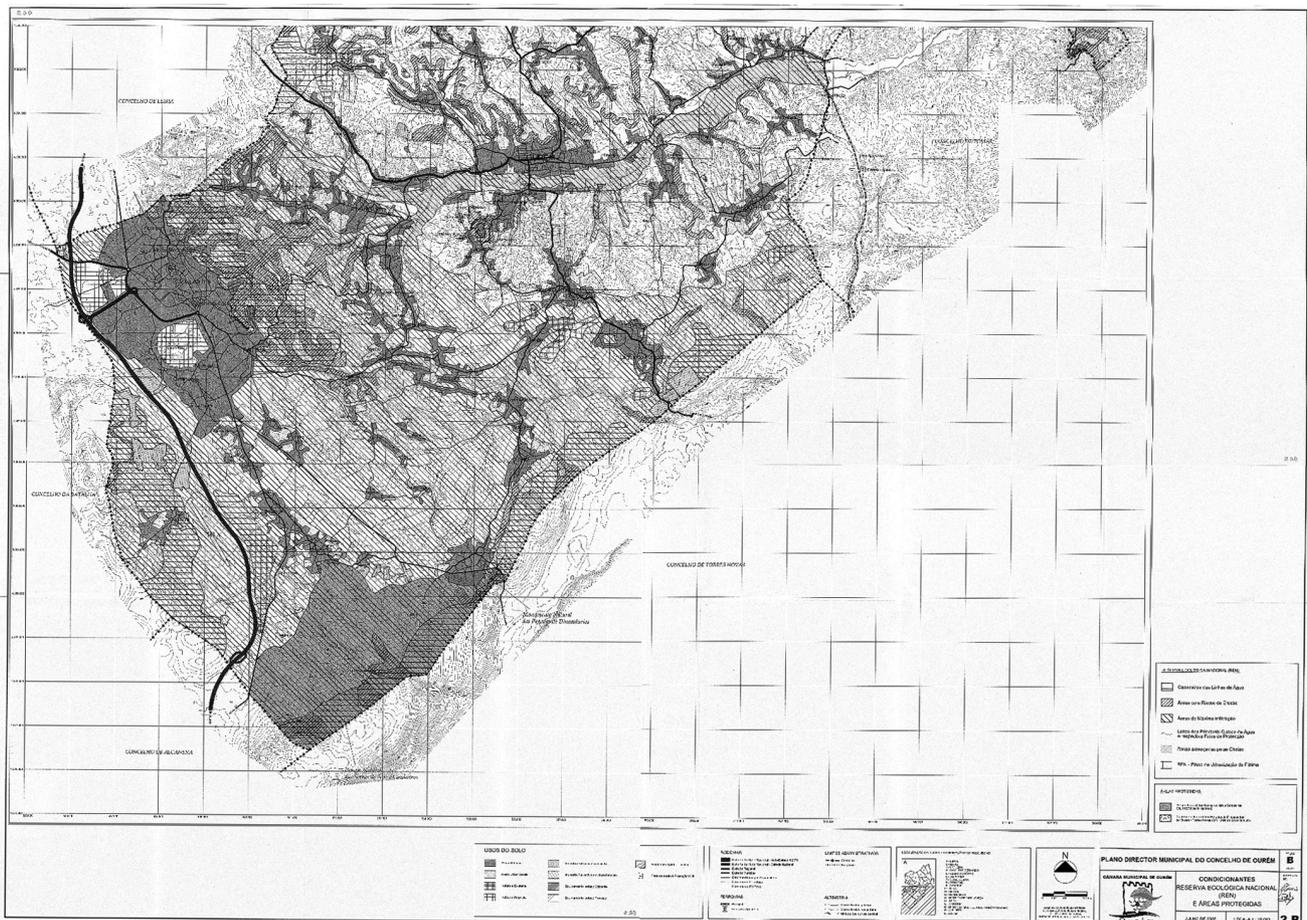
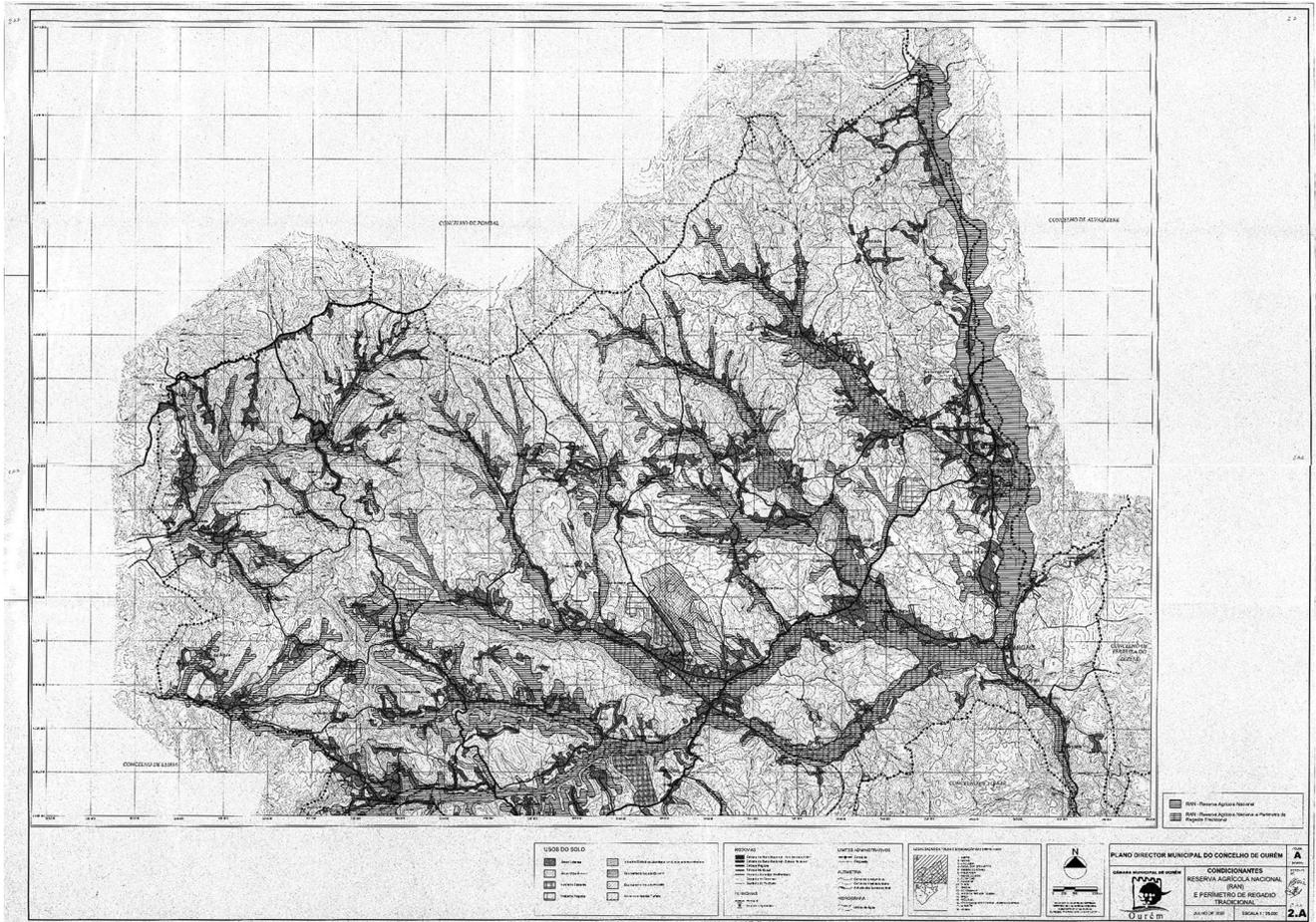
- 1) Preparação e conservação de batatas em unidades com potência instalada ≤ 150 kVA;
- 2) Fabricação de sumos de frutos e de produtos hortícolas em unidades com potência instalada ≤ 150 kVA;
- 3) Congelamento de frutos e de produtos hortícolas em unidades com potência instalada ≤ 150 kVA;
- 4) Fabricação de gelados e sorvetes em unidades com potência instalada > 50 kVA;
- 5) Moagem de cereais em unidades com potência instalada ≤ 180 kVA;
- 6) Transformação de cereais e leguminosos não especificada em unidades com potência instalada ≤ 180 kVA;
- 7) Fabricação de amidos, féculas e produtos afins;
- 8) Panificação e ou pastelaria com área total de lares de forno > 10 m²;
- 9) Fabrico de produtos de confeitaria em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;

- 10) Indústria do café e do chá em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
- 11) Fabricação de condimentos e temperos;
- 12) Fabricação de alimentos homogeneizados e dietéticos;
- 13) Fabricação de caldos, sopas e sobremesas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
- 14) Tratamento, liofilização e conservação de ovos e ovoprodutos em unidades com potência instalada ≤ 150 kVA;
- 15) Fiação de fibras têxteis;
- 16) Tecelagem de fio (excluindo tecelagem manual);
- 17) Acabamento de fios e tecidos não especificado;
- 18) Fabricação de tapetes e carpetes em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
- 19) Fabricação de embalagens de madeira;
- 20) Fabricação de caixões mortuários em madeira;
- 21) Fabricação de obras de cestaria e de espartaria em unidades com potência instalada $> 9,9$ kVA;
- 22) Fabricação de artigos de papel para uso doméstico e sanitário;
- 23) Fabricação de artigos de papel para papelaria;
- 24) Fabricação de papel de parede;
- 25) Impressão de jornais;
- 26) Impressão não especificada;
- 27) Fabricação de outras preparações e de artigos farmacêuticos;
- 28) Fabricação de perfumes, cosméticos e de produtos de higiene;

- 29) Olaria de barro em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 30) Fabricação de artigos de uso doméstico de faiança, porcelana e grés fino em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 31) Fabricação de artigos de ornamentação de faiança, porcelana e grés fino em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 32) Fabricação de outros produtos em cerâmica para usos técnicos em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 33) Fabricação de outros produtos cerâmicos não refractários (excepto os destinados à construção) em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 34) Fabricação de azulejos em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 35) Fabricação de ladrilhos, mosaicos e placas de cerâmica em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 36) Fabricação de estruturas de construção metálicas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 37) Fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal;
 - 38) Fabricação de produtos forjados, estampados e laminados em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 39) Tratamento e revestimento de metais por pintura em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA (não se incluem as oficinas de reparação automóvel);
 - 40) Actividades de mecânica geral (não se incluem as oficinas de reparação automóvel) em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 41) Fabricação de cutelaria em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 42) Fabricação de ferramentas manuais em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 43) Fabricação de ferramentas mecânicas em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 44) Fabricação de fechaduras, dobradiças e outras ferragens em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 45) Fabricação de molas em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 46) Fabricação de outros produtos metálicos não especificada em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 47) Fabrico de torneiras e válvulas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 48) Fabricação e reparação de máquinas de acondicionamento e embalagem em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 49) Fabricação de outras máquinas de uso geral, não especificada em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 50) Fabricação de moldes metálicos;
 - 51) Fabricação de electrodomésticos em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 52) Fabricação de aparelhos não eléctricos para uso doméstico;
 - 53) Fabricação de máquinas de escritório;
 - 54) Fabricação de computadores e de outro equipamento informático;
 - 55) Fabricação de aparelhagem e equipamento para instalações eléctricas de baixa tensão em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 56) Fabricação de lâmpadas eléctricas e de outro material de iluminação;
 - 57) Fabricação de material ortopédico e próteses em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 58) Fabricação de instrumentos de desenho, cálculo e material didáctico;
 - 59) Fabricação de instrumentos e aparelhos de medida, verificação, controlo, navegação e outros fins não especificada;
 - 60) Fabricação de equipamento do controlo de processos;
 - 61) Fabricação de material óptico oftálmico;
 - 62) Fabricação de material óptico não oftálmico;
 - 63) Fabricação de relógios e material de relojoaria;
 - 64) Fabricação de outro material de transporte não especificada em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 65) Fabricação de cadeiras e assentos em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 66) Fabricação de mobiliário para escritório e comércio em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 67) Fabricação de mobiliário de cozinha em madeira;
 - 68) Fabricação de mobiliário de madeira para outros fins;
 - 69) Fabricação de mobiliário de outros materiais para outros fins;
 - 70) Cunhagem de moedas e medalhas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 71) Fabricação de filigranas;
 - 72) Fabricação de artigos de joalheria e de outros artigos de ourivesaria em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 73) Fabricação de componentes e acessórios não especificada em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 74) Fabricação de bicicletas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 75) Fabricação de veículos para inválidos (não inclui veículos com motor);
 - 76) Trabalho de diamantes e de outras pedras preciosas ou semi-preciosas para joalheria e uso industrial;
 - 77) Fabricação de instrumentos musicais;
 - 78) Fabricação de artigos de desporto;
 - 79) Fabricação de jogos e brinquedos;
 - 80) Fabricação de bijuterias;
 - 81) Fabricação de vassouras, escovas e pincéis;
 - 82) Fabricação de canetas, lápis e similares;
 - 83) Fabricação de fechos de correr, botões e similares;
 - 84) Fabricação de guarda-sóis e chapéus-de-chuva;
 - 85) Outras indústrias transformadoras diversas não especificadas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 86) Fornecimento de refeições ao domicílio (*catering*);
- Actividades industriais da classe D:
- 1) Fabricação de gelados e sorvetes em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 2) Moinhos de vento e azenhas;
 - 3) Panificação e pastelaria com área total de lares de forno ≤ 10 m²;
 - 4) Fabricação de produtos alimentares não especificada;
 - 5) Produção de aguardentes não preparadas, em destilaria de laboração contínua com carga por operação ≤ 200 l;
 - 6) Tecelagem de fio por processos manuais;
 - 7) Fabricação de artigos têxteis confeccionados, excepto vestuário, em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 8) Fabricação manual de tapetes e carpetes;
 - 9) Fabricação de meias e similares de malha em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 10) Fabricação de pullovers, casacos e artigos similares de malha em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 11) Confeção de artigos de vestuário em couro em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 12) Confeção de vestuário de trabalho e de uniformes em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 13) Confeção de outro vestuário exterior em série em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 14) Fabricação de roupa interior em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 15) Confeção de outros artigos e acessórios de vestuário não especificada em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 16) Fabricação de artigos de pele em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 17) Fabricação de artigos de viagem e de uso pessoal, de marroquinaria, de correio e de seleiro em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 18) Fabricação manual de calçado;
 - 19) Carpintaria em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 20) Fabricação de outras obras de madeira não especificada em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 21) Fabricação de obras de cestaria e de espartaria em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 22) Indústria de cortiça sem cozedura e lavagem em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 23) Moldagem e transformação de vidro plano em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 24) Fabricação de cantarias e outros produtos de pedra com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 25) Fabricação de artigos de joalheria e de outros artigos de ourivesaria em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 26) Produção de azeite em lagares com produção menor que 20 t/campanha.
- 2 — A área bruta máxima de construção permitida para qualquer unidade industrial prevista no número anterior, tanto da classe C como da classe D, é de 750 m², excluindo áreas exclusivamente destinadas a armazenagem.
- 3 — A área bruta máxima de construção para indústria e usos complementares, incluindo anexos e dependências, não pode, em qualquer caso, exceder 2000 m².
- 4 — A fabricação de produtos em área descoberta é considerada como área bruta de construção para efeitos de aplicação dos n.ºs 2 e 3.
- 5 — Deve ser cumprida a legislação em vigor sobre ruído em áreas urbanas.
- 6 — Deve ser cumprida a legislação em vigor sobre qualidade do ar, designadamente quanto a poeiras, gases e fumos.
- 7 — Deve ser cumprida a legislação em vigor sobre tratamento de águas residuais e recolha, tratamento e deposição de resíduos industriais.







Resolução do Conselho de Ministros n.º 148-B/2002

A Assembleia Municipal de Ourém aprovou, em 23 de Novembro de 2001, a revisão do Plano de Urbanização de Fátima, no município de Ourém.

