



*Diário da República nº114, IIª Série, de 16 de Maio de 1996*

– REGULAMENTO DAS ZONAS –



CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA  
2005

### **Artigo 1º**

A área abrangida pelo *Plano de Urbanização de Sintra* está dividida nas seguintes zonas:

#### **I – ZONAS DAS QUINTAS – (Q)**

- 1º - Zona **Q1**;
- 2º - Zona **Q2**;
- 3º - Zona **Q3**.

*(Estas três zonas são ao mesmo tempo zonas residenciais e zonas de espaços livres particulares a conservar.)*

#### **II – ZONAS DENSAS DAS PARTES JÁ EXISTENTES DE SINTRA**

- 4º - Zona Muito Densa de Construção Antiga;
- 5º - Zona Densa de Construção Antiga;
- 6º - Zona Densa de Construção Relativamente Recente.

*(Cada uma destas três zonas contém uma parte puramente residencial e uma parte mista de comércio e habitação.)*

#### **III – ZONAS DENSAS DA EXTENSÃO SINTRA-LESTE – (MSL)**

- 7º - Zona Mista de Extensão
- 8º - Zona de Habitação em Casas para Inquilinos

#### **IV – ZONAS DE CONSTRUÇÃO ESPAÇADA – (H)**

- 9º - Zona **HA** – Zona de habitação da classe média e da classe abastada;
- 10º - Zona **HB** – Zona de habitação da classe média e da classe abastada;
- 11º - Zona **HC** – Zona de habitação da classe média e da classe abastada;
- 12º - Zona **HO** – Zona de habitação operária.

#### **V – PEQUENAS ZONAS COMERCIAIS DOS BAIRROS DE EXTENSÃO**

#### **VI – ZONAS INDUSTRIAIS – (I)**

#### **VII – ZONAS DE RESERVAS DE TERRENO PARA EDIFÍCIOS PÚBLICOS – (EP)**

#### **VIII – ZONAS DE ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS – (EL)**

### **Artigo 2º**

A área abrangida pelo *Plano de Urbanização de Sintra* está cercada por uma zona de protecção chamada **Zona Rural**.

### REGRA GERAL

(Aplicável a toda a área abrangida pelos limites da *Zona Rural*, incluído a superfície compreendida nos limites do *Plano de Urbanização de Sintra*.)

#### **Artigo 3º**

Em toda a área abrangida pelos limites da *Zona Rural*, incluindo a superfície compreendida nos limites do *Plano de Urbanização de Sintra*, é proibido cortar qualquer árvore sem autorização da Câmara Municipal, salvo as árvores em estado de caducidade, as árvores vencidas ou doentes, sob pena de multa de importância igual ao triplo do valor comercial da árvore cortada.

### GENERALIDADES

(Referentes à área abrangida pelo *Plano de Urbanização de Sintra*.)

#### **Artigo 4º**

Em todas as *zonas residenciais*, é proibido instalar qualquer estabelecimento industrial ou comercial, salvo hotéis e pensões, qualquer edifício de divertimento, qualquer garagem pública ou qualquer grande armazém de mercadorias.

Além das habitações, só podem ser instalados nelas pequenos ateliers de modas, de costura e de outras pequenas confecções manuais, que não produzam ruído, nem poeira ou maus cheiros.

#### **Artigo 5º**

Nas *zonas mistas de comércio e de habitação*, e nas *zonas comerciais*, podem ser instalados, além das lojas de venda, escritórios, edifícios de interesse público, edifícios de divertimento, etc, e oficinas de artesanato. Os estabelecimentos industriais e os grandes depósitos estão nelas proibidos.

#### **Artigo 6º**

As garagens públicas só podem ser instaladas na *Zona Mista da Extensão Sintra-Leste*, na *Zona Mista da Estefânia*, nas *Zonas Industriais* e nas pequenas *Zonas Comerciais das Extensões*.

#### **Artigo 7º**

As percentagens de superfície coberta por lote, indicadas no regulamento de cada zona como máximo admissível, referem-se às construções vulgar (quer casas contendo unicamente habitações, quer prédios contendo lojas de comércio e habitações). As construções especiais, tais como as salas espectáculos, as igrejas, as garagens públicas, etc., poderão ocupar uma percentagem maior de superfície do seu terreno.

