Plural
Planeamento Urbano, Regional
e de Transportes, Lda.

1ª REVISÃO DO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

REGULAMENTO (Versão 15)

Volume III

Maio de 2010

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

1ª REVISÃO DO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

REGULAMENTO (Versão 15)

Volume III

Maio de 2010

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Empresa certificada pela NP EN ISO 9001:2000

Rua Paulo Jorge, 6
2775-613 CARCAVELOS
PORTUGAL

T 21 456 98 70
F 21 456 98 79

plural@plural-planeamento.pt
www.plural-planeamento.pt

ÍNDICE:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS 1

ARTIGO 1º ÂMBITO TERRITORIAL 1
ARTIGO 2º OBJECTIVOS E ESTRATÉGIA 1
ARTIGO 3º COMPOSIÇÃO DO PLANO 2
ARTIGO 4º INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A OBSERVAR 4
ARTIGO 5º DEFINIÇÕES E ABREVIATURAS 5

CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA 10

ARTIGO 6º ÂMBITO E OBJECTIVOS 10
ARTIGO 7º REGIME JURÍDICO 11

CAPÍTULO III USO DO SOLO 12

ARTIGO 8º CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL E URBANO 12
ARTIGO 9º DELIMITAÇÃO DAS CATEGORIAS DE ESPAÇO 12
ARTIGO 10º SISTEMA URBANO 13
ARTIGO 11º ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL 13

CAPÍTULO IV QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL 14

SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS 14
ARTIGO 12º IDENTIFICAÇÃO DAS CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE ESPAÇO 14
ARTIGO 13º DISPOSIÇÕES COMUNS 14
SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS 18
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO TIPO I 18
ARTIGO 14º IDENTIFICAÇÃO 18
ARTIGO 15º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 18
ARTIGO 16º REGIME DE EDIFICABILIDADE 19
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO TIPO II 20
ARTIGO 17º IDENTIFICAÇÃO 20
ARTIGO 18º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 20
ARTIGO 19º REGIME DE EDIFICABILIDADE 21
SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS AGRÍCOLAS COMPLEMENTARES 21
ARTIGO 20º IDENTIFICAÇÃO 21
ARTIGO 21º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 22
ARTIGO 22º REGIME DE EDIFICABILIDADE 22
SECÇÃO III ESPAÇOS FLORESTAIS 23
ARTIGO 23º IDENTIFICAÇÃO 23
ARTIGO 24º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 23
SECÇÃO IV ESPAÇOS NATURAIS 24
ARTIGO 25º IDENTIFICAÇÃO 24
ARTIGO 26º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 25
SECÇÃO V ESPAÇOS DE INDÚSTRIA EXTRACTIVA 26
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS CONSOLIDADOS 26
ARTIGO 27º IDENTIFICAÇÃO 26
ARTIGO 28º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 26
ARTIGO 29º MEDIDAS DE SALVAGUARDA AMBIENTAL 26
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS A RECUPERAR 27