O Plano de Urbanização de Fátima foi ratificado pela Portaria n.º 633/95, de 21 de Junho.

A elaboração da presente revisão decorreu sob a vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho.

Como o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprovou o novo regime de instrumentos de gestão territorial, a ratificação terá de ser feita ao abrigo deste diploma.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à emissão de pareceres das entidades e ao inquérito público, previstos, respectivamente, nos artigos 13.º e 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Verifica-se a conformidade da revisão do Plano de Urbanização de Fátima com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Do n.º 2 do artigo 6.º do Regulamento, em virtude de prever uma situação sujeita a ratificação do Governo não consagrada no artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro; Da primeira parte do n.º 2 do artigo 61.º do Regulamento, pelo facto de o Plano de Pormenor de Aljustrel, não sendo um plano eficaz, não poder estabelecer as condições específicas do uso, ocupação e transformação do solo para a unidade operativa de planeamento e gestão n.º 3 — Aljustrel.

Do n.º 2 do artigo 86.º do Regulamento, uma vez que, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 74/98, de 11 de Novembro, o início da vigência do Plano não pode, em caso algum, verificar-se no próprio dia da publicação.

Salienta-se que, dos planos de pormenor referidos no n.º 1 do artigo 83.º do Regulamento, só o Plano de Pormenor do Quarteirão se encontra actualmente em vigor, não sendo ainda eficazes o Plano de Pormenor de Nossa Senhora das Vitórias e o Plano de Pormenor de Aljustrel.

Recomenda-se que, aquando da execução do Plano, haja uma escolha ponderada das tipologias dos equipamentos a construir, tendo como referência os critérios de planeamento contidos nas «Normas para a programação e caracterização de equipamentos colectivos», publicadas pela Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, do Ministério das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente, em 2002.

O município de Ourém não dispõe de plano director municipal, pelo que a revisão do Plano de Urbanização está sujeita a ratificação pelo Conselho de Ministros, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Foi emitido parecer favorável pela Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Lisboa e Vale do Tejo.

Considerando o disposto na alínea b) do n.º 1 e no n.º 8 do artigo 80.º, conjugado com o n.º 2 do artigo 94.º, ambos 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 a revisão do Plano de Urbanização de Fátima, no município de Ourém, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o n.º 2 do artigo 6.º, a primeira parte do n.º 2 do artigo 61.º e o n.º 2 do artigo 86.º, todos do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 4 de Dezembro de 2002. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

Regulamento do Plano de Urbanização de Fátima**CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objecto**

O presente Regulamento estabelece as condições de ocupação, uso e transformação dos solos, e respectiva edificação, que integram a área objecto do Plano de Urbanização de Fátima.

Artigo 2.º**Âmbito territorial**

O Plano de Urbanização de Fátima, adiante abreviadamente designado por Plano, engloba o aglomerado urbano de Fátima, definido pelo seu perímetro urbano, delimitado na planta de zonamento anexa ao presente Regulamento.

Artigo 3.º**Enquadramento jurídico**

O presente Regulamento enquadra-se na legislação vigente respeitante aos planos de urbanização durante o seu processo de elaboração e inquérito público, designadamente no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e legislação complementar.

Artigo 4.º**Composição**

1 — O presente Plano é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

- a) O Regulamento, traduzido graficamente nas plantas indicadas nas alíneas b) e c) do presente número;
- b) A planta de zonamento (desenho n.º 1);
- c) A planta de condicionantes (desenhos n.ºs 2A e 2B).

2 — Constituem elementos complementares do Plano:

- a) O Relatório;
- b) A planta de enquadramento (desenho n.º 0);
- c) O programa de execução;
- d) O plano de financiamento.

3 — Constituem elementos anexos ao Plano:

- a) A planta da situação existente (desenho n.º 3);
- b) Os estudos de caracterização incluídos no volume do relatório;
- c) As plantas anexas seguintes:

- c1) Planta da estrutura territorial;
- c2) Planta da rede viária e pedonal e estacionamento;

- c3) Planta da estrutura verde e espaços exteriores urbanos;
- c4) Planta do traçado do sistema de abastecimento de água;
- c5) Planta dos traçados dos sistemas de águas residuais e águas pluviais;
- c6) Planta da rede principal de distribuição de energia eléctrica;
- c7) Perfis longitudinais das novas vias arteriais propostas.

4 — Para efeitos da definição dos parâmetros e condições de uso, ocupação, transformação e edificabilidade, devem ser considerados cumulativamente os referentes à planta de zonamento e à planta de condicionantes, prevalecendo os mais restritivos.

5 — O relatório e restantes elementos complementares e anexos devem ser considerados para melhor compreender o sentido do Plano e assim garantir o seu bom entendimento e execução.

Artigo 5.º

Vinculação

1 — As disposições do presente Regulamento são de cumprimento obrigatório nas relações entre os diferentes níveis da Administração Pública e entre esta e os administrados.

2 — Os licenciamentos, aprovações e autorizações previstas no presente Regulamento exercidos no âmbito das atribuições e competências dos órgãos do município de Ourém não prejudicam as atribuições e competências cometidas pela lei às demais entidades de direito público.

Artigo 6.º

Vigência e revisão do Plano

1 — O Plano deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor.

2 — Decorrido o prazo de 10 anos referido no n.º 1 sem que o Plano tenha sido revisto, ficam sujeitos a ratificação do Governo todos os planos de pormenor que com aquele tenham área comum.

Artigo 7.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

Solo urbano — área de terreno dotada da maior parte das infra-estruturas urbanísticas, e equipamentos de interesse colectivo, e em que as parcelas de solo se encontram edificadas ou se destinam principalmente à edificação;

Solo urbanizável — área de terreno que, segundo as determinações de plano municipal, virão a adquirir as características de solo urbano, através da realização das infra-estruturas urbanísticas, dos equipamentos de interesse colectivo e da edificação;

Solo não urbanizável — área de terreno correspondente a um dos seguintes usos: agrícola, florestal, agro-florestal ou natural;

Zona industrial — área de terreno exclusivamente destinada a actividades industriais e a armazéns e serviços conexos, e dotada das infra-estruturas urbanísticas específicas correspondentes;

Perímetro urbano — conjunto das áreas de uso urbano, uso urbanizável e uso industrial;

Superfície bruta (S_b) — a superfície bruta é igual ao somatório das áreas de terreno de equipamentos colectivos, e espaços públicos de utilização colectiva e a superfície líquida;

Superfície líquida ou à parcela edificável (S_l) — é o somatório das áreas de arruamentos e espaços públicos em geral mais as áreas ocupadas pelas construções e seus logradouros privados ou a área de uma parcela edificável não resultante de operação de loteamento e sem área a destinar a equipamentos colectivos e áreas públicas de utilização colectiva:

$$S_l = S_{arr} + A_o + S_{log}$$

sendo:

S_{log} — superfície de logradouros privados, individuais ou colectivos;

S_{arr} — superfície ocupada por arruamentos, que inclui as áreas de faixas de rodagem, passeios públicos e áreas de estacionamento;

A_o — área de implantação;

Superfície de lote (S_{lote}) — refere-se à área de um lote urbano, isto é, de uma parcela resultante de uma operação de loteamento, composta pela área de implantação dos edifícios mais a área de espaço livre do lote, designadamente por logradouro:

$$S_{lote} = A_o + S_{log}$$

Densidade habitacional — o quociente entre o número de fogos e a superfície de solo que está afectada a este uso (sendo expressa em fogos por hectare):

$$D = F/S$$

A densidade habitacional pode ser bruta, líquida (ou à parcela), ou ao lote, de acordo com o tipo de área de terreno S a que reporta;

Área de implantação das construções (A_o) — área ocupada por edifícios, também designada área de terreno ocupada. A área de implantação corresponde à projecção vertical do edifício sobre a representação em plano horizontal do terreno (excluindo varandas e platibandas);

Área de construção (ΣA_j) — também designada por área de pavimentos cobertos ou área de laje; é medida pelo extradorso das paredes exteriores; corresponde ao somatório das áreas dos tectos (ou dos pavimentos cobertos) a todos os níveis j da edificação;

Índice de utilização ou índice de construção do terreno (i) — é definido pela relação entre a área de construção e a área do terreno a que se refere:

$$i = \Sigma A_j/S$$

O índice de utilização pode ser bruto, líquido (ou à parcela), ou ao lote, de acordo com o tipo de área de terreno S a que se reporte;

Percentagem de ocupação do terreno ou índice de implantação (p) ou índice de ocupação — é a relação entre a área de ocupação (implantação) e a área do terreno que serve de base à operação:

$$p = (A_o/S) \times 100$$

A percentagem de ocupação do terreno é bruta, líquida (ou à parcela), ou ao lote, de acordo com o tipo de área de terreno S a que se reporte. Quando não seja expressa em percentagem, designa-se por índice de implantação ou de ocupação;

Índice de impermeabilização do terreno — é a relação entre a soma da área de implantação e de todas as áreas pavimentadas, e a área do terreno. Este índice só é estabelecido à parcela ou ao lote;

Volumetria ou cêrcea volumétrica (V) — é o espaço contido pelos planos que não são interceptados pela construção. Estes planos são definidos em estudo volumétrico, normalmente correspondente às fachadas anterior e de tardoz (paralelas à berma do arruamento), às fachadas laterais (normalmente perpendiculares à berma do arruamento) e à cobertura (plana ou não, neste caso podendo ter uma, duas, três, quatro ou mais «águas»);

Altura total do edifício — a altura total da construção é medida a partir do ponto mais baixo de contacto entre a superfície do solo após modelação e o edifício até ao ponto culminante da construção (até à cumeeira ou até ao capeamento das guardas do terraço, quando for este o remate superior dos edifícios), excluindo elementos técnicos e decorativos (chaminés, antenas, cornijas, etc.);

Altura máxima da fachada — altura da fachada até ao beirado ou até ao capeamento da guarda, se existir;

Alinhamento — a relação entre a implantação dos edifícios, com os seus planos de fachadas, e o desenvolvimento do traçado das vias, tomando em consideração a largura dos arruamentos e passeios, o espaço condicionado pelas infra-estruturas enterradas e pela eventual arborização, e ainda as áreas destinadas a estacionamento de viaturas;

Recuo anterior ou da fachada principal — é a distância que vai da linha de separação entre a via pública e o lote e a linha de intercepção no solo do plano da fachada, no caso da distância ser diferente de zero. O recuo especifica-se pela distância mínima a respeitar. O recuo de tardoz é sempre imperativo e resulta das disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas. Fixam-se também os recuos laterais;

Profundidade de empena — a distância entre os planos das fachadas principais e de tardo;z;

Cota de soleira — a alimetria da entrada concretizada no plano horizontal da soleira onde funciona a porta principal;

Construções ou equipamentos religiosos ou construções de carácter religioso — construções que estejam de modo permanente e directo afectas ao exercício de liberdade religiosa, designadamente por incluírem lugares de culto e instalações acessórias do culto, como casas de acolhimento e de recolhimento, que cabe ao Santuário de Nossa Senhora de Fátima confirmar, caso a caso;

Armazéns — edifícios ou partes de edifícios destinados, a título principal, ao depósito e conservação de bens; as áreas de construção para armazém adstritas a um outro uso principal ficam afectas ao regime do uso principal;

Área de uma unidade comercial — conjunto da área bruta de construção destinada a venda e da área destinada a armazéns de apoio, bem como a área bruta de construção de oficinas destinadas a reparação dos bens e produtos comercializados pela unidade comercial;

Locais de actividades nocturnas de recreio e lazer — estabelecimentos comerciais cujo horário de funcionamento se inicie ou se prolongue após as 24 horas, tais como clubes nocturnos e discotecas;

Equipamentos colectivos e equipamentos de interesse colectivo — correspondem a usos para a prestação de serviços indispensáveis à satisfação de necessidades básicas, tais como o ensino, a saúde, o desporto, a segurança social, a protecção civil e a administração pública. Para efeitos do regime de uso do solo estabelecido no Plano, os equipamentos de interesse colectivo podem ser também de promoção privada;

Parcela — designação genérica de qualquer prédio com descrição cadastral própria a que correspondem inscrições predial e matricial, respectivamente na conservatória do registo predial e na repartição de finanças. Para efeitos do presente Regulamento, sempre que uma parcela tenha resultado de uma operação de loteamento será apenas designada por lote;

Lote — parcela de terreno edificável resultante de uma operação de loteamento urbano;

Moradia — edifício destinado a habitação, com um ou dois fogos, com entradas independentes a partir do exterior do edifício;

Edifício de habitação colectiva ou edifício multifamiliar — edifício destinado a habitação, com três ou mais fogos e acessos verticais comuns;

Edifício de utilização mista — edifício destinado a várias utilizações;

Cave — unidade ocupacional em pisos abaixo do solo;

Cave parcial ou semicave ou cave semi-enterrada — unidade ocupacional com pisos abaixo do solo mas cujas cotas de todos os pontos da superfície acabada sejam iguais ou superiores à cota mas elevada de uma das linhas de terra (principal ou de tardo;z) confinantes com essa unidade ocupacional.

De acordo com este conceito, uma semicave deve ter sempre pelo menos uma das fachadas totalmente livre;

Aproveitamento de sótão — parte da área sob a cobertura em telhado correspondente à área útil possível, sem aumento da altura do edifício nem sobrelevação da inclinação das águas do telhado relativamente às características habituais de coberturas em telhado (sem aproveitamento de sótão);

Anexo — edificação totalmente distinta e independente da edificação principal, implantando-se na mesma parcela ou lote, podendo ser ou não contígua a esta, e destinando-se a usos distintos da edificação principal;

Obras de construção — execução de qualquer projecto de obras novas, incluindo prefabricados e construções amovíveis;

Obras de reconstrução — execução de uma construção em local ocupado por outra, obedecendo ao plano primitivo, sem aumento da área de construção, área de implantação e área de impermeabilização;

Obras de alteração — execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem o projecto primitivo da construção existente;

Obras de ampliação — execução de obras tendentes a ampliar partes existentes de uma construção;

Plataforma da estrada — conjunto das faixas de rodagem e das bermas ou passeios;

Faixas de rodagem — conjunto de vias de circulação de uma estrada ou arruamento onde não existe separador central (quando existe separador central, como nas auto-estradas e em algumas vias rápidas, a plataforma da estrada inclui duas faixas de rodagem, uma para cada sentido, com uma ou mais vias de circulação);

Via de circulação — zona longitudinal da faixa de rodagem destinada ao trânsito de uma única fila de veículos;

Bermas — superfícies que se desenvolvem paralelamente ao eixo da estrada e que ladeiam a faixa de rodagem de ambos os lados, não se destinando à circulação normal de veículos. Eventualmente, poderão ser destinadas à circulação de veículos específicos, como os não motorizados;

Valetas — condutas com forma côncava que se destinam à recolha e condução das águas pluviais, podendo ou não ser cobertas; ligam-se geralmente às bermas através de uma pequena curva de concordância;

Sistema público de abastecimento de água — captações, reservas, adutoras e distribuidoras de água potável, abrangendo os consumos domésticos, comerciais, industriais, públicos e outros, com exploração e gestão por entidade pública, podendo ser concessionadas;

Sistema público de esgotos — rede pública de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final destinados à drenagem de águas residuais domésticas, industriais e pluviais, com exploração e gestão por entidade pública, podendo ser concessionadas;

Sistema autónomo de esgotos — drenagem e tratamento de águas residuais em sistema simplificado de utilização individual privada, admitido na ausência de sistema público.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 8.º

Âmbito

1 — As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública ao uso do solo constam da planta de condicionantes e regem-se pelo disposto neste capítulo e pela legislação aplicável.