#### **Artigo 8º**

As alturas admitidas como máximo no regulamento de cada zona podem ser acrescentadas por um andar de rodapé, nos terrenos que têm um grande declive, com excepção de toda a *Zona Muito Densa de Construção Antiga* e da parte mista da *Zona Densa da Construção Relativamente Recente*, onde máximos indicados nos respectivos regulamentos não deverão ser ultrapassados em caso algum.

### **Artigo 9º**

A largura da margem de recuo obrigatório a estabelecer, em qualquer das zonas, entre a fachada fronteira do prédio e o eixo duma *Estrada Nacional*, deve ser conforme as disposições do Artigo 33º Decreto-Lei nº34.593 do Plano Rodoviário.

Todavia, o Plano de Urbanização indica, em certos lugares, margens de recuo maiores do que as exigidas pelo referido D.L., cuja grande largura é motivada pela necessidade de proteger quer a vista que se desfruta da estrada, quer a visibilidade duma curva desta mesma estrada.

A largura das margens de recuo a estabelecer ao longo das vias menos importantes, entre as construções e o alinhamento destas vias, está indicada no regulamento particular de cada zona.

- I -

## **ZONAS DAS QUINTAS – (Q)**

### GENERALIDADES

#### **Artigo 1º-A**

No caso de se proceder à divisão duma quinta em duas ou várias partes de tamanho regulamentar e se apresentar, nesta operação, o perigo de estragar a composição arquitectural dum parque ou dum jardim, será concedida uma tolerância de 10% de diminuição para o tamanho a dar a uma das partes do terreno, afim de se poder evitar o estrago.

#### **Artigo 2º-A**

Na avaliação da proporção da superfície coberta em cada propriedade, não se levará em conta a superfície coberta por estufas.

#### **Artigo 3º-A**

Qualquer construção nova que vier a ser edificada numa das quintas, deverá ficar recuada pelo menos 10m do eixo da via, a não ser que esta via seja uma estrada nacional de 1ª ou de 2ª classe. Entre a construção nova e cada um dos outros limites da propriedade, deverá ser reservado um espaço livre de largura pelo menos igual ao duplo da altura desta construção.

### REGULAMENTO DA ZONA Q1

#### **Artigo 4º-A**

As quintas abrangidas pelos limites da Zona Q1 não podem ser divididas em propriedades de tamanho inferior a 2ha, cada uma.

#### **Artigo 5º-A**

A superfície coberta por casas de habitação, em cada quinta, não deve ir além de 2% da superfície total desta. A superfície coberta por construções anexas, sem habitações, não deve ir além de 1% da superfície total da propriedade. As construções existentes estão incluídas no cálculo da superfície coberta.

#### **Artigo 6º-A**

As construções novas, que vierem a ser edificadas nas quintas da Zona **Q1**, não deverão ter mais de 2 pisos, incluindo o rés-do-chão.

### **REGULAMENTO DA ZONA Q2**

#### **Artigo 7º-A**

As quintas abrangidas pelos limites da Zona **Q2**, não podem ser divididas em propriedade de tamanho inferior a 8.000m<sup>2</sup>.

#### **Artigo 8º-A**

A superfície coberta por casas de habitação, em cada quinta, não deve ir além de 4% da superfície total desta. A superfície coberta por construções anexas, sem habitações, não deve ir além de 1,5% da superfície total da propriedade. As construções existentes estão incluídas no cálculo da superfície coberta.

#### **Artigo 9º-A**

As casas de habitação novas, que vierem a ser edificadas nas quintas da Zona **Q2**, não deverão ter mais de três pisos, incluindo o rés-do-chão. As construções anexas, sem habitações, não deverão ter, em altura, mais de um rés-do-chão.

### **REGULAMENTO DA ZONA Q3**

#### **Artigo 10º-A**

As quintas abrangidas pelos limites da Zona **Q3** não podem ser divididas em propriedades de tamanho inferior a 4.000m<sup>2</sup>.

#### **Artigo 11º-A**

A superfície coberta por casas de habitação, em cada quinta, não deve ir além de 5% da superfície total desta. A superfície coberta por construções anexas, sem habitação, não deve ir além de 2% da superfície total da propriedade. As construções existentes estão incluídas no cálculo da superfície coberta.

### **Artigo 12º-A**

As casas de habitação, que vierem a ser edificadas nas quintas da *Zona Q3*, não deverão ter mais de dois pisos, incluindo o rés-do-chão. As construções anexas, sem habitação, não deverão ter, mais de um rés-do-chão.

## **- II -**

### **ZONAS DENSAS DAS PARTES JÁ EXISTENTES DE SINTRA**

#### REGULAMENTO DA ZONA MUITO DENSA DE CONSTRUÇÃO ANTIGA

(A parte puramente residencial desta zona está marcada, no *Plano de Urbanização de Sintra*, pelas letras **HD** - *Habitação Densa*. A parte mista desta zona está marcada pelas **MD** - *Mista Densa*.)

#### **Artigo 1º-B**

Qualquer aumento de densidade é proibido nesta zona quer seja em superfície, quer em altura.

#### **Artigo 2º-B**

Apenas são autorizadas, nesta zona, as reconstruções cujo fim seja o de melhorar e sanear as construções.

#### **Artigo 3º-B**

A altura dum prédio reconstruído não deverá ultrapassar a sua altura actual.

#### **Artigo 4º-B**

Os quarteirões insalubres, cujas partes a demolir estão marcadas a cor amarela na *Planta de Urbanização*, ficam sujeitos a serem gradualmente transformados e saneados.

#### REGULAMENTO DA ZONA DENSA DE CONSTRUÇÃO ANTIGA

(A parte puramente residencial desta zona está marcada, na *Planta de Urbanização*, pelas letras **HA** – *Habitação Antiga*. A parte mista desta zona está marcada pelas letras **MA** – *Mista Antiga*.)

#### **Artigo 5º-B**

Qualquer construção nova ou qualquer ampliação pode ser autorizada apenas sob a condição de a superfície coberta total do terreno não exceder, após esta operação, 20% da superfície deste terreno.

#### **Artigo 6º-B**

Qualquer construção nova, ampliação ou reconstrução pode ser autorizada apenas sob a condição de ser reservada, entre a sua fachada sobre a rua e a fachada da casa que lhe fizer frente, uma distância igual à altura da construção que se pretende construir, ampliar ou reconstruir, e de ficar, entre a fachada de tardoz desta construção e o limite traseiro do lote, uma distância igual ao duplo

da altura da dita construção. Uma diminuição desta última distância poderá ser concedida no caso de o terreno ser situado entre ruas.

#### **Artigo 7º-B**

A implantação em ordem contínua apenas pode ser autorizada para as construções a edificar no lugar das que já estão assim implantadas.

Em todos os outros casos, uma faixa de terreno livre da largura pelo menos igual a metade da altura da construção deverá ser reservada entre cada uma das suas fachadas laterais e o limite lateral do terreno. A largura mínima admitida para esta faixa é 2,50m.

#### **Artigo 8º-B**

Nos agrupamentos insalubres, as partes marcadas a cor amarela devem ser demolidas.

### REGULAMENTO DA ZONA Densa DE CONSTRUÇÃO RELATIVAMENTE RECENTE

(A parte puramente residencial desta zona está marcada, na *Planta de Urbanização*, pelas letras **HR** – *Habitação Recente*. A parte mista desta zona está marcada pelas letras **MR** – *Mista Recente*.)

#### **Artigo 9º-B**

Na parte puramente residencial desta zona, qualquer construção nova, qualquer reconstrução ou ampliação pode ser autorizada apenas sob a condição de a superfície coberta do terreno não exceder, após esta operação, 20% da superfície do lote. Mais 2% da superfície do lote podem ser cobertos por pequenas construções anexas.

Na parte mista desta zona, a superfície coberta pelo prédio contendo lojas e habitações não deve ser superior a 30%. Nos lotes onde isto for possível, mais 12% da superfície do lote poderão ser cobertos por garagens particulares, destinadas aos inquilinos do prédio.