2 — As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública são as seguintes:

- a) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- b) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- c) Imóveis de interesse público e de valor concelhio;
- d) Rede rodoviária;
- e) Rede de armazenagem e distribuição de água;
- f) Redes de drenagem de águas residuais e estação de tratamento de águas residuais (ETAR);
- g) Rede de distribuição de energia eléctrica;
- h) Escolas;
- i) Marcos geodésicos.

Artigo 9.º

Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional

1 — Consideram-se integradas na Reserva Ecológica Nacional e na Reserva Agrícola Nacional todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes, demarcadas nos termos da legislação específica aplicável.

2 — Nas áreas da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional são proibidas todas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, aterros, lixeiras, escavações e destruição do coberto vegetal, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 10.º

Protecção de imóveis classificados

1 — A protecção do património cultural é regulamentada pela legislação aplicável, nomeadamente:

- a) Decreto-Lei n.º 20 985, de 7 de Março de 1932, Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, e Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, artigo 20.º, n.º 2, alínea b);
- b) Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho, que comete aos arquitectos a responsabilidade técnica de projectos em imóveis classificados e em vias de classificação e nas respectivas zonas de protecção.

2 — Os imóveis de interesse público (IIP) e em vias de classificação existentes na área do Plano e assinalados na planta de condicionantes são os seguintes:

- a) Casas onde nasceram os videntes de Fátima (IIP), nos termos do Decreto n.º 44 075, de 5 de Dezembro de 1961;
- b) Cabeço dos Valinhos/lugar do Cabeço de Aljustrel (IIP), homologado em 20 de Agosto de 1981 — em vias de classificação.

3 — A protecção ao património edificado é regulamentada pela legislação em vigor, sendo de destacar que:

- a) Os imóveis classificados e em vias de classificação têm uma zona de protecção que abrange a área envolvente do imóvel até 50 m contados a partir dos seus limites exteriores. Nestas zonas de protecção não é permitido executar qualquer obra de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico (IPPAR), o qual é vinculativo. Igual parecer vinculativo é necessário para a criação ou transformação de zonas verdes ou para qualquer movimentação de terras ou execução de drenagens nestas zonas de protecção;
- b) Na fase de instrução dos processos de classificação, os terrenos ou edifícios localizados na respectiva zona de protecção não podem ser alienados, expropriados, restaurados ou transformados sem autorização expressa do IPPAR.

Artigo 11.º

Zona de protecção do Santuário de Fátima

O recinto do Santuário de Fátima tem uma zona de protecção definida nos termos do Decreto-Lei n.º 37 008, de 11 de Agosto de 1948, assinalada na planta de condicionantes.

Artigo 12.º

Protecção dos valores municipais inventariados

1 — Para salvaguarda dos valores do património municipal não abrangidos pela legislação relativa a imóveis classificados e que não justificam este nível de classificação, serão inventariados os seguintes valores, competindo à Câmara Municipal de Ourém regulamentar a área do seu enquadramento:

- a) Igreja paroquial de Fátima e respectivo adro;
- b) Casa Paroquial de Fátima;
- c) Moinhos do monte da Fazarga.

Artigo 13.º

Rede rodoviária

1 — A rede rodoviária de Fátima é constituída por estradas da rede rodoviária nacional, estradas nacionais a desclassificar e vias municipais.

2 — Na rede rodoviária nacional incluem-se a margem do IP 1 (auto-estrada A 1), a via de acesso ao nó de Fátima da auto-estrada A 1 e a EN 356.

3 — As estradas nacionais a desclassificar são as seguintes:

Troços da EN 356 correspondentes à Avenida de D. José Alves Correia da Silva e para sul da rotunda sul.

4 — As estradas nacionais desclassificadas são as seguintes:

EN 357;
EN 360.

5 — As restantes vias rodoviárias são vias urbanas e estão hierarquizadas em vias arteriais, vias principais, vias colectoras/distribuidoras e vias locais, devendo observar-se o disposto no presente Regulamento quanto a perfis transversais tipo e afastamentos mínimos quando da construção de novas vias ou edifícios marginantes, ou quando da remodelação de vias e edifícios existentes.

6 — As zonas de servidão *non aedificandi* do IP 1 e seu acesso são as seguintes:

- a) Para edifícios, é de 40 m a contar dos limites da plataforma da auto-estrada, dos ramos dos nós, dos ramais de acesso e, ainda, das praças de portagem e das zonas de serviço, e nunca a menos de 20 m da zona da auto-estrada;
- b) Para instalação de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres e, bem assim, igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, as distâncias referidas são, respectivamente, de 70 m e 50 m.

7 — As zonas de servidão *non aedificandi* das EN 356, EN 357 e EN 360 são as seguintes:

- a) À EN 356 (Avenida do Papa João XXIII) — faixa de 20 m para cada lado do eixo da estrada e nunca menos de 5 m da berma da estrada;
- b) À EN 356 (restantes troços), EN 357 e EN 360 — faixa de 8 m para cada lado do eixo da estrada.

Artigo 14.º

Redes de armazenagem e distribuição de água

As condicionantes relativas à protecção dos depósitos de armazenagem e às redes de distribuição de águas são as estabelecidas na lei, nomeadamente a interdição de construção de edifícios numa faixa de 1 m para cada lado das condutas exclusivamente distribuidoras.

Artigo 15.º

Redes de drenagem de águas residuais e ETAR

1 — As condicionantes relativas à protecção das redes de drenagem de águas residuais e à ETAR são as estabelecidas na lei e encontram-se delimitadas na planta de condicionantes; e ainda a interdição de construção numa faixa de 200 m, definida a partir dos limites exteriores da ETAR e a necessidade de na sua envolvente existirem faixas arborizadas com um mínimo de 5 m de largura.

2 — Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados dos colectores.

Artigo 16.º

Rede de transporte e distribuição de energia eléctrica

1 — As condicionantes relativas à protecção da rede de transporte e distribuição de energia eléctrica por linhas eléctricas aéreas são as estabelecidas na lei, devendo ser respeitados afastamentos mínimos dos condutores aos edifícios de 3 m para linhas de tensão igual ou inferior a 60 kV e de 4 m para linhas de tensão superior a 60 kV, acrescidos de 1 m quando se trate de coberturas em terraço.

2 — Os apoios às linhas devem manter uma distância horizontal à zona de estrada no mínimo de 3 m e a distância dos condutores à rede rodoviária deve ser pelo menos de 7 m.

Artigo 17.º

Escolas

As condicionantes respeitantes à protecção aos edifícios escolares são as estabelecidas na lei e encontram-se delimitadas na planta de condicionantes e são, designadamente, a proibição de construir edificações numa faixa com uma vez e meia a altura de construção e nunca inferior a 12 m de largura, contados a partir dos limites do recinto escolar, e garantir que na área envolvente não existam obstáculos volumosos, naturais ou edificados que produzam o ensombreamento dos recintos.

Artigo 18.º

Marcos geodésicos

Na vizinhança dos marcos geodésicos, que se encontram delimitados na planta de condicionantes, devem ser observadas as servidões previstas na lei.

CAPÍTULO III

Ordenamento e uso do solo

Artigo 19.º

Unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão

1 — Para efeitos do presente Regulamento, são constituídas unidades, que por sua vez se organizam em subunidades, delimitadas na planta de zonamento anexa que faz parte integrante do presente Regulamento.

2 — A área do Plano divide-se nas seguintes unidades operativas de planeamento e gestão:

- 1) Cova da Iria, que integra as seguintes subunidades:
- 1.1) Santuário;
 - 1.2) Avenida do Beato Nuno;
 - 1.3) Rua de Jacinta Marto;
 - 1.4) Rua de Santo António/Rua de Santa Ana;
 - 1.5) Nossa Senhora das Vítórias;
 - 1.6) Rotunda sul/Avenida de D. José Alves Correia da Silva/ Avenida do Papa João XXIII;
 - 1.7) Avenida do Papa João XXIII/Valinhos;
 - 1.8) Avenida de D. José Alves Correia da Silva/Avenida do Papa João XXIII — nascente;
 - 1.9) Avenida de D. José Alves Correia da Silva/Avenida do Papa João XXIII — poente;
 - 1.10) Rotunda norte;
 - 1.11) Avenida do Papa João XXIII/Barreirões;
- 2) Cova Grande;
- 3) Aljustrel;
- 4) Fátima, que integra as seguintes subunidades:
- 4.1) Fátima;
 - 4.2) Estrada de Minde;
 - 4.3) Rotunda sul;

- 5) Moita Redonda, que integra as seguintes subunidades:
- 5.1) Moita Redonda;
 - 5.2) Avenida do Beato Nuno;
- 6) Lomba d'Égua, que integra as seguintes subunidades:
- 6.1) Lomba de Égua;
 - 6.2) Avenida do Beato Nuno;
 - 6.3) Bairro de Nossa Senhora da Conceição;
- 7) Moimento;
- 8) Casa Velha/Eira da Pedra;
- 9) Fazarga/São Miguel, que integra as seguintes subunidades:
- 9.1) Monte da Fazarga;
 - 9.2) Estrada de Leiria;
 - 9.3) Avenida do Beato Nuno;
- 10) Charneca, que integra as seguintes subunidades:
- 10.1) Charneca;
 - 10.2) Seminário;
 - 11) Tapada;
 - 12) Valinhos.

Artigo 20.º

Regime das unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão

As unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão previstas no presente Regulamento subordinam-se às disposições relativas às ordens funcionais das categorias de uso a que pertencem, que se encontram estabelecidas no artigo seguinte, bem como às normas específicas estabelecidas no presente Regulamento e, ainda, a outras normas e planos de pormenor que lhes sejam aplicáveis.

Artigo 21.º

Ordens funcionais de uso

Em cada unidade e subunidade operativa de planeamento e gestão são permitidos, nos termos do presente Regulamento, as seguintes ordens funcionais de uso:

- a) Habitação multifamiliar;
- b) Habitação em moradia, unifamiliar ou bifamiliar;
- c) Comércio;
- d) Serviços;
- e) Hotelaria;
- f) Construções e equipamentos religiosos;
- g) Equipamentos colectivos e serviços públicos;
- h) Armazéns;
- i) Indústria, incluindo actividades artesanais;
- j) Áreas verdes;
- l) Estacionamento.

Artigo 22.º

Qualificação das unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão segundo as ordens funcionais de uso

1 — As unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão qualificam-se segundo as ordens funcionais de uso estabelecidas no artigo anterior.

2 — As diversas ordens funcionais de uso podem coexistir na mesma unidade ou subunidade, conforme definido na planta de zonamento anexa ao presente Regulamento.

Artigo 23.º

Tratamento de espaços exteriores urbanos

1 — Os terrenos destinados a espaços exteriores localizados em áreas edificáveis, independentemente do carácter público ou privado das edificações, terão de ser objecto de tratamento paisagístico, por forma a salvaguardar a imagem e a qualidade da paisagem e dos sítios, de acordo com as condições explicitadas na licença de construção ou na licença de loteamento.

2 — Todos os espaços públicos devem ser objecto de execução do projecto de arquitectura paisagista quando da sua construção ou remodelação.

3 — Nos espaços públicos a construir a área impermeabilizada máxima deve ser inferior a 70 %.

Artigo 24.º

Usos condicionados e interditos

1 — Só são admitidas na área do Plano unidades industriais da classe D e da classe C das que constam do anexo I ao presente Regulamento, sendo estas classes definidas nos termos da lei que disciplina o exercício da actividade industrial.

2 — Em unidades onde o uso dominante seja habitação e o uso do comércio seja admissível, este uso fica condicionado pelos seguintes parâmetros:

- a) Em subunidades destinadas a moradias e outros usos, nas parcelas confinantes com vias colectoras/distribuidoras e vias locais, deve apenas ocupar o piso térreo da construção, enquanto nas parcelas confinantes com vias arteriais existentes, vias principais existentes e propostas deve corresponder a edifício isolado, exclusivamente para comércio, ou para comércio e serviços, com um máximo de dois pisos, respeitando sempre os parâmetros urbanísticos estipulados no presente Regulamento;
- b) Em subunidades destinadas a habitação multifamiliar, o uso do comércio só pode ocupar o piso térreo e o 1.º piso elevado e a sua dimensão deve ser não relevante, isto é, com área de venda contínua inferior a 500 m²;
- c) Cada unidade de uso comercial não pode, em qualquer caso, ter uma dimensão superior a 1000 m² de área bruta de construção;
- d) Nas frentes edificadas marginantes de arruamentos confinantes com a subunidade 1.2 não é permitido o uso do comércio, excepto ao longo da Avenida do Beato Nuno e na área reservada para o equipamento «Mercado».

3 — O uso industrial deve ser instalado em edifícios próprios, nas unidades em que este uso é permitido. Admite-se, contudo, a sua instalação no piso térreo de edifícios com outros usos desde que a actividade industrial seja da classe D, à excepção das seguintes actividades:

- Produção de aguardentes;
- Fabricação de cantarias e outros produtos de pedra.

4 — A localização de actividades nocturnas de recreio e lazer é interdita em toda a unidade da Cova da Iria. Nas restantes unidades só são admitidas actividades nocturnas de recreio e lazer com áreas brutas máximas inferiores a 100 m².

5 — A aprovação da localização de actividades de recreio e lazer fica, em qualquer caso, condicionada à ponderação que a Câmara Municipal deve fazer sobre a incidência dessas actividades sobre os usos vizinhos, designadamente sobre as construções e os equipamentos religiosos e os sítios de maior valor simbólico.

6 — A localização de postos de abastecimento de combustíveis é interdita em todas as subunidades da Cova da Iria, excepto na subunidade 1.10 — rotunda norte.

7 — Nas unidades onde o uso de armazéns é permitido só são admitidos armazéns desde que a sua área bruta de construção, à parcela, seja inferior a 2000 m².

8 — Na área do Plano são expressamente proibidas a descarga de lixos e entulho de qualquer tipo, ou a instalação de lixeiras, parques de sucata ou depósitos de materiais de qualquer tipo, de acordo com a legislação em vigor.

9 — As soluções construtivas de fundações de edifícios em parcelas onde existam grutas e algarés não devem recorrer a aterros, mas sim assegurar a preservação das formações geológicas preexistentes.

10 — A instalação de estaleiros de obras fica sujeita à apresentação e aprovação de projecto na Câmara Municipal, não sendo permitida qualquer alteração da topografia dos locais que não resulte de execução do projecto aprovado.

Artigo 25.º

Conjugação e reconversão de uso

1 — A reconversão de casas de recolhimento e de acolhimento, hospedarias e outros equipamentos e instalações acessórias do culto em equipamentos hoteleiros requer a prévia aprovação de projecto de obra de alterações.

2 — Os edifícios com licença de utilização para fins habitacionais só podem ser reconvertidos em usos não habitacionais desde que os novos usos sejam compatíveis com o presente Regulamento e com os eventuais regulamentos específicos das novas actividades.

3 — Qualquer alteração ao uso fixado está sujeita a licenciamento nos termos da lei.

Artigo 26.º

Equipamentos e outros usos

1 — Nas áreas assinaladas na planta de zonamento afectas simultaneamente a equipamentos colectivos — públicos ou privados — e a outros usos a percentagem da área das parcelas ocupada por equipamentos, espaços de utilização colectiva e espaços verdes públicos deve ser superior a 50 % da área total de cada zona afectada àquela conjugação de usos.

2 — A delimitação pormenorizada das áreas referidas no número anterior deverá ser feita em plano de pormenor ou, em alternativa, mediante aprovação prévia dos projectos de execução para o conjunto das áreas afectas aos equipamentos, espaços de utilização colectiva e espaços verdes públicos.

3 — A aprovação de projectos de obras particulares, excepto as que digam respeito a equipamentos colectivos de iniciativa pública, fica condicionada ao cumprimento prévio do disposto no número anterior.

CAPÍTULO IV

Edificabilidade

Artigo 27.º

Superfície e forma de parcelas edificáveis

1 — As superfícies mínimas dos lotes e parcelas edificáveis são definidas para as diversas unidades e subunidades operativas de gestão no quadro regulamentar anexo ao presente Regulamento (anexo II), que dele faz parte integrante.