#### **Artigo 10º-B**

Na parte puramente residencial desta zona, qualquer construção nova, ampliação ou reconstrução pode ser autorizada apenas sob a condição de ficar, entre a fachada da fronteira da construção a edificar, ampliar ou reconstruir e a casa que lhe fizer frente, e entre a sua fachada de tardoz e o limite traseiro do lote, uma distância pelo menos igual ao duplo da altura da construção que se pretende edificar, ampliar ou reconstruir, e sob a condição de ser reservada, entre cada uma das fachadas laterais e o limite lateral do lote correspondente, uma faixa de terreno livre de largura pelo menos igual a metade da referida altura, sendo 3m, o mínimo desta largura.

#### **Artigo 11º-B**

Na parte puramente residencial desta zona (HR), as casas não devem ter, em altura, mais, de 2 pisos, incluindo o rés-do-chão.

#### **Artigo 12º-B**

Na parte mista desta zona, (MR), podem ser construídos prédios com 3 pisos, incluindo o rés-do-chão, e implantados em ordem contínua, sob a condição de estes prédios formarem, nos seus lotes, uma só fila de construções, disposta ao longo da rua.

**Artigo 13º-B**

Em toda a *Zona Densa de Construção Relativamente Recente*, a altura das pequenas construções anexas não deve ir além da dum rés-do-chão.

**Artigo 14º-B**

Em todas as ruas da parte residencial desta zona, que não sejam *Estradas Nacionais*, as casas a construir ou reconstruir devem ser implantadas com um recuo de 4m.

**Artigo 15º-B**

Na parte residencial (*HR*), as casas podem ser destinadas a serem habitadas por 2 famílias, no máximo.

Os prédios da parte mista (*MR*) podem ser destinadas a serem habitadas por várias famílias.

**Artigo 16º-B**

Nos agrupamentos insalubres, as partes marcadas a cor amarela devem ser demolidas.

**- III -**

**ZONAS DENSAS DA EXTENSÃO SINTRA-LESTE**

REGULAMENTO DA ZONA MISTA DA EXTENSÃO SINTRA- LESTE – (MSL)

**Artigo 1º-C**

Nesta zona, podem ser construídos prédios de rendimento, implantados em ordem contínua e tendo lojas no rés-do-chão e habitações nos andares.

Em cada lote onde o prédio de rendimento não ocupe mais de 35% deste, será obrigatório construir garagens para os carros dos inquilinos. Cada garagem deve conter apenas um carro. Uma passagem para os carros deverá ser reservada no rés-do-chão.

**Artigo 2º-C**

Nenhum prédio desta zona deverá ter mais de 3 pisos, incluindo o rés-do-chão. É proibido acrescentar qualquer andar por cima das garagens situadas em construções anexas.

**Artigo 3º-C**

A percentagem de superfície coberta por lote e a implantação dos prédios terão de corresponder às indicações gráficas do *Plano de Urbanização* desta parte da extensão de Sintra, elaborado pelo Sr. Arquitecto J. G. Faria da Costa e já aprovado pela Digníssima Câmara Municipal.

Um acréscimo de superfície coberta poderá eventualmente ser autorizado sob a forma dum pequeno corpo saliente, na fachada de tardoz do prédio. Todavia, este corpo saliente não deverá ter mais de 3m de comprimento, no sentido perpendicular ao corpo do edifício principal, e, lateralmente, não deverá ficar a menos de 3m de cada um dos limites laterais do lote.



## REGULAMENTO DA ZONA DE HABITAÇÃO EM CASAS PARA INQUILINOS – (HI-SL)

### **Artigo 4º-C**

Nesta zona podem ser construídos prédios de rendimento, cada um para habitação de 4 famílias, no máximo.

### **Artigo 5º-C**

Um lote destinado à construção dum prédio para 4 famílias deve ter uma área de 1.000m<sup>2</sup> pelo menos.

### **Artigo 6º-C**

A superfície coberta pelo prédio de habitação, em cada lote, não deve exceder 22% da superfície total do lote.

Além disto, mais 4% desta superfície devem ser destinados, em cada lote, à construção de garagens para os carros dos inquilinos da casa. O número das garagens por lote deve ser igual a metade do número das famílias que moram neste prédio.

### **Artigo 7º-C**

Os prédios da Zona **HI-SL** não devem ter mais de 2 pisos, incluindo o rés-do-chão. É proibido acrescentar um andar por cima das garagens.

### **Artigo 8º-C**

Qualquer prédio da Zona **HI-SL** deve ficar recuado 5m, pelo menos do alinhamento da rua.

Entre o limite traseiro do lote e a fachada do tardo do prédio, deve haver uma distância de 10m, pelo menos.

Entre cada uma das fachadas laterais do prédio e o limite do lote correspondente, deve ser reservada uma faixa de terreno livre de largura igual, a, pelo menos metade da altura do prédio.

## **- IV -**

## **ZONAS DE CONSTRUÇÃO ESPAÇADA**

### GENERALIDADES

#### **Artigo 1º-D**

Em todas as zonas de habitação em construções espaçadas, nenhum lote poderá conter mais de uma casa de habitação.

#### **Artigo 2º-D**

Se, na altura da divisão dum área em lotes, o loteamento for obrigado a dar alguns lotes dimensões ligeiramente menores do que as dimensões fixadas pelo regulamento da dada zona, como mínimo admissível, ele deverá dar a alguns outros lotes da mesma área dimensões um pouco

superiores a este mínimo, para que a média do tamanho dos lotes seja pelo menos igual à dimensão mínima exigida.

Todavia, nos lotes mais pequenos do que a norma fixada, a proporção de superfície coberta deverá também ser menor do que a admitida nos lotes de tamanho normal. Por cada 15% de diminuição do tamanho do lote, a proporção da sua superfície coberta diminuição de 10% em relação à proporção autorizada nos lotes de tamanho normal.

#### **Artigo 3º-D**

Nos lotes que tenham pouca vegetação, é obrigatório plantar árvores de alto tronco, de maneira que haja pelo menos uma árvore por cada 300m<sup>2</sup> de terreno.

### **REGULAMENTO DAS ZONAS HA e HB**

#### **Artigo 4º-D**

As casas que vierem a construir-se numa destas duas zonas deverão ser quer casas unifamiliares, quer casas gémeas. (\*)

#### **Artigo 5º-D**

Na Zona **HA**, cada lote destinado a uma casa unifamiliar isolada deve ter uma área de, pelo menos, 1.000m<sup>2</sup> cada lote desta zona destinado a duas casas gémeas deve ter uma área de, pelo menos, 1.800m<sup>2</sup>.

Na Zona **HB**, cada lote destinado a uma casa unifamiliar deve ter uma área de, pelo menos, 1.500m<sup>2</sup>. Cada lote desta zona destinado a duas casas gémeas deve ter uma área de, pelo menos, 2.400m<sup>2</sup>.

#### **Artigo 6º-D**

Em cada lote de qualquer destas duas zonas, a superfície coberta pela casa de habitação não deve ir além de 10% da superfície total do lote.

As pequenas construções anexas poderão ocupar mais 2% da superfície do lote.

#### **Artigo 7º-D**

A casa de habitação de cada lote não deve ter mais de 2 pisos, incluindo o rés-do-chão, salvo nos lotes dispostos do lado Este da *Estrada da Macieira* e da E.N.9, ao Chão de Meninos, onde por razões de protecção das paisagens, as casas não deverão ter, em altura mais do rés-do-chão.

As pequenas construções anexas não devem exceder a altura dum rés-do-chão.

#### **Artigo 8º-D**

Qualquer construção das Zonas **HA** e **HB** deve ficar recuada 5m pelo menos, do alinhamento da rua, salvo nas vias para as quais a largura da margem de recuo obrigatório esteja especialmente indicada no *Plano de Urbanização* e nas vias ao longo das quais este Plano indique uma faixa de *Non Aedificandi*.

#### **Artigo 9º-D**

Entre a casa de habitação de cada lote e qualquer dos outros limites deste lote, deve haver uma distância pelo menos igual à altura da casa. Abre-se excepção para as casas dispostas do lado Este da Estrada da Macieira, que devem, por razões de protecção do Palácio Nacional, ficar afastadas 20m dos limites laterais dos seus respectivos lotes.

(\*) - Chama-se “casas gémeas” a duas unifamiliares justapostas, que têm o mesmo carácter arquitectónico e que constituem um conjunto sob o ponto de vista estético. Um tal conjunto consegue-se mais facilmente quando as duas casas pertencem ao mesmo dono.