2 — Cada parcela de solo edificável não resultante de operação de loteamento deve possuir uma frente confinante com a via pública, infra-estruturada, com uma dimensão mínima de 6 m para moradias e 10 m para outros tipos de edifícios ou usos não habitacionais.

3 — Em cada parcela de solo edificável resultante de operação de loteamento a dimensão mínima da frente de 10 m referida no número anterior é de 7 m.

4 — Nas parcelas de solo em gaveto ou servidas por dois arruamentos, a norma constante do n.º 2 aplica-se apenas à frente com menor dimensão, devendo a outra frente possuir uma dimensão superior em uma vez e meia.

5 — A partilha e divisão de parcelas de solo só pode ser realizada de maneira que as parcelas ou lotes que dele resultarem satisfaçam, após a divisão, as disposições do presente Regulamento.

6 — No caso de limites irregulares, deverá a parcela ser previamente formatada por rectificação de alinhamento dos seus limites, em especial dos seus limites laterais e ao longo da via que a margina.

7 — Em qualquer parcela edificável deve poder inscrever-se um rectângulo com uma dimensão mínima de 10 m de frente por 18 m de profundidade retirada a área necessária à satisfação do afastamento mínimo do novo edifício em relação ao eixo da via marginante.

8 — Para efeitos da aplicação do índice de utilização líquido a parcelas edificáveis não formatadas por operações de loteamento, bem como da percentagem máxima de ocupação do lote, a profundidade máxima da parcela medida a partir do limite do corredor da via que margina não deve ser superior a 30 m.

Artigo 28.º

Implantação das construções em relação aos limites da parcela ou lote

1 — Sempre que existam fachadas laterais com vãos, estas devem respeitar os seguintes afastamentos mínimos: 5 m em relação aos limites laterais da parcela, sempre que se trate, no todo ou em parte, de edifícios para habitação ou para indústrias e armazéns; 4 m em edifícios de comércio e serviços, de hotelaria, construções e equipamentos religiosos e equipamentos colectivos de iniciativa privada.

2 — Quando se trate de moradias com o máximo de dois pisos e exclusivamente com vãos com uma área total inferior a 2 m² em cada fachada lateral, o afastamento lateral mínimo pode ser reduzido para 3 m.

3 — Os afastamentos laterais referidos nos números anteriores do presente artigo são nulos entre empenas, nos casos de edifícios multifamiliares ou moradias, em banda ou geminadas.

4 — As fachadas de tardo de edifícios multifamiliares e edifícios para usos não habitacionais devem respeitar o afastamento mínimo de 6 m ao limite de tardo, com excepção de situações já comprometidas por condições anteriores, podendo neste caso reduzir-se pontualmente ao mínimo de 5 m.

5 — No caso de moradias, o afastamento de tardo poderá ser reduzido ao mínimo de 3 m e, no caso de anexos, poderá ser nulo.

6 — Em lotes ou parcelas que incluam logradouros privativos, as áreas de implantação devem garantir uma área permeável mínima da parcela, a qual não deverá ser inferior a 30% da área de parcela.

7 — Não são admitidos anexos separados da construção principal, excepto em casos em que correspondam a soluções geminadas, ou estas não sejam possíveis.

8 — Os afastamentos laterais mínimos fixados no presente artigo são aplicáveis a todos os pisos, incluindo caves.

Artigo 29.º

Profundidade das construções

1 — A profundidade dos edifícios nas novas construções, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder 15 m, incluindo eventuais corpos balançados, excepto:

- Nos casos de pisos em cave e rés-do-chão, quando não utilizados para habitação, e desde que integrados em plano de pormenor da área urbanizável ou em projecto de loteamento urbano;
- Nos casos de edifícios destinados a equipamentos colectivos;
- No caso de edifícios destinados exclusivamente a fins oficiais ou industriais de armazenagem, podendo, nestes casos, atingir a profundidade máxima de 30 m;
- No caso de edifícios destinados exclusivamente a serviços e comércio, podendo, neste caso, a profundidade máxima atingir 15 m;
- No caso de unidades hoteleiras, desde que se tratem de edifícios isolados, podendo, neste caso, a profundidade máxima atingir 22 m;
- No caso de edifícios singulares projectados em conjunto com a sua envolvente, devendo, neste caso, serem previstas normas específicas em plano de pormenor ou em operação de loteamento.

2 — Os corpos balançados só são permitidos em arruamentos onde a distância entre fachadas fronteiras seja superior a 12 m, mas os balanços nunca poderão ter lugar a menos de 2,5 m, medidos horizontalmente na perpendicular ao eixo do arruamento, a partir da vertical do lancil no ponto mais desfavorável, nem ocasionar obstrução visual e de acesso ao trânsito automóvel e de peões.

3 — A distância mínima da face inferior de um corpo balançado ao solo é de 3 m, medida no ponto mais desfavorável.

Artigo 30.º

Alturas, alinhamentos, recuos e cotas de soleira

1 — A altura máxima das fachadas dos novos edifícios para habitação, serviços, hotelaria e comércio a construir é determinada pelo produto do número de pisos, estabelecido no presente Regulamento, pela distância entre pisos de 3 m, sendo esta distância de 3,5 m para os pisos destinados ao comércio.

2 — A altura máxima das fachadas de novos edifícios destinados exclusivamente ao comércio não pode ser superior a 7 m.

3 — O número máximo de pisos das novas construções e equipamentos religiosos não pode ser superior a quatro pisos, devendo o piso mais elevado ser recuado e obtendo-se a altura máxima da fachada pelo produto do número de pisos pela distância entre pisos de 3 m acrescida de 2 m.

4 — A altura máxima das fachadas dos novos edifícios destinados a oficinas, armazéns e indústrias não pode ser superior a 6 m.

5 — Apenas serão permitidas tolerâncias de altura de fachada desde que estabelecidas em plano de pormenor, para efeito de jogo de volumes justificado por razões estéticas e de simbolismo, na condição de dessa tolerância não resultar um aumento do índice líquido de utilização do solo.

6 — Para efeitos do presente Regulamento, são contabilizados como pisos a incluir no cumprimento de norma relativa ao número máximo de pisos as caves parciais ou semicaves não utilizadas para estacionamento ou para áreas técnicas e o piso mais elevado desde que não se limite a aproveitamento de sótão.

7 — A altura máxima total dos edifícios é a altura máxima da fachada acrescida de 3 m.

8 — Para além do número máximo de pisos estabelecido no quadro regulamentar anexo do presente Regulamento (anexo II), é permitida, apenas em edifícios multifamiliares, a construção de caves, sem prejuízo do disposto no artigo 31.º

9 — Os edifícios inseridos em bandas de construção ou geminados devem ser implantados segundo alinhamentos rectilíneos das fachadas desde que estes respeitem as dimensões dos perfis transversais estabelecidos quer no presente Regulamento quer em plano de pormenor. Sempre que os alinhamentos existentes não respeitem estes perfis, os novos edifícios devem ser recuados em relação aos alinhamentos existentes, com vista ao necessário cumprimento dos recuos e perfis transversais mínimos.

10 — Os novos edifícios devem respeitar os afastamentos mínimos ao eixo da via conforme indicado na tabela seguinte, com excepção dos impasses ou vias de serventia em que este valor poderá descer até 6 m, desde que não ponha em causa os alinhamentos existentes ou regulamentados, áreas de estacionamento público, eventuais árvo-

res de alinhamento, a segurança dos peões e não existam conflitualidades de tráfego, e sem prejuízo das servidões administrativas aplicáveis:

	Afastamentos mínimos dos novos edifícios relativamente ao eixo da via (existente ou proposta)
	Em metros
Avenida do Papa João XXIII (em relação ao novo eixo previsto)	20
Avenida do Beato Nuno	15,5
Outras vias arteriais existentes e propostas	13,5
Avenida de D. José Alves Correia da Silva	16
Outras vias principais existentes e propostas	13,5
Vias colectoras e distribuidoras existentes	10,5
Vias colectores e distribuidoras propostas	12
Vias locais existentes	8
Vias locais futuras	10

11 — Se aos alinhamentos existentes corresponder um recuo inferior ao mínimo estabelecido no número anterior, os novos edifícios devem respeitar aquele mínimo.

12 — As cotas de soleira, a fixar pela Câmara Municipal sempre que não exista plano de pormenor ou operação de loteamento, não podem pôr em risco a normal drenagem das águas e, em bandas de edifícios, devem estabelecer, sempre que possível, o acerto entre as cotas dos pisos de edifícios confinantes.

Artigo 31.º

Materiais de acabamento e cores do edificado

1 — A Câmara Municipal poderá regulamentar a aplicação dos materiais de acabamento e cores do exterior dos edificados, para toda a área de intervenção ou para unidades operativas, com predominância da cor branca e dos materiais da região, ressalvando-se indicações específicas em planos de pormenor.

2 — Enquanto não houver regulamento municipal de edificações urbanas, devem por princípio, ser adoptadas cores claras, como o branco e os ocres-claros, e ser excluídos materiais cerâmicos no revestimento de fachadas.

Artigo 32.º

Imagem do edificado

1 — É proibido todo e qualquer tipo de publicidade nas estradas ou sobre as vias públicas quando não autorizado pela Câmara Municipal. A aprovação fica dependente da apresentação de projecto específico, devendo os elementos publicitários ficar devidamente integrados na paisagem, no ambiente urbano e na arquitectura do edificado, possuir qualidade estética e não afectar a vivência das pessoas, nos termos do Regulamento Municipal sobre Publicidade e Propaganda, aprovado pela Assembleia Municipal de Ourém em 30 de Junho de 1995 e publicado no *Diário da República* de 29 de Fevereiro de 1996.

2 — Na zona de protecção ao Santuário de Fátima, a publicidade será reduzida aos nomes e função do comércio e serviços e outras indicações úteis, não ultrapassando o nível do 1.º andar.

Artigo 33.º

Ocupação da parcela por anexos

1 — Em parcelas que integrem logradouros privativos, para além da construção principal, é possível construir anexos, de funções complementares, num só piso, cuja área bruta não poderá exceder nem 15% da área total da parcela nem 40 m² de área bruta de construção.

2 — A altura total máxima dos anexos não poderá exceder 2,40 m.

3 — A cobertura dos anexos terá de ser inclinada, no mínimo a duas águas, e utilizar telha cerâmica.

Artigo 34.º

Infra-estruturas

1 — Todas as edificações deverão ser ligadas às redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e distribuição de energia eléctrica.

2 — Dos recuos dos edifícios em relação à via marginante da parcela e cota de implantação não poderá resultar uma solução para o ramal de ligação da drenagem de águas residuais que requeira bombagem ou de que resulte declive insuficiente.

3 — Não são permitidas instalações sanitárias ou outras utilizações consumidoras de água que originem águas residuais em caves cuja cota de pavimento se situe abaixo da cota de colector da rede pública de drenagem de águas residuais, existente ou proposto, que margine a parcela de terreno respectiva.

4 — A ligação à rede pública de drenagem de águas residuais obriga ao prévio tratamento de efluentes incompatíveis com o bom funcionamento da estação de tratamento de águas residuais por instalações e equipamentos adequados no interior das parcelas onde se localizem as actividades que os produzam.

5 — A rede de distribuição de energia eléctrica e as suas ligações deverão ser feitas por cabo subterrâneo, designadamente quando se efectuarem obras de renovação da rede existente.

CAPÍTULO V

Rede viária, estacionamento e garagens

SECÇÃO I

Rede viária

Artigo 35.º

Classificação

A rede viária deve ser ordenada e hierarquizada, de acordo com as funções e características das rodovias, em:

- a) Rede primária ou fundamental, que inclui as vias arteriais que garantem os percursos de atravessamento e as conexões viárias da rede arterial às várias unidades operativas de planeamento e gestão e que integram as estradas nacionais e vias urbanas fundamentais;
- b) Rede principal, que inclui as vias principais;
- c) Rede secundária ou de distribuição, que assegura a distribuição e colecta de tráfego da rede local para as redes primária e principal e é constituída pelas vias colectoras e distribuidoras;
- d) Rede local, que assegura predominantemente funções de acesso local às actividades e funções urbanas, integrando ruas com utilização distinta e partilhada por veículos e peões, e que é constituída por vias de distribuição local e de acesso local.

Artigo 36.º

Identificação e características

1 — Na planta de zonamento são assinaladas as vias arteriais, as vias principais e as vias colectoras/distribuidoras existentes e previstas.

2 — A rede viária deve garantir as características básicas e genéricas mínimas, constantes dos quadros seguintes, ainda que para as vias existentes a concretização destes perfis mínimo seja assegurada progressivamente.

HIERARQUIA DE VIA	PERFIL TRANSVERSAL-TIPO MÍNIMO EM METROS	
	ACESSOS À A.E.	AV. PAPA JOÃO XXIII (I)
REDE PRIMÁRIA OU FUNDAMENTAL	AV. PAPA JOÃO XXIII (II - ao longo da sub-unidade 1.7) EN 356 actual (6,5 m)	
A	AV. BEATO NUNO	
	 OUTRAS VIAS EXISTENTES: VIAS PROPOSTAS:	
B	AV. D. JOSÉ ALVES C. DA SILVA	OUTRAS VIAS EXISTENTES E PROPOSTAS
C	VIAS EXISTENTES	VIAS PROPOSTAS
D	VIAS EXISTENTES	VIAS FUTURAS

3 — As larguras totais dos perfis transversais tipo poderão ser aumentadas com vista a incluir estacionamento público ao longo da via, não devendo, em qualquer caso, os passeios terem uma largura inferior a 2,5 m.

4 — Sempre que se preveja, nos termos do Plano, percurso pedonal ao longo da via rodoviária, pelo menos um dos passeios deve ter uma largura mínima de 4 m, constante dos perfis indicados no número anterior.

		Tipo			
		Vias arteriais	Vias principais	Vias colectoras e distribuidoras	Vias de distribuição e acesso local
Hierarquia		A	B	C	D
Funções	Dominante	Atravessamento e acesso a Fátima.	Ligações urbanas estruturantes.	Colecta e distribuição do tráfego.	Acesso local e à ocupação marginal.
	Supletiva	Principais ligações urbanas estruturantes (*).	Ligações entre sectores.	Acesso local	Acesso às actividades.
Características	Acessos	Intersecções de nível ordenadas e com regulação de tráfego.		Livres	Livres.
	Tipos de nós	De nível ou desnivelados, em função do volume de tráfego.		Nível	Nível.
	Estacionamento	Condicionado ou, se autorizado, longitudinal.		Autorizado, com regulamentação própria.	Livre.
	Paragens de transportes colectivos.	Interditas em plena via.	Fora da faixa de rodagem ou em sítio próprio.	Autorizado, com regulamentação própria.	Fora da faixa de rodagem, sempre que possível.

(*) Pode incluir via de serviço, com separador, para distribuição local.

5 — Sempre que possível, mesmo em vias existentes, quando da sua reconstrução ou remodelação, é desejável assegurar uma largura mínima de passeio de 2,25 m ou compatível com os caudais previstos nos dias de grande concentração de pessoas.

6 — Os acessos à auto-estrada e as novas vias propostas para a rede viária primária são vedados ao longo de todo o seu percurso.

7 — As novas vias propostas serão objecto de acertos de pormenor com vista a minimizar eventuais inconvenientes para a divisão do cadastro da propriedade quando da elaboração dos seus projectos de execução.

Artigo 37.º

Planos e projectos

1 — A definição da rede viária local é desenvolvida em planos de pormenor e em projectos de operações de loteamento para áreas com dimensão adequada ao ordenamento do sistema viário e que deverão ser enquadradas por vias da rede viária fundamental e principal.

2 — Os perfis e características de utilização das vias são definidos nos planos e projectos referidos no número anterior, assim como nos projectos de espaços públicos e projectos de obra, respeitando as características mínimas constantes do artigo anterior.