### **REGULAMENTO DA ZONA HC**

#### **Artigo 10º-D**

As casas que vierem a construir-se nesta zona podem ser quer casas unifamiliares, quer casas gémeas.

#### **Artigo 11º-D**

Cada lote da Zona **HC** deve ter, pelo menos, 3.000m<sup>2</sup> de superfície.

#### **Artigo 12º-D**

A superfície coberta, em cada lote, pela casa de habitação não deve ir além de 8% da superfície total do lote.

#### **Artigo 13º-D**

Nenhuma construção da Zona **HC** deve exceder, em altura, a dum rés-do-chão.

#### **Artigo 14º-D**

Qualquer das construções desta zona deve ficar recuada 5m, pelo menos, do alinhamento da rua. Entre a casa de habitação de cada lote e o limite traseiro deste, deve haver uma distância de 10m, pelo menos. Entre cada uma das fachadas laterais da casa de habitação e o limite lateral do terreno correspondente, deve haver uma distância de 6m, pelo menos.

### **REGULAMENTO DA ZONA HO – (Zona de Habitação Operária)**

#### **Artigo 15º-D**

As casas que vierem a construir-se nesta zona devem obrigatoriamente ser casas unifamiliares.

#### **Artigo 16º-D**

As casas da Zona Operária podem ser isoladas, quer gémeas, quer justapostas umas à outra, de maneira a formar grupos de 3, 4, 5 ou, no máximo, 6 casas unifamiliares alinhadas sob uma só cobertura.

**Artigo 17º-D**

Cada lote destinado à construção duma casa isolada de ter uma área de, pelo menos, 365m<sup>2</sup>.  
A superfície coberta nele pela casa de habitação, não deve ir além de 20% de superfície total do lote.

**Artigo 18º-D**

Cada lote destinado à construção duma das duas casas gémeas, ou à duma casa situada no extremo dum grupo de casas justapostas, deve ter uma área de, pelo menos, 280m<sup>2</sup>.  
A superfície coberta nele pela casa de habitação não deve ir além de 21% da superfície total do lote.

**Artigo 19º-D**

Cada lote destinado à construção duma das casas agrupadas em linha sob uma só cobertura, que não seja a casa a casa extrema do grupo, deve ter uma área de, pelo menos, 200m<sup>2</sup>.  
A superfície coberta nele pela casa de habitação não deve ir além de 23% da superfície total do lote.

**Artigo 20º-D**

As casas da *Zona de Habitação Operária* não devem ter mais de 2 pisos, incluindo o rés-do-chão.

**Artigo 21º-D**

Em cada lote desta zona, pode ser feita uma pequena construção anexa, que não tenha mais de 3m<sup>2</sup> de superfície e mais de 2,5m de altura, no ponto mais alto do seu telhado.

**Artigo 22º-D**

Qualquer casa da *Zona Operária* deve ficar recuada 3m pelo menos do alinhamento da rua, a não ser que esta seja uma *Estrada Nacional*.

**Artigo 23º-D**

Entre o limite traseiro do lote e a fachada de tardoz da casa, deve ficar, em cada lote, uma distância de 10m<sup>2</sup> pelo menos.  
Entre cada fachada lateral da casa e o limite lateral do terreno correspondente, deve ficar uma faixa de terreno livre de pelo menos, 3m de largo.

**Artigo 24º-D**

As casas da *Zona Operária* não devem ser nem alugadas a veraneantes e turistas, nem vendidas a pessoas pertencentes à classe média ou à classe abastada.

**- V -**

**REGULAMENTO DAS PEQUENAS ZONAS COMERCIAIS DAS EXTENSÕES**

**Artigo 1º-E**

A superfície coberta em cada lote destas zonas, incluindo a superfície ocupada pelas pequenas construções anexas, não deve exceder 30% da superfície total do lote.

**Artigo 2º-E**

A construção principal do lote não deve ter mais de 2 pisos incluindo o rés-do-chão. A altura das pequenas construções anexas não deve ir além da dum rés-do-chão.