3 — Sempre que uma via existente não disponha das dimensões do perfil transversal mínimo estabelecido no artigo anterior, as implantações dos lotes e edifícios deverão respeitar recuos em relação à margem de via preexistente que assegurem as larguras totais dos perfis transversais propostos, viabilizando a sua construção, a prazo.

SECÇÃO II

Estacionamento e garagens

Artigo 38.º

Critérios gerais de dimensionamento de estacionamento

1 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se:

- Uma área bruta mínima de 20 m² por cada lugar de estacionamento descoberto à superfície;
- Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento coberto à superfície;

c) Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento coberto subterrâneo, descontada a área ocupada pelos elementos resistentes de estrutura da construção.

2 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos pesados, deve considerar-se:

- Uma área bruta de 75 m² por cada lugar de estacionamento descoberto à superfície;
- Uma área bruta de 130 m² por cada lugar de estacionamento coberto.

3 — As áreas mínimas estabelecidas no número anterior não dispensam o cumprimento do número mínimo de lugares de estacionamento estabelecido neste capítulo, que se aplicam ao licenciamento de edifícios novos, à reconstrução de edifícios, às áreas de construção para ampliação de edifícios existentes e às reconversões de uso em edifícios existentes.

4 — O número total de lugares de estacionamento exigível nos termos do número anterior é obtido pela soma dos lugares exigíveis para cada uso.

5 — As áreas ou lugares de estacionamento obrigatório estabelecidos na presente secção são insusceptíveis de constituir fracções autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas.

6 — As áreas de estacionamento previstas nos termos dos n.ºs 1, alínea a), e 2, alínea a), devem ser arborizadas.

7 — As demais características e dimensões mínimas para os diversos tipos de estacionamento serão estabelecidas em regulamento municipal, aplicando-se, supletivamente, o presente Regulamento.

Artigo 39.º

Edifícios para habitação

1 — Nos edifícios para habitação colectiva e moradias plurifamiliares é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote necessária a um lugar e meio de estacionamento por cada fogo, excepto quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 150 m² e ou tipologia superior ou igual a T4, caso em que a área de estacionamento no interior do lote é a correspondente a dois lugares de estacionamento por fogo.

2 — Nos edifícios para habitação deverá prever-se por cada dois fogos um lugar de estacionamento suplementar, de acesso público,

o qual pode, no exterior do edificado, ser em logradouro interno ao lote ou em área pública. Neste caso, há que garantir a existência na via pública, ao longo da frente marginante do lote, do número de lugares exigíveis para todos os lotes.

3 — Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento no interior do lote, excepto quando a área bruta edificada for superior a 200 m², caso em que são necessários três lugares de estacionamento no interior do lote.

Artigo 40.º

Edifícios e áreas destinadas a comércio, a armazéns e a serviços

1 — Nos edifícios ou áreas destinados a comércio, concentrado ou não, a armazéns e a serviços são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior da parcela:

- a) Quando a sua superfície bruta para estes usos for inferior ou igual a 750 m², é obrigatório prever um lugar e meio de estacionamento para veículos ligeiros por cada 25 m² de área bruta de construção;
- b) Quando a sua superfície bruta para estes usos for superior a 750 m², é obrigatório prever dois lugares de estacionamento para veículos ligeiros por cada 25 m² de área bruta de construção.

2 — Em edifícios que incluam áreas brutas para comércio ou armazéns superiores a 500 m² é ainda necessário prever um lugar para estacionamento para veículos pesados no interior da parcela por cada 500 m² de área bruta de construção.

3 — Do total de lugares de estacionamento a prever, nos termos dos números anteriores, um mínimo de 80 % deve ter acesso público.

Artigo 41.º

Indústria

1 — Nos edifícios destinados a indústria, é obrigatória a existência de uma área de estacionamento para veículos ligeiros, dentro da parcela, equivalente a um lugar por cada 150 m² de área bruta de construção.

2 — Quando a área da parcela for superior a 750 m², a área mínima de estacionamento obrigatória é equivalente a um lugar por cada 100 m² de área bruta de construção.

3 — Em qualquer dos casos, deve ser prevista, no interior da parcela ou conjunto de parcelas, a área necessária ao estacionamento e à carga e descarga de veículos pesados, em número a determinar, caso a caso, em função do tipo de indústria a instalar ou a remodelar, nunca inferior a um lugar por cada 500 m² de área bruta de construção.

Artigo 42.º

Salas de uso público, restauração e diversão nocturna

1 — Para as salas ou conjuntos de salas de uso público, designadamente com uso exclusivo de espectáculos, de congressos, de conferências, restaurantes e *snack*-bares e outros locais públicos de reunião com capacidade total superior a 250 lugares, as áreas mínimas obrigatórias de estacionamento são equivalentes a três lugares de estacionamento por cada 20 lugares sentados.

2 — Para salas ou conjuntos de salas de uso público, incluindo restaurantes e *snack*-bares, com capacidade total inferior a 250 lugares, as áreas mínimas obrigatórias de estacionamento são equivalentes a três lugares de estacionamento por cada 25 lugares sentados.

3 — Para recintos de diversão nocturna com superfície útil superior a 100 m², nomeadamente discotecas e bares, as áreas mínimas de estacionamento são de cinco lugares para 100 m² de área bruta.

4 — Todos os lugares a prever nos termos dos números anteriores devem ter acesso público.

Artigo 43.º

Estabelecimentos hoteleiros

1 — Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros as áreas a reservar para estacionamento no interior da parcela correspondem a um lugar de estacionamento por cada quatro quartos.

2 — Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deve ainda ser prevista no interior do lote uma área para o estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar, caso a caso, em função da dimensão e localização da unidade hoteleira, prevendo no mínimo um lugar para estacionamento de veículos pesados por cada 50 quartos.

3 — As entradas dos estabelecimentos hoteleiros devem prever espaço para paragem de veículos pesados e ligeiros, para tomada e largada de passageiros.

4 — Quando os estabelecimentos hoteleiros integrem salas de uso público, restauração e espaços de divertimento nocturnos, deve apli-

car-se, cumulativamente, o estabelecido nos termos dos artigos correspondentes a estes usos.

Artigo 44.º

Equipamentos de interesse colectivo e construções e equipamentos religiosos

Para a instalação de equipamentos de interesse colectivo, de promoção pública ou privada, designadamente de natureza escolar, saúde, desportiva, segurança social, administração, cultura e protecção civil, bem como para construção e equipamentos religiosos, procede-se, na ausência de regulamento municipal específico, caso a caso, à definição e fundamentação, nos respectivos planos ou projectos, das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento, não podendo, em qualquer caso, ser inferior a um lugar para estacionamento de veículos ligeiros por 100 m² de área bruta de construção e um lugar para estacionamento de veículos pesados de passageiros por cada 1500 m² de área bruta de construção.

Artigo 45.º

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

1 — A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, *stands* de automóveis e oficinas de reparação automóvel fica condicionada à comprovação de existência de área de estacionamento no interior da parcela ou em parcela alíquota para o número de veículos licenciados.

2 — Sem prejuízo do estabelecido no n.º 1, devem considerar-se como mínimo:

- a) Escolas de condução — 5 lugares;
- b) Restantes casos — 10 lugares.

3 — A Câmara procede, caso a caso, à verificação da existência de condições de acessibilidade e de capacidade de estacionamento necessárias ao licenciamento da instalação das actividades referidas no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 46.º

Casos especiais

Nos casos especiais tipificados nas alíneas seguintes, é admitido o licenciamento de projectos de obras e de utilização de edificações sem que os mesmos prevejam a totalidade dos números mínimos de lugares de estacionamento estabelecidos no âmbito do presente capítulo:

- a) Quando o pedido de licenciamento vise mudanças de uso residencial sem reconstrução ou ampliação do edifício e não seja possível criar áreas de estacionamento e nas seguintes situações:

Para comércio, indústria e serviços, no piso térreo e com entrada na parcela independente da do uso residencial;

Para comércio, indústria e serviços em cave e sobreloja, desde que esses espaços contactem directamente com o piso térreo;

- b) Quando a parcela onde se pretenda, e seja possível, levar a efeito uma nova construção tenha uma frente média marginada por arruamento inferior a 7 m, no caso de moradias, e inferior a 10 m, nos restantes edifícios e usos não habitacionais.

CAPÍTULO VI

Regimes específicos das unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão

SECÇÃO I

Disposições genéricas

Artigo 47.º

Âmbito e objectivo

Às unidades operativas de planeamento e gestão (UOP), devidamente delimitadas na planta de zonamento, correspondem os objectivos e critérios de intervenção urbanística definidos no presente capítulo, em função das características específicas de ocupação do solo actuais e da necessidade de se adoptarem soluções específicas de planeamento e gestão urbanísticos para a sua transformação ou manutenção.

Artigo 48.º

Parâmetros urbanísticos

1 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis em cada unidade e sub-unidade operativa de planeamento e gestão são os estabelecidos no quadro regulamentar anexo ao presente Regulamento (anexo II) e aplicam-se, em cada unidade e subunidade, a todos os usos permitidos, excepto no que se estabelece no n.º 3 do presente artigo em relação a indústria/armazéns.

2 — São estabelecidos índices brutos, líquidos e ao lote, que se aplicam, respectivamente, a:

- a) Área bruta de uma parcela (ou conjunto de parcelas) objecto de operação de loteamento;
- b) Área líquida de parcela ou conjunto de parcelas objecto de operação de loteamento, isto é, às áreas anteriores depois de subtraídas as áreas correspondentes a equipamentos, espaços verdes e de utilização colectiva, ou parcela não formatada por plano de pormenor ou operação de loteamento;
- c) Área de lote resultante de operação de loteamento.

3 — Nas parcelas destinadas a indústria e armazéns, é admitido o máximo de dois pisos e 9 m de altura máxima total de edifício, destinando-se o piso superior, caso exista, apenas a serviços de apoio.

4 — Aos equipamentos colectivos de iniciativa privada aplicam-se os parâmetros urbanísticos referidos no n.º 1 relativos a comércio e serviços.

5 — Os planos de pormenor e as operações de loteamento podem estabelecer índices e parâmetros urbanísticos mais restritivos do que os estabelecidos no presente Regulamento.

SECÇÃO II

1 — Cova da Iria

Artigo 49.º

1.1 — Santuário

1 — Esta subunidade corresponde ao Santuário de Fátima e ao Centro Pastoral Paulo VI, incluindo construções e equipamentos religiosos, um grande espaço exterior público de recepção, permanência e oração e espaços exteriores urbanos.

2 — Não são permitidas novas construções nesta subunidade nem alterações dos usos existentes, à excepção de um novo espaço de culto que se deverá localizar na Cruz Alta, tirando partido da topografia do sítio, procurando minimizar a sua presença pela adopção de soluções edificadas subterrâneas.

3 — As remodelações de edifícios existentes e a eventual construção de um novo espaço de culto deverão incluir as áreas de estacionamento e respectivos acessos considerados necessários ao seu bom funcionamento em situações de afluência normal de peregrinos, em condições de segurança e fluidez.

Artigo 50.º

1.2 — Avenida do Beato Nuno

1 — Esta subunidade destina-se predominantemente a construções e equipamentos religiosos e estacionamentos públicos.

2 — São permitidas unidades hoteleiras, com a restrição de não incluírem outros usos, designadamente comércio ou restauração, com acesso directo a partir da via pública.

3 — Não são permitidos armazéns e indústrias.

Artigo 51.º

1.3 — Rua de Jacinta Marto

1 — Esta subunidade integra parte do centro funcional e comercial de Fátima, destinando-se a habitação em edifícios multifamiliares, comércio, serviços, hotelaria e equipamentos colectivos, admitindo-se ainda construções e equipamentos religiosos.

2 — Nas frentes edificadas marginais de arruamentos confinantes com a subunidade 1.2 não é permitido o uso de comércio, excepto ao longo da Avenida do Beato Nuno.

3 — Não são permitidos armazéns ou indústrias nesta subunidade.

Artigo 52.º

1.4 — Rua de Santo António/Rua de Santa Ana

1 — Esta subunidade destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, comércio, serviços, hotelaria e equipamentos colectivos, admitindo-se ainda construções e equipamentos religiosos.

2 — Nas frentes edificadas marginais de arruamentos confinantes com a subunidade 1.2 não é permitido o uso de comércio, excepto ao longo da Avenida do Beato Nuno.

3 — Não são permitidos novos armazéns e indústrias.

Artigo 53.º

1.5 — Nossa Senhora das Vitórias

1 — Esta subunidade destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, comércio, serviços, hotelaria e equipamentos colectivos, admitindo-se ainda construções e equipamentos colectivos.

2 — Nas frentes edificadas marginais de arruamentos confinantes com a subunidade 1.2 não é permitido o uso de comércio, excepto ao longo da Avenida do Beato Nuno.

3 — Não são permitidos armazéns e indústrias.

Artigo 54.º

1.6 — Rotunda sul/Avenida de D. José Alves Correia da Silva/Avenida do Papa João XXIII

1 — Esta subunidade constitui uma área de expansão urbana para habitação em edifícios multifamiliares, comércio, hotelaria, equipamentos colectivos, construções e equipamentos religiosos e espaços verdes urbanos.

2 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

3 — No seu interior, devem prever-se amplos espaços verdes.

4 — A urbanização desta subunidade fica dependente da elaboração de plano de pormenor que inclua um sistema de peregrinação de benefícios e encargos entre os proprietários do solo.

Artigo 55.º

1.7 — Avenida do Papa João XXIII/Valinhos

1 — Esta subunidade constitui uma área urbana exclusivamente para habitação em moradias isoladas, envolvendo, a norte, o monte de Valinhos.

2 — O acesso às parcelas deverá ser feito a partir de via de serviço específica a construir aquando da ampliação da Avenida do Papa João XXIII.

Artigo 56.º

1.8 — Avenida de D. José Alves Correia da Silva/Avenida do Papa João XXIII — nascente

1 — Esta subunidade destina-se exclusivamente a construções e equipamentos religiosos, para expansão do Santuário, estacionamentos, espaços verdes urbanos e equipamentos colectivos.

2 — Esta subunidade deve incluir vias de atravessamento pedonal, ligando as duas avenidas que a delimitam.

3 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

Artigo 57.º

1.9 — Avenida de D. José Alves Correia da Silva/Avenida do Papa João XXIII — poente

1 — Esta subunidade destina-se a construções e equipamentos religiosos, para expansão do Santuário, estacionamentos e espaços verdes urbanos, admitindo-se ainda habitação, hotelaria e equipamentos colectivos e comércio.

2 — O uso de habitação só é permitido ao longo da Avenida de D. José Alves Correia da Silva e entre o novo arruamento proposto e o Centro Pastoral Paulo VI, devendo assegurar-se um adequado enquadramento e desafogo deste. O uso de comércio só é permitido ao longo da Avenida de D. José Alves Correia da Silva.

3 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

Artigo 58.º

1.10 — Rotunda norte

1 — Esta subunidade destina-se predominantemente a comércio e serviços, equipamentos colectivos e estacionamento público, admitindo-se habitação.

2 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

Artigo 59.º

1.11 — Avenida do Papa João XXIII/Barreirões

1 — Esta subunidade constitui uma área urbana exclusivamente para habitação em moradias isoladas.

2 — O acesso às parcelas deverá ser feito a partir da via existente ao longo do seu limite poente.

SECÇÃO III

2 — Cova Grande

Artigo 60.º

2 — Cova Grande

1 — Esta unidade destina-se a duas grandes áreas de estacionamento integradas num parque urbano e a habitação e hotelaria, que pode incluir comércio nos lotes a constituir mais próximos da Avenida do Papa João XXIII, e ainda um equipamento cultural e de ensino no topo poente. São também admitidas construções e equipamentos religiosos.