**Artigo 3º-E**

Nas ruas e nas praças onde seja estabelecido pelo *Plano de Urbanização de Sintra* o recuo obrigatório das construções em relação ao alinhamento da via pública, as construções das zonas comerciais devem também ficar recuadas do alinhamento, em conformidade com as indicações dos planos de arranjo dos respectivos bairros.

**Artigo 4º-E**

A implantação em ordem contínua é autorizada para as construções das pequenas zonas comerciais das extensões.

Entre a fachada lateral da última casa dum grupo de construções implantadas em ordem contínua e o limite lateral do seu lote, deve ser reservada uma faixa de terreno livre de largura pelo menos igual à altura desta casa.

**Artigo 5º-E**

As fachadas laterais das últimas casas dos grupos de construções implantadas em ordem contínua devem ser rasgadas de janelas.

**- VI -**

**REGULAMENTO DAS ZONAS INDUSTRIAIS – (I)**

**Artigo 1º-F**

As *Zonas Industriais* compreendidas na área abrangida pelo *Plano de Urbanização de Sintra* não poderão conter quaisquer indústrias importantes. Serão nelas admitidas apenas oficinas de artesanato, depósito de mercadorias, garagens públicas e estabelecimentos industriais de 3ª e 4ª classes, cuja produção satisfaça apenas as necessidades dos habitantes locais.

**Artigo 2º-F**

A construção de altas chaminés fabris é proibida em Sintra.

**Artigo 3º-F**

É proibido construir, nas *Zonas Industriais*, casas de habitação destinadas a pessoas alheias às indústrias exercidas nelas.

**Artigo 4º-F**

A densidade de construção, em cada lote, não deve exceder 4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de terreno, feito o desconto das margens de recuo obrigatório de todos os limites do lote.

**Artigo 5º-F**

As margens de recuo das construções em relação aos limites laterais e traseiros do lote, terão, pelo menos, 3m de largo. A margem de recuo do alinhamento da rua terá, pelo menos, 5m; abre-se excepção para as construções edificadas ao longo das *Estradas Nacionais*; as construções edificadas ao longo da *Estrada de Mafra* deverão ficar recuadas do alinhamento segundo as indicações especiais do *Plano de Urbanização de Sintra*.

**Artigo 6º-F**

A altura das construções não deve ir além de 6m.

**Artigo 7º-F**

Todo o carregamento ou descarregamento e todo o depósito de mercadorias deverá efectuar-se no interior dos lotes, devendo a via pública estar sempre livre para a circulação.

**Artigo 8º-F**

As margens de recuo do alinhamento da rua deverão ser ajardinadas e convenientemente conservadas.

**- VII -**

**REGULAMENTO DA ZONA DAS RESERVAS DE TERRENO  
PARA EDIFÍCIOS PÚBLICOS – (EP)**

**Artigo 1º-G**

Os terrenos indicados no *Plano de Urbanização de Sintra* como terrenos destinados à construção de edifícios ou serviços públicos e de instituições de interesse público são sujeitos a serem expropriados pela Câmara Municipal, na altura conveniente, e não devem ser vendidos a outrem, quer na sua íntegra, quer parcialmente, nem receber quaisquer construções novas, não devendo a indemnização de expropriação ultrapassar o seu valor actual.

**- VIII -**  
**REGULAMENTO DA ZONA DOS ESPAÇOS LIVRES – (EL)**

**Artigo 1º-H**

A superfície do Parque Municipal, da Mata Municipal e a dos parques e jardins públicos existentes e projectados no *Plano de Urbanização de Sintra* constituem a *Zona dos Espaços Livres*.

A superfície dos espaços livres públicos, cujo conjunto é fixado pelo mesmo Plano, nunca deverá ser diminuída.

Se, em caso de força maior, qualquer parte desta zona tiver de ser construída, numa dada altura, a Câmara Municipal deverá, antes de deixar construir, substituir o espaço livre destinado a desaparecer por um outro espaço livre tendo as mesmas dimensões e situado no mesmo bairro.

**- IX -**  
**REGULAMENTO DA ZONA RURAL – R**

**Artigo 1º-I**

A *Zona Rural*, que abrange toda a Serra de Sintra, limita e envolve a superfície compreendida nos limites do *Plano de Urbanização de Sintra* e protege esta localidade contra qualquer aproximação possível duma outra formação aglomerada.