2 — Cada edifício será integrado em conjuntos de bandas com frentes máximas de 80 m, com as fachadas voltadas para o espaço aberto central, em alinhamento paralelo ao limite deste.

3 — Prevê-se um espaço para parque de campismo.

4 — A urbanização desta unidade depende da elaboração prévia de um plano de pormenor ou de vários planos de pormenor, em que esta unidade seja subdividida com vista à sua elaboração, que incluam um sistema perequacionado de benefícios e encargos entre os proprietários do solo.

SECÇÃO IV

3 — Aljustrel

Artigo 61.º

3 — Aljustrel

1 — Esta unidade corresponde a um dos núcleos urbanos iniciais do actual aglomerado de Fátima, apresentando hoje um carácter histórico-religioso que se pretende salvaguardar.

2 — O Plano de Pormenor de Aljustrel estabelece as condições específicas de uso, ocupação e transformação do solo para esta unidade, destinando-se esta unidade a habitação, comércio e equipamentos colectivos e religiosos, bem como a estacionamentos públicos.

3 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

4 — Inclui um parque de estacionamento público para veículos ligeiros e para veículos pesados de passageiros.

SECÇÃO V

4 — Fátima

Artigo 62.º

4.1 — Fátima

1 — Esta subunidade inclui o núcleo originário de Fátima e destina-se a habitação em moradias, comércio e equipamentos colectivos.

2 — Admite-se a instalação de indústria e armazéns, nos termos previstos no presente Regulamento.

Artigo 63.º

4.2 — Estrada de Minde

1 — Esta subunidade estrutura-se ao longo do troço da estrada de Minde mais próximo da rotunda sul e destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, a comércio e a serviços.

2 — Não são permitidas novas indústrias e armazéns.

Artigo 64.º

4.3 — Rotunda sul

1 — Esta subunidade corresponde à transição entre Fátima e Cova da Iria e destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, a comércio e a serviços, admitindo-se hotelaria e construções e equipamentos religiosos.

2 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

SECÇÃO VI

5 — Moita Redonda

Artigo 65.º

5.1 — Moita Redonda

1 — Esta subunidade corresponde ao lugar e antiga aldeia da Moita Redonda, destinando-se predominantemente a habitação e moradias, incluindo equipamentos colectivos e admitindo-se comércio. Nesta subunidade localizam-se também instalações de infra-estruturas, reservatórios de água e uma estação de tratamento de águas residuais (ETAR).

2 — Admite-se a instalação de indústria e armazéns nos termos previstos no presente Regulamento.

Artigo 66.º

5.2 — Avenida do Beato Nuno

1 — Esta subunidade destina-se predominantemente a habitação em edifícios multifamiliares, admitindo-se hotelaria, comércio e construções e equipamentos religiosos.

2 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

SECÇÃO VII

6 — Lomba d'Égua

Artigo 67.º

6.1 — Lomba d'Égua

1 — Esta subunidade integra o núcleo urbano de Lomba d'Égua e áreas limítrofes e destina-se predominantemente a habitação em moradias, admitindo-se algum comércio, bem como construções e equipamentos religiosos.

2 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

Artigo 68.º

6.2 — Avenida do Beato Nuno

1 — Esta subunidade corresponde à transição entre Lomba d'Égua e Cova da Iria e destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, a comércio, a serviços e a hotelaria, admitindo-se ainda construções e equipamentos religiosos.

2 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

Artigo 69.º

6.3 — Bairro de Nossa Senhora da Conceição

Esta subunidade destina-se exclusivamente a habitação, em moradias isoladas, e a uma área de verde urbano.

SECÇÃO VIII

7 — Moimento

Artigo 70.º

7 — Moimento

1 — Esta unidade destina-se a habitação em moradias, admitindo-se comércio e construções e equipamentos religiosos.

2 — Admite-se a instalação de indústria e armazéns nos termos previstos no presente Regulamento.

SECÇÃO IX

8 — Casa velha/Eira da Pedra

Artigo 71.º

8 — Casa Velha/Eira da Pedra

1 — Esta unidade inclui os núcleos urbanos de Casa Velha e Eira da Pedra, com o uso predominante de habitação em moradias, bem como uma grande área de equipamentos colectivos, podendo incluir comércio.

2 — Admite-se a instalação de indústria e armazéns nos termos previstos no presente Regulamento.

3 — Inclui um parque de estacionamento público, exclusivamente destinado a veículos pesados de passageiros, junto ao limite sul da unidade dos Valinhos, para apoio desta.

SECÇÃO X

9 — Fazarga/São Miguel

Artigo 72.º

9.1 — Monte da Fazarga

1 — Esta subunidade destina-se a habitação em moradias e a equipamentos colectivos, podendo incluir comércio.

2 — A área mais elevada em volta do cume do monte da Fazarga corresponde a uma área de verde urbano, integrando equipamentos colectivos.

3 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

Artigo 73.º

9.2 — Estrada de Leiria

1 — Esta subunidade estrutura-se ao longo da estrada de Leiria e destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, a hotelaria e a comércio.

2 — Admite-se a instalação de indústria e armazéns nos termos previstos no presente Regulamento, aplicando-se a este uso os parâmetros urbanísticos da subunidade 5.1.

Artigo 74.º

9.3 — Avenida do Beato Nuno

1 — Esta subunidade destina-se a habitação em edifícios multifamiliares, a hotelaria e a comércio, admitindo-se construções e equipamentos religiosos.

2 — Nas frentes edificadas marginantes de arruamentos confinantes com a subunidade 1.2 não é permitido o uso de comércio, excepto ao longo da Avenida do Beato Nuno.

3 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

SECÇÃO XI

10 — Charneca

Artigo 75.º

10.1 — Charneca

1 — Esta subunidade destina-se predominantemente a habitação em moradias, admitindo-se o comércio.

2 — Não são permitidas indústrias e armazéns.

Artigo 76.º

10.2 — Seminário

Esta subunidade destina-se exclusivamente a equipamentos religiosos a manter.

SECÇÃO XII

11 — Tapada

Artigo 77.º

11 — Tapada

Esta unidade tem estatuto de *non aedificandi*, com as medidas de protecção especial que resultam da aplicação do estatuto da Reserva Ecológica Nacional, excepto numa área reservada para a construção de um parque de estacionamento público.

SECÇÃO XIII

12 — Valinhos

Artigo 78.º

12 — Valinhos

1 — Esta unidade é constituída pelo monte dos Valinhos, que deverá manter-se como área verde de coberto vegetal de associação climace. Inclui um conjunto de elementos de peregrinação religiosa — percursos e sítios —, nomeadamente a Via Sacra, o Calvário Húngaro e a Loca do Anjo.

2 — Esta unidade tem estatuto de *non aedificandi*, à excepção de pequenas construções religiosas ligadas ao culto.

CAPÍTULO VII

Planos de pormenor e regulamentos municipais

Artigo 79.º

Planos de pormenor

1 — Os planos de pormenor devem ser elaborados de acordo com as regras e condicionamentos urbanísticos definidos no Regulamento, na planta de zonamento e na planta de condicionantes do PU, não podendo ultrapassar os máximos e mínimos definidos para os diversos parâmetros urbanísticos.

2 — Os planos de pormenor devem fundamentar as suas propostas, designadamente, nos seguintes elementos e estudos:

- Identificação da ocupação e avaliação da superfície de pavimento afectada aos diversos usos da respectiva área de intervenção, por forma a justificarem a regulamentação quantitativa dos usos e ocupação brutos, líquidos e à parcela, em função das categorias do espaço que integram a área de intervenção;
- Programa para as áreas comerciais;
- Identificação de usos incompatíveis entre si e com as categorias do espaço, por forma a estabelecer condicionamentos e medidas adequadas à eliminação das incompatibilidades;
- Avaliação dos elementos e conjuntos edificados com interesse patrimonial, a fim de propor regulamentação específica para obras de alteração, ampliação e conservação;
- Programa de equipamentos colectivos, tendo em consideração as orientações e os critérios fornecidos pelos serviços da Câmara Municipal e as localizações e áreas previstas no PU;
- Proposta de organização da circulação e estacionamento.

3 — Os planos de pormenor podem ajustar os limites das categorias do espaço urbano definidas na planta de zonamento do PU em função da definição permitida pela respectiva escala cartográfica e pela informação obtida nos respectivos estudos e levantamentos, devendo adotar, para tal, os conceitos e critérios utilizados no PU.

Artigo 80.º

Regulamentos municipais específicos

O município pode estabelecer condicionamentos específicos, dentro dos parâmetros máximos e mínimos definidos no presente Regulamento, em regulamento municipal específico, designadamente quanto a:

- Alinhamentos e cêrceas;
- Profundidade de empenas;
- Características construtivas e de ordem arquitectónica das edificações;
- Dimensões mínimas das parcelas edificáveis;
- Ocupação de logradouros;
- Implantação de anexos;
- Estacionamento nos lotes ou parcelas;
- Usos específicos e respectivos parâmetros de ocupação;
- Cotas de soleira;
- Percentagem mínima de área permeável a respeitar em cada parcela de terreno ou lote.

CAPÍTULO VIII

Áreas para espaços verdes públicos, espaços de utilização colectiva e equipamentos

Artigo 81.º

Áreas para espaços verdes públicos, espaços de utilização colectiva e equipamentos

1 — As áreas de terreno para espaços verdes públicos, espaços de utilização colectiva e equipamentos públicos são dimensionadas pela aplicação dos parâmetros seguintes, por 100 m² de área bruta de construção:

- Habitação unifamiliar — 50 m²;
- Habitação multifamiliar, comércio e serviços, hotelaria, construções e equipamentos religiosos — 70 m²;
- Indústrias e armazéns — 50 m².

2 — Os parâmetros do número anterior não incluem as vias de circulação, áreas de estacionamento e passeios adjacentes, os quais são dimensionados de acordo com o disposto no presente Regulamento.

3 — A câmara municipal pode considerar não se justificar a aplicação total ou parcial dos parâmetros definidos no n.º 1, aplicando-se nestes casos o regime de compensações, nas seguintes situações:

- A área onde se integra a parcela a licenciar estar adequadamente servida de espaços verdes públicos e de utilização colectiva e de equipamentos colectivos;
- A inclusão de espaços verdes e de utilização colectiva ou para equipamentos colectivos isolados ponha em causa a morfologia da zona ou características urbanísticas e ambientais a preservar;
- A câmara municipal tenha previsto equipamentos noutras áreas que assegurem a satisfação plena das necessidades em equipamentos colectivos e espaços verdes da unidade ou subunidade em que se integra a parcela;

d) As dimensões e forma da parcela não permitem incluir simultaneamente os usos previstos no n.º 1 e edifícios privados.

4 — Não são consideradas para contabilização como área para espaços verdes públicos as áreas verdes com menos de 200 m² ou com largura igual ou menor que 5 m integradas nos arruamentos públicos.

5 — Só são consideradas para contabilização como áreas para espaços de utilização colectiva e equipamentos as áreas descobertas onde se possa inscrever, no mínimo, um rectângulo com 24 m×44 m.

6 — As áreas para ampliação de equipamentos existentes e para novos equipamentos propostos, públicos ou privados, devem incluir uma percentagem de áreas verdes não inferior a 30% da área do terreno correspondente à ampliação ou da área total de terreno para os novos equipamentos propostos.

Artigo 82.º

Compensações

1 — Nos casos de incumprimento total ou parcial das áreas estabelecidas no n.º 1 do artigo anterior, previstos no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, são devidas compensações à Câmara Municipal, em numerário ou em espécie, nos termos do regulamento municipal específico, que não devem ser superiores ao valor de mercado das mesmas nem inferior a 50% deste.

2 — O regulamento de compensações deve fundamentar-se em estudo de avaliação urbanística e económica das necessidades por satisfazer.

CAPÍTULO IX

Disposições finais e transitórias

Artigo 83.º

Planos de pormenor em vigor e em elaboração

1 — Os planos de pormenor seguidamente identificados detalham e especificam para o seu perímetro as disposições do presente Plano:

- Plano de Pormenor do Quarteirão envolvente formado pela Rua de Francisco Marto, pela Estrada da Lomba d'Égua e pela Rua do Mercado (em vigor);
- Plano de Pormenor de Aljustrel (em ratificação);
- Plano de Pormenor de Nossa Senhora das Vitórias (em elaboração).

2 — Na área de intervenção do Plano de Pormenor da Rotunda Sul, que se encontra em fase de elaboração, até à sua entrada em vigor, no prazo máximo de dois anos, apenas são permitidas obras de beneficiação, restauro, reabilitação e remodelação.

3 — Na área de intervenção do Plano de Pormenor da Cova Grande, apenas são permitidas obras de beneficiação, restauro, reabilitação e remodelação, até à sua entrada em vigor.

Artigo 84.º

Norma supletiva

1 — Na ausência de plano de pormenor para áreas para as quais a sua elaboração esteja prevista no PU ou esteja a decorrer não podem ser licenciadas operações de loteamento.

2 — Para as restantes áreas urbanizáveis, na ausência de planos de pormenor, os projectos de operações de loteamento devem respeitar as seguintes normas supletivas:

As novas implantações e urbanização devem justificar os seus traçados a partir de uma lógica de enquadramento no espaço da respectiva unidade e subunidade operativa de planeamento e gestão;

O traçado dos arruamentos internos de cada loteamento deve sempre prever a sua futura ligação à parcela vizinha ou a vias distribuidoras/colectoras em locais existentes ou previstos em plano, excepto em loteamentos confinantes com o limite do perímetro urbano ou com áreas afectas a usos *non aedificandi* ou a equipamentos;

Os loteamentos que sejam marginados por vias de rede viária fundamental e principal devem dispor de acesso local próprio.

Artigo 85.º

Utilização dos edifícios — Norma transitória

1 — Nas áreas urbanas, as utilizações de edifícios ou de partes de edifícios para fins exclusivos de hotelaria, comércio ou serviços existentes antes de 21 de Junho de 1995, desde que disponham de

condições de segurança e de salubridade, verificadas por vistoria, estão sujeitas às seguintes regras:

- É admitida a volumetria e usos existentes, que deve ser objecto de auto de medição e de elaboração de projecto para licenciamento de obra particular;
- A Câmara deve conceder a licença de utilização desde que o projecto de licenciamento cumpra os demais regulamentos aplicáveis e que sejam realizadas eventuais obras determinadas por estes regulamentos.

2 — A prova de utilização exclusiva para hotelaria, comércio ou serviços anterior a 21 de Junho de 1995 efectua-se com a apresentação de qualquer dos seguintes documentos comprovativos do uso anterior a essa data para esse fim exclusivo:

- Fotocópia autenticada da escritura pública do contrato de arrendamento ou trespasse, quando aplicável;
- Documento fiscal comprovativo do local de exercício da actividade;
- Documento emitido pela respectiva associação ou ordem profissional comprovativo do local de exercício da actividade;
- Licença para o exercício da actividade hoteleira emitida pela Direcção-Geral do Turismo;
- Outro documento que comprove a citada utilização.

Artigo 86.º

Entrada em vigor

1 — É revogado o Plano de Urbanização de Fátima aprovado pela Portaria n.º 633/95, de 21 de Junho.

2 — O Plano de Urbanização de Fátima entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 87.º

Contra-ordenações e coimas

1 — Constitui contra-ordenação punível com coima a realização de obras, bem como quaisquer alterações indevidas à utilização previamente licenciada das edificações ou do solo, em violação do disposto no presente Regulamento.

2 — Os montantes das coimas a que se refere o número anterior são fixados nos termos da legislação em vigor.