**Artigo 2º-I**

Em conformidade com o *Artigo 3º* deste Regulamento das Zonas, o corte das árvores na *Zona Rural* é rigorosamente fiscalizada pela Câmara Municipal desta vila.

**Artigo 3º-I**

A *Zona Rural* é reservada à agricultura e à silvicultura. As licenças para obras só serão concedidas para a construção de estabelecimentos que sirvam para a exploração agrícola ou florestal, de casas para habitação dos agricultores ou silvicultores e, eventualmente, para pequenos estabelecimentos industriais cuja laboração esteja intimamente ligada à produção da *Zona Rural* (matadouros, centrais leiteiras e queijarias, fábricas de lacticínios, fábricas de tijolos, etc). Nas aldeias da *Zona Rural*, é também autorizado instalar pequenas lojas de venda e pequenas oficinas de produção caseira.

**Artigo 4º-I**

Na *Zona Rural* é proibido todo e qualquer loteamento, bem como a formação de qualquer grupo de habitações urbanas.

**Artigo 5º-I**

Diferentes estabelecimentos de interesse público, tais como: hospitais, asilos, sanatórios, colónias de férias, etc, poderão ser construídos nesta zona, e também casas de habitação e de recreio, com grandes parques, mas somente sob a condição de cada um destes estabelecimentos e cada uma

destas habitações ficarem situados no meio duma grande propriedade com área não inferior a 3 hectares e de não ocupar mais de 1% desta área.

As construções deverão ficar recuadas, pelo menos, 15m dos limites da propriedade e não deverão ter mais de 2 pisos, incluindo o rés-do-chão.

Os proprietários dos terrenos particulares e as instituições não poderão exigir da Câmara Municipal melhoramentos de carácter urbano, tais como: esgotos, água potável, electricidade, etc, a menos que paguem, integralmente, as despesas para as obras de adução.

#### Artigo 6º-I

Cada uma das aldeias incluídas na *Zona Rural* é envolvida dum perímetro que limita a sua extensão. *(O traçado exacto destes limites representa o assunto dum estudo especial, ulterior.)*

Fora das aldeias, qualquer casa nova para habitação dum agricultor, deverá ser uma casa unifamiliar, deverá ficar situada num terreno com um mínimo de 5.000m<sup>2</sup> e não poderá cobrir mais do que 2% da superfície total deste terreno.

Cada construção ficará recuada pelo menos 15m dos limites separativos da propriedade. As casas não terão mais de 2 pisos incluindo o rés-do-chão.

#### Artigo 7º-I

Numa empresa da *Zona Rural*, assim como dentro do perímetro de qualquer das aldeias desta zona, a construção de casas de habitação ficará sujeita ao regulamento da *Zona HO* no que se refere aos espaçamentos a reservar entre as construções e à altura destas. Assim como na própria Vila de Sintra, nenhuma casa de habitação poderá ter, no seu sentido transversal, mais de duas dependências e, se for preciso, uma passagem entre elas.

#### Artigo 8º-I

Todas as construções da *Zona Rural* devem ficar recuadas do eixo das *Estradas Nacionais*, conforme as disposições do Artigo 33º do Decreto-Lei nº 34.593 (Plano Rodoviário).

A margem de recuo obrigatório do eixo de todas as outras vias deverá ter pelo menos 10m. Abre-se excepção para as construções situadas em terrenos de pelo menos 3 ha, sujeitos às disposições do Artigo 5º deste regulamento.

#### Artigo 9º-I

Para poder explorar uma pedreira, um areeiro ou um barreiro, é preciso obter uma autorização da Câmara Municipal, depois de lhe ter apresentado o programa indicado até que ponto se pretende levar a exploração e qual o prazo em que se conta ter terminados os trabalhos. O município pode limitar o período da exploração a um prazo determinado e fixar os limites desta exploração.

•  
*Sintra 23 de Julho 1949*

---

**Nota 1:** No processo de transcrição do presente documento procedeu-se a algumas correcções pontuais, sem que fosse alterado o sentido do original.

**Nota 2:** A consulta do presente documento não dispensa a consulta do Diário da República publicado.