Julho de 2001. — *Paulo V. D. Correia — António Lorena de Sêves.*

ANEXO I

Actividades industriais da classe C e da classe D

1 — São consideradas compatíveis com o uso habitacional as seguintes actividades industriais da classe C, bem como todas actividades da classe D que em seguida se listam, devendo cumprir, cumulativamente, o disposto nos números seguintes:

Actividades industriais de classe C:

- Preparação e conservação de batatas em unidades com potência instalada ≤ 150 kVA;
- Fabricação de sumos de frutos e de produtos hortícolas em unidades com potência instalada ≤ 150 kVA;
- Congelamento de frutos e de produtos hortícolas em unidades com potência instalada ≤ 150 kVA;
- Fabricação de gelados e sorvetes em unidades com potência instalada > 50 kVA;
- Moagem de cereais em unidades com potência instalada ≤ 180 kVA;
- Transformação de cereais e leguminosos não especificada em unidades com potência instalada ≤ 180 kVA;
- Fabricação de amidos, féculas e produtos afins;
- Panificação e ou pastelaria com área total de lares de forno > 10 m²;
- Fabrico de produtos de confeitaria em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
- Indústria do café e do chá em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
- Fabricação de condimentos e temperos;
- Fabricação de alimentos homogeneizados e dietéticos;
- Fabricação de caldos, sopas e sobremesas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
- Tratamento, liofilização e conservação de ovos e ovoprodutos em unidades com potência instalada ≤ 150 kVA;
- Fiação de fibras têxteis;
- Tecelagem de fio (excluindo tecelagem manual);
- Acabamento de fios e tecidos não especificado;
- Fabricação de tapetes e carpetes em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;

- 19) Fabricação de embalagens de madeira;
 - 20) Fabricação de caixões mortuários em madeira;
 - 21) Fabricação de obras de cestaria e de espartaria em unidades com potência instalada > 9,9 kVA;
 - 22) Fabricação de artigos de papel para uso doméstico e sanitário;
 - 23) Fabricação de artigos de papel para papelaria;
 - 24) Fabricação de papel de parede;
 - 25) Impressão de jornais;
 - 26) Impressão não especificada;
 - 27) Fabricação de outras preparações e de artigos farmacêuticos;
 - 28) Fabricação de perfumes, de cosméticos e de produtos de higiene;
 - 29) Olaria de barro em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 30) Fabricação de artigos de uso doméstico de faiança, porcelana e grés fino em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 31) Fabricação de artigos de ornamentação de faiança, porcelana e grés fino em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 32) Fabricação de outros produtos em cerâmica para usos técnicos em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 33) Fabricação de outros produtos cerâmicos não refractários (excepto os destinados à construção) em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 34) Fabricação de azulejos em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 35) Fabricação de ladrilhos, mosaicos e placas de cerâmica em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 36) Fabricação de estruturas de construção metálicas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 37) Fabricação de portas, janelas e elementos similares em metal;
 - 38) Fabricação de produtos forjados, estampados e laminados em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 39) Tratamento e revestimento de metais por pintura em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA (não se incluem as oficinas de reparação automóvel);
 - 40) Actividades de mecânica geral (não se incluem as oficinas de reparação automóvel) em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 41) Fabricação de cutelaria em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 42) Fabricação de ferramentas manuais em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 43) Fabricação de ferramentas mecânicas em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 44) Fabricação de fechaduras, dobradiças e outras ferragens em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 45) Fabricação de molas em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 46) Fabricação de outros produtos metálicos não especificada em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 47) Fabrico de torneiras e válvulas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 48) Fabricação e reparação de máquinas de acondicionamento e embalagem em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 49) Fabricação de outras máquinas de uso geral não especificada em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 50) Fabricação de moldes metálicos;
 - 51) Fabricação de electrodomésticos em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 52) Fabricação de aparelhos não eléctricos para uso doméstico;
 - 53) Fabricação de máquinas de escritório;
 - 54) Fabricação de computadores e de outro equipamento informático;
 - 55) Fabricação de aparelhagem e equipamento para instalações eléctricas de baixa tensão em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 56) Fabricação de lâmpadas eléctricas e de outro material de iluminação;
 - 57) Fabricação de material ortopédico e próteses em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 58) Fabricação de instrumentos de desenho, cálculo e material didáctico;
 - 59) Fabricação de instrumentos e aparelhos de medida, verificação, controlo, navegação e outros fins, não especificada;
 - 60) Fabricação de equipamento de controlo de processos;
 - 61) Fabricação de material óptico oftálmico;
 - 62) Fabricação de material óptico não oftálmico;
 - 63) Fabricação de relógios e material de relojoaria;
 - 64) Fabricação de outro material de transporte não especificada em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 65) Fabricação de cadeiras e assentos em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 66) Fabricação de mobiliário para escritório e comércio em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 67) Fabricação de mobiliário de cozinha em madeira;
 - 68) Fabricação de mobiliário de madeira para outros fins;
 - 69) Fabricação de mobiliário de outros materiais para outros fins;
 - 70) Cunhagem de moedas e medalhas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 71) Fabricação de filigranas;
 - 72) Fabricação de artigos de joalheria e de outros artigos de ourivesaria em unidades com potência instalada > 9,9 kVA;
 - 73) Fabricação de componentes e acessórios não especificada em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 74) Fabricação de bicicletas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 75) Fabricação de veículos para inválidos (não inclui veículos com motor);
 - 76) Trabalho de diamantes e de outras pedras preciosas ou semi-preciosas para joalheria e uso industrial;
 - 77) Fabricação de instrumentos musicais;
 - 78) Fabricação de artigos de desporto;
 - 79) Fabricação de jogos e brinquedos;
 - 80) Fabricação de bijuterias;
 - 81) Fabricação de vassouras, escovas e pincéis;
 - 82) Fabricação de canetas, lápis e similares;
 - 83) Fabricação de fechos de correr, botões e similares;
 - 84) Fabricação de guarda-sóis e chapéus-de-chuva;
 - 85) Outras indústrias transformadoras diversas não especificadas em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 86) Fornecimento de refeições ao domicílio (*catering*).
- Actividades industriais da classe D:
- 1) Fabricação de gelados e sorvetes em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 2) Moinhos de vento e azenhas;
 - 3) Panificação e pastelaria com área total de lares de forno ≤ 10 m²;
 - 4) Fabricação de produtos alimentares não especificada;
 - 5) Produção de aguardentes não preparadas em destilaria de laboração contínua com carga por operação ≤ 200 l;
 - 6) Tecelagem de fio por processos manuais;
 - 7) Fabricação de artigos têxteis confeccionados, excepto vestuário, em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 8) Fabricação manual de tapetes e carpetes;
 - 9) Fabricação de meias e similares de malha em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 10) Fabricação de *pullovers*, casacos e artigos similares de malha em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 11) Confeção de artigos de vestuário em couro em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 12) Confeção de vestuário de trabalho e de uniformes em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 13) Confeção de outro vestuário exterior em série em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 14) Fabricação de roupa interior em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 15) Confeção de outros artigos e acessórios de vestuário não especificada em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 16) Fabricação de artigos de pele em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 17) Fabricação de artigos de viagem e de uso pessoal, de marroquinaria, de correio e de seleiro em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 18) Fabricação manual de calçado;
 - 19) Carpintaria em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 20) Fabricação de outras obras de madeira não especificada em unidade com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 21) Fabricação de obras de cestaria e de espartaria em unidade com potência $\leq 9,9$ kVA;
 - 22) Indústria da cortiça sem cozedura e lavagem em unidades com potência instalada ≤ 50 kVA;
 - 23) Moldagem e transformação de vidro plano em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 24) Fabricação de cantarias e outros produtos de pedra com potência instalada $\leq 9,9$ kVA;
 - 25) Fabricação de artigos de joalheria e de outros artigos de ourivesaria em unidades com potência instalada $\leq 9,9$ kVA.
- 2 — A área bruta máxima de construção permitida para qualquer unidade industrial prevista no número anterior, tanto da classe C como da classe D, é de 750 m², excluindo áreas exclusivamente destinadas a armazenagem.

3 — A área bruta máxima de construção para indústria e usos complementares não pode, em qualquer caso, exceder 2000 m².

4 — A fabricação de produtos em área descoberta é considerada como área bruta de construção para efeitos de aplicação dos n.ºs 2 e 3.

5 — Deve ser cumprida a legislação em vigor sobre ruído em áreas urbanas.

6 — Deve ser cumprida a legislação em vigor sobre qualidade do ar, designadamente quanto a poeiras, gases e fumos.

7 — Deve ser cumprida a legislação em vigor sobre tratamento de águas residuais e recolha, tratamento e deposição de resíduos industriais.

ANEXO II

Quadro regulamentar

Unidade	Subunidade	Usos	Número máximo de pisos	Altura máxima em metros	Parcela edificável mínima (em metros quadrados)	Percentagem máxima de ocupação ao lote (p)	Índice util. bruto (máximo) (i _b)	Índice util. líquido ou à parcela (não resultante de loteamento) (máximo) (i _l)	Índice util. ao lote (máximo) (I _{lote})
1 — Cova da Iria	1.1	R	—	—	—	—	—	—	—
	1.2	R e HO	(1) 3	(1) 12	700	50	0,49	0,75	1,0
	1.3	H, HO, C, S e R (10)	(2) (3) 5	(2) (3) 18	400	(3) 80	0,61	1,05	(5) 3,5
	1.4	H, HO, C, S e R (10)	(2) (3) 5	(2) (3) 18	400	(3) 100	0,69	1,35	(5) 4,5
	1.5	H, HO, C, S e R (10)	(3) 5	(3) 18	400	(3) 100	0,69	1,35	(5) 4,5
	1.6	H, HO, C e R	(7) 5	(7) 18	400	(7) 80	0,61	1,05	(5) 3,5
	1.7	H	2	9	800	30	0,32	0,38	0,5
	1.8	R	3	12	400	50	0,49	0,75	1,0
	1.9	R, H e HO (6)	(4) 3	(4) 12	400	(4) 80	0,48	0,72	(5) 2,4
	1.10	C, S e H	(4) 3	(4) 12	400	50	0,63	1,13	(5) 1,5
	1.11	H	2	9	800	30	0,32	0,38	0,5
2 — Cova Grande		H, HO, C e R	4	15	700	50	0,18	0,45	(5) 1,5
3 — Aljustrel		H, C, S e R	2	9	400	30	0,34	0,45	0,6
4 — Fátima	4.1	H, C e I/A	2	9	400	50	0,34	0,45	0,6
	4.2	H, C e S	4	15	400	50	0,73	1,50	2,0
	4.3	H, HO, C, S e R	5	18	400	50	0,81	1,88	2,5
5 — Moita Redonda	5.1	H, C e I/A	2	9	300	55	0,38	0,53	0,7
	5.2	H, HO, C e R	5	18	400	50	0,81	1,88	2,5
6 — Lomba d'Égua	6.1	H e C	2	9	400	50	0,34	0,45	0,6
	6.2	H, HO, C, S e R	5	18	400	50	0,81	1,88	2,5
	6.3	H	2	9	400	40	0,37	0,45	0,6
7 — Moimento		H, C, I/A e R	2	9	400	40	0,34	0,45	0,6
8 — Casa Velha/Eira da Pedra		H e C	2	9	400	50	0,34	0,45	0,6
9 — Fazarga/São Miguel	9.1	H e C	2	9	800	30	0,30	0,38	0,5
	9.2	H, HO, C e I/A (11)	5	18	400	50	0,81	1,88	2,5
	(8) 9.3	H, HO, C e R (10)	5	18	400	50	0,81	1,88	2,5
	(9) 9.3	H, HO, C e R (10)	4	15	400	50	0,73	1,50	2,0
10 — Charneca	10.1	H e C	2	9	400	50	0,34	0,45	0,6
	10.2	R	—	—	—	—	—	—	—
11 — Tapada		—	—	—	—	—	—	—	
12 — Valinhos		—	—	—	—	—	—	—	

R — construções e equipamentos religiosos.

I/A — indústria e armazéns.

H — habitação.

C — comércio.

HO — hotelaria.

S — serviços.

(*) Lotes contíguos a logradouro público.

(**) Lotes contíguos a logradouro público, excepto em áreas objecto de plano de pormenor ou operação de loteamento.

(1) Ao longo da Avenida do Beato Nuno admite-se mais um piso recuado, a que corresponde uma altura máxima de edifício de 15 m.

(2) Admite-se mais um piso recuado para as unidades hoteleiras, em edifícios isolados, em lotes com uma área mínima de 1500 m² e uma altura máxima de 21 m.

(3) Na Avenida de D. José Alves Correia da Silva admite-se mais um piso recuado, a que corresponde a altura máxima de 21 m.

(4) Admite-se mais um piso recuado, a que corresponde uma altura máxima de edifício de 15 m.

(5) No caso de ser possível a construção de mais um piso recuado, a área desse piso não pode ser superior a 70 % do piso corrente e não é contabilizada para efeitos de aplicação do índice fixado no Regulamento.

(6) É admissível o comércio nos edifícios confinantes à Avenida de D. José Alves Correia da Silva.

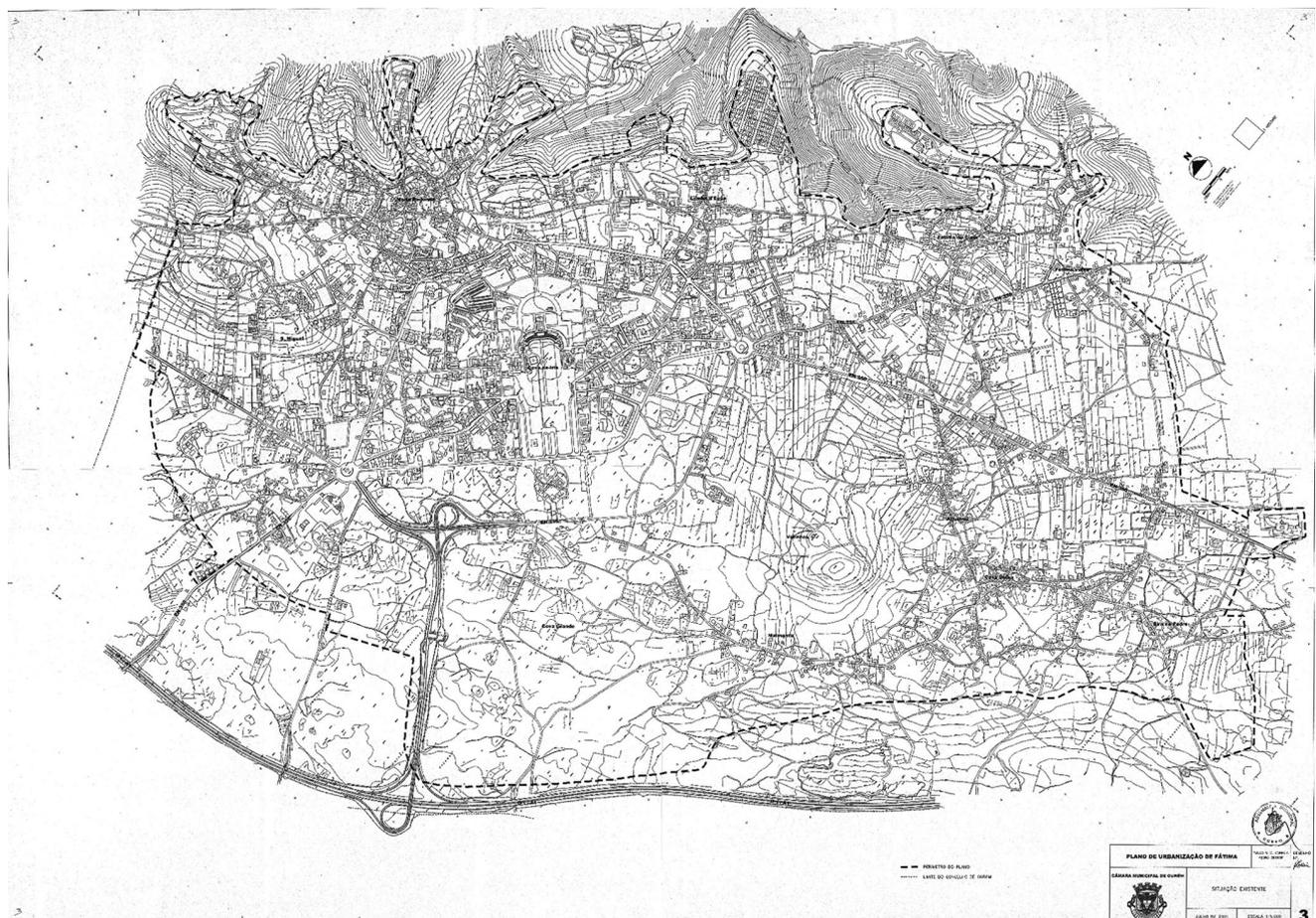
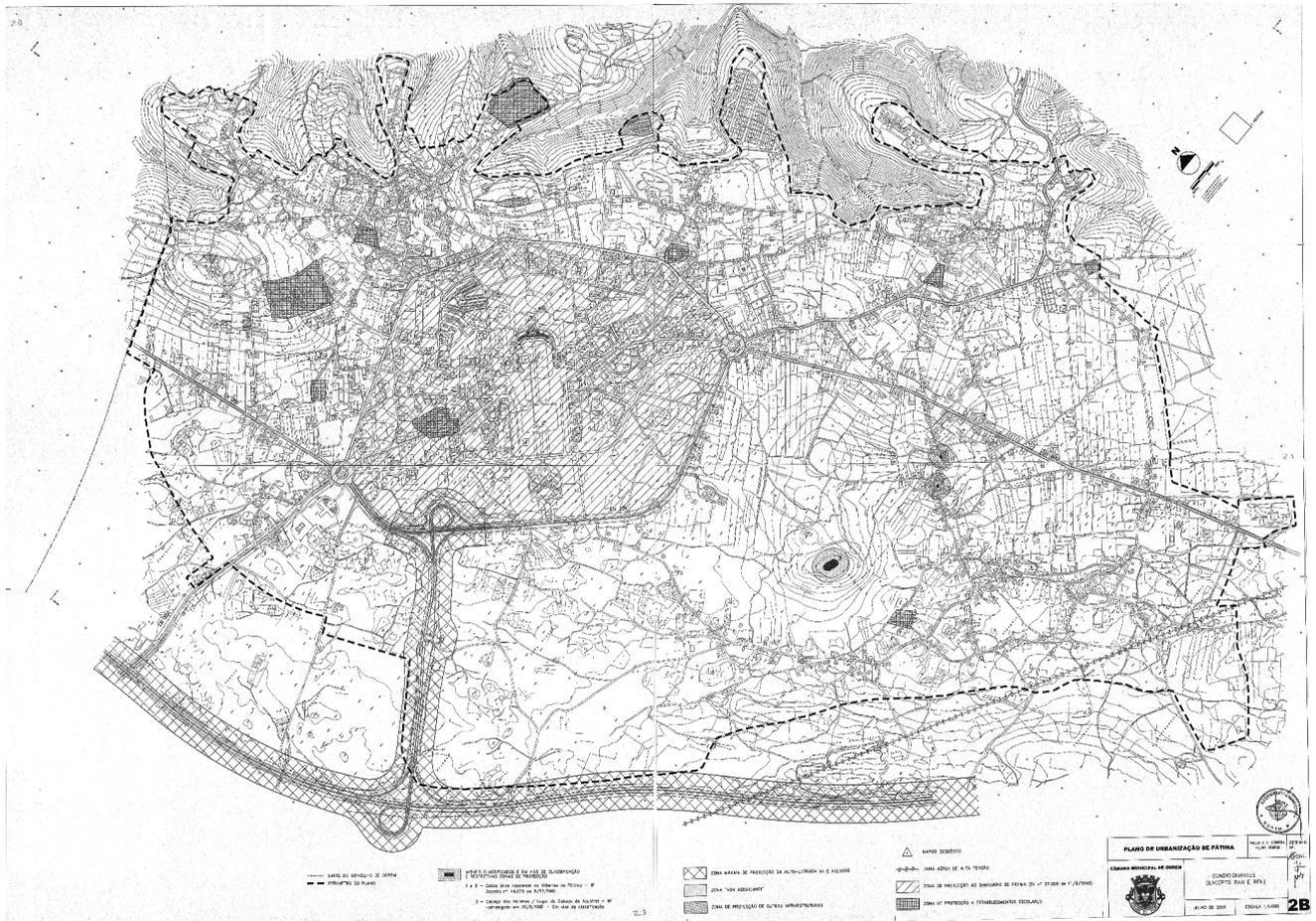
(7) Na Avenida de D. José Alves Correia da Silva admite-se mais um piso recuado, a que corresponde a altura máxima de 21 m, em edifícios isolados, desde que destinados exclusivamente a unidades hoteleiras, e em lotes com uma área mínima de 1500 m².

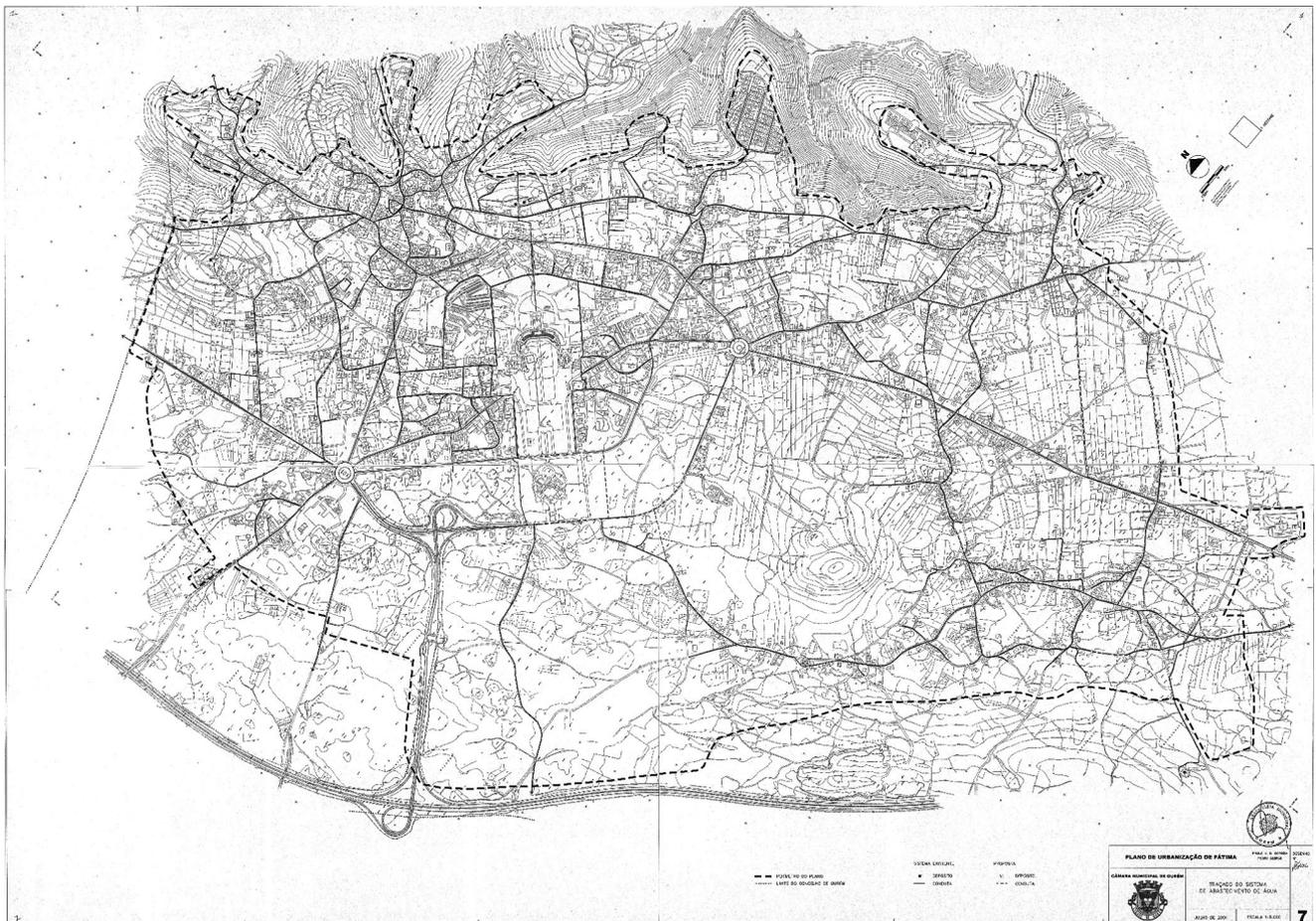
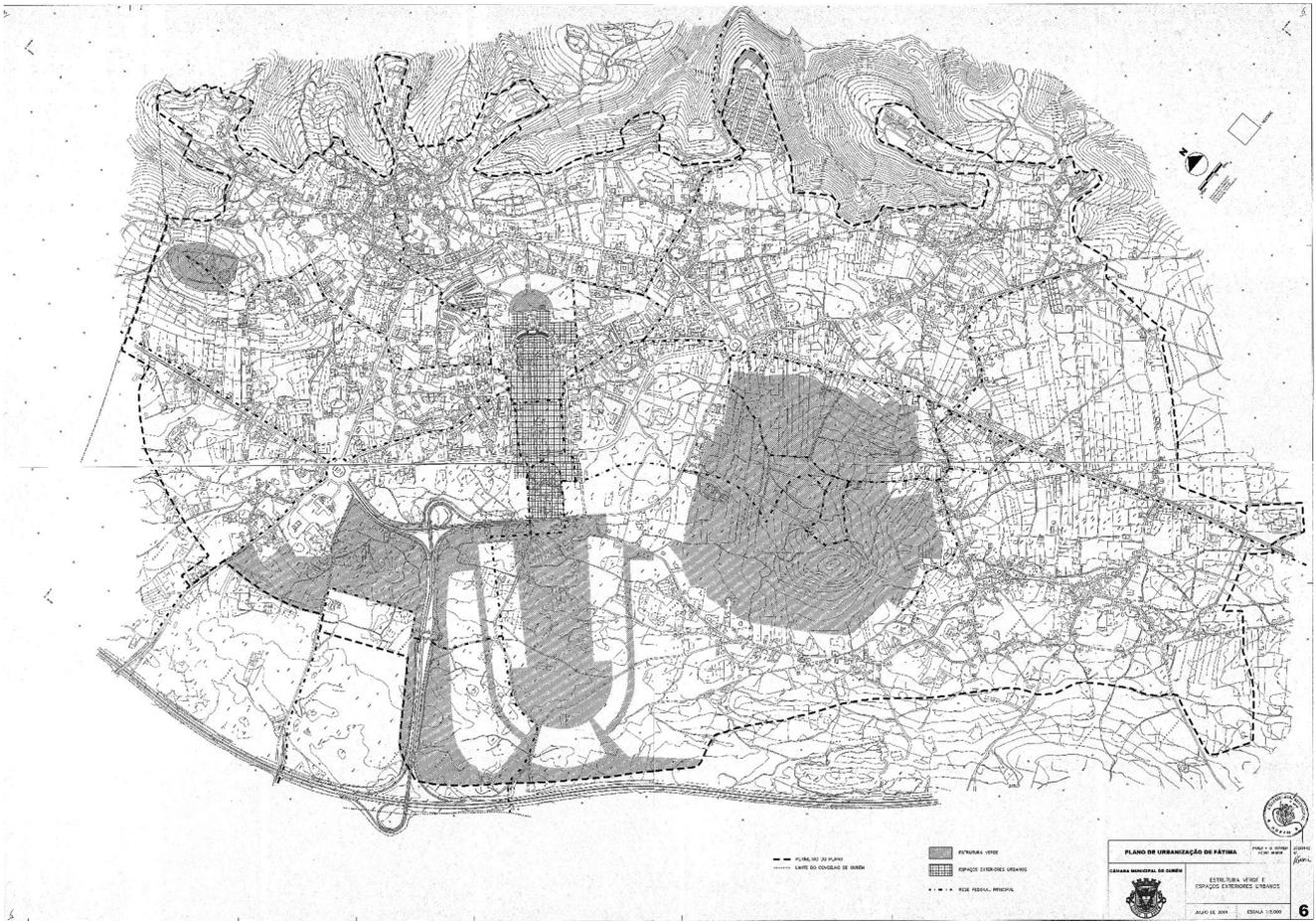
(8) Para todas as parcelas cujos edifícios tenham entrada principal pela Avenida do Beato Nuno.

(9) Para todas as parcelas cujos edifícios não tenham entrada principal pela Avenida do Beato Nuno.

(10) Nas frentes edificadas marginantes de arruamentos confinantes com a subunidade 1.2 não é permitido o uso de comércio, excepto ao longo da Avenida do Beato Nuno.

(11) Ao uso de indústria e armazéns aplicam-se os parâmetros urbanísticos da subunidade 5.1.







DIÁRIO DA REPÚBLICA

Depósito legal n.º 8814/85

ISSN 0870-9963

AVISO

Por ordem superior e para constar, comunica-se que não serão aceites quaisquer originais destinados ao *Diário da República* desde que não tragam aposta a competente ordem de publicação, assinada e autenticada com selo branco.

Os prazos para reclamação de faltas do *Diário da República* são, respectivamente, de 30 dias para o continente e de 60 dias para as Regiões Autónomas e estrangeiro, contados da data da sua publicação.

PREÇO DESTE NÚMERO (IVA INCLUÍDO 5%)

€ 2,39



Diário da República Electrónico: Endereço Internet: <http://www.dr.incm.pt>
Correio electrónico: dre@incm.pt • Linha azul: 808 200 110 • Fax: 21 394 57 50



INCM

IMPrensa NACIONAL-CASA DA MOEDA, S. A.

LIVRARIAS

- Rua da Escola Politécnica, 135 — 1250-100 Lisboa
Telef. 21 394 57 00 Fax 21 394 57 50 Metro — Rato
- Rua do Marquês de Sá da Bandeira, 16-A e 16-B — 1050-148 Lisboa
Telef. 21 330 17 00 Fax 21 330 17 07 Metro — S. Sebastião
- Rua de D. Francisco Manuel de Melo, 5 — 1099-002 Lisboa
Telef. 21 383 58 00 Fax 21 383 58 34
- Rua de D. Filipa de Vilhena, 12 — 1000-136 Lisboa
Telef. 21 781 07 00 Fax 21 781 07 95 Metro — Saldanha
- Avenida de Fernão de Magalhães, 486 — 3000-173 Coimbra
Telef. 23 985 64 00 Fax 23 985 64 16
- Praça de Guilherme Gomes Fernandes, 84 — 4050-294 Porto
Telef. 22 339 58 20 Fax 22 339 58 23
- Avenida Lusitana — 1500-392 Lisboa
(Centro Colombo, loja 0.503)
Telef. 21 711 11 25 Fax 21 711 11 21 Metro — C. Militar
- Rua das Portas de Santo Antão, 2-2/A — 1150-268 Lisboa
Telef. 21 324 04 07/08 Fax 21 324 04 09 Metro — Rossio
- Loja do Cidadão (Lisboa) Rua de Abranches Ferrão, 10 — 1600-001 Lisboa
Telef. 21 723 13 70 Fax 21 723 13 71 Metro — Laranjeiras
- Loja do Cidadão (Porto) Avenida de Fernão Magalhães, 1862 — 4350-158 Porto
Telef. 22 557 19 27 Fax 22 557 19 29
- Loja do Cidadão (Aveiro) Rua de Orlando Oliveira, 41 e 47 — 3800-040 Aveiro
Força Vouga
Telef. 23 440 58 49 Fax 23 440 58 64

Toda a correspondência sobre assinaturas deverá ser dirigida para a Imprensa Nacional-Casa da Moeda, S. A., Departamento Comercial, Sector de Publicações Oficiais, Rua de D. Francisco Manuel de Melo, 5, 1099-002 Lisboa