ARTIGO 30º IDENTIFICAÇÃO 27
ARTIGO 31º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 27
SUB-SECÇÃO III ÁREAS DE RECURSOS GEOLÓGICOS COMPLEMENTARES E POTENCIAIS 28
ARTIGO 32º IDENTIFICAÇÃO 28
ARTIGO 33º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 28
SECÇÃO VI AGLOMERADOS RURAIS 29
ARTIGO 34º IDENTIFICAÇÃO 29
ARTIGO 35º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 29
ARTIGO 36º REGIME DE EDIFICABILIDADE 30
SECÇÃO VII NÚCLEOS EDIFICADOS DAS QUINTAS 31
ARTIGO 37º IDENTIFICAÇÃO 31
ARTIGO 38º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 31
ARTIGO 39º REGIME DE EDIFICABILIDADE 32
CAPÍTULO V QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO 33
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS 33
ARTIGO 40º IDENTIFICAÇÃO DAS CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE ESPAÇO 33
ARTIGO 41º DISPOSIÇÕES COMUNS 33
SECÇÃO II SOLOS URBANIZADOS 35
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS URBANIZADOS 35
ARTIGO 42º IDENTIFICAÇÃO 35
ARTIGO 43º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 36
ARTIGO 44º REGIME DE EDIFICABILIDADE 36
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS URBANIZADOS A REESTRUTURAR 37
ARTIGO 45º IDENTIFICAÇÃO 37
ARTIGO 46º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 37
ARTIGO 47º REGIME DE EDIFICABILIDADE 38
SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS 38
ARTIGO 48º IDENTIFICAÇÃO 38
ARTIGO 49º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 38
ARTIGO 50º REGIME DE EDIFICABILIDADE 39
SUB-SECÇÃO IV ESPAÇOS DE INDÚSTRIA 39
ARTIGO 51º IDENTIFICAÇÃO, OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 39
ARTIGO 52º REGIME DE EDIFICABILIDADE 39
SUB-SECÇÃO V ESPAÇOS DE MULTIUSOS 40
ARTIGO 53º IDENTIFICAÇÃO, OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 40
ARTIGO 54º REGIME DE EDIFICABILIDADE 40
SUB-SECÇÃO VI ESPAÇOS MILITARES 41
ARTIGO 55º IDENTIFICAÇÃO, OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 41
ARTIGO 56º REGIME DE EDIFICABILIDADE 41
SECÇÃO III SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO SEJA POSSÍVEL PROGRAMAR 42
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS A URBANIZAR DE TIPO I, II E III 42
ARTIGO 57º IDENTIFICAÇÃO 42
ARTIGO 58º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 42
ARTIGO 59º REGIME DE EDIFICABILIDADE 42
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS A URBANIZAR EM REGIME ESPECIAL 43
ARTIGO 60º IDENTIFICAÇÃO 43
ARTIGO 61º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 43
ARTIGO 62º REGIME DE EDIFICABILIDADE 43
SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS PARA EQUIPAMENTOS 44
ARTIGO 63º IDENTIFICAÇÃO 44
ARTIGO 64º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 44

ARTIGO 65º REGIME DE EDIFICABILIDADE 44
SUB-SECÇÃO IV ESPAÇOS PARA MULTIUSOS 45
ARTIGO 66º IDENTIFICAÇÃO, OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 45
ARTIGO 67º REGIME DE EDIFICABILIDADE 45
SUB-SECÇÃO V ESPAÇOS PARA TURISMO 46
ARTIGO 68º IDENTIFICAÇÃO, OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 46
ARTIGO 69º REGIME DE EDIFICABILIDADE 46
SECÇÃO IV SOLOS AFECTOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA 48
ARTIGO 70º IDENTIFICAÇÃO 48
ARTIGO 71º OCUPAÇÕES E UTILIZAÇÕES 48
CAPÍTULO VI ESPAÇOS CANAIS 50
ARTIGO 72º DEFINIÇÃO 50
SECÇÃO I REDE RODOVIÁRIA 50
ARTIGO 73º IDENTIFICAÇÃO 50
ARTIGO 74º REGIME ESPECÍFICO 51
ARTIGO 75º REGIME DE PROTECÇÃO 52
SECÇÃO II REDE FERROVIÁRIA 52
ARTIGO 76º IDENTIFICAÇÃO E REGIME ESPECÍFICO 52
CAPÍTULO VII OUTRAS INFRAESTRUTURAS 54
ARTIGO 77º IDENTIFICAÇÃO 54
ARTIGO 78º INFRAESTRUTURAS DE SANEAMENTO BÁSICO - REGIME ESPECÍFICO 54
ARTIGO 79º PARQUE DE SUCATAS - REGIME ESPECÍFICO 54
ARTIGO 80º ATERRO SANITÁRIO - REGIME ESPECÍFICO 55
ARTIGO 81º UNIDADE DE TRIAGEM - REGIME ESPECÍFICO 56
ARTIGO 82º ECOCENTROS - REGIME ESPECÍFICO 56
ARTIGO 83º INFRAESTRUTURAS PORTUÁRIAS E SIMILARES 56
ARTIGO 84º ÁREA ABRANGIDA PELAS MEDIDAS PREVENTIVAS DO NOVO AEROPORTO DE LISBOA 57
CAPÍTULO VIII VALORES CULTURAIS 58
ARTIGO 85º IDENTIFICAÇÃO E REGIME GERAL 58
ARTIGO 86º IMÓVEIS CLASSIFICADOS E IMÓVEIS EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO - REGIME ESPECÍFICO 58
ARTIGO 87º OUTROS IMÓVEIS COM INTERESSE - REGIME ESPECÍFICO 59
ARTIGO 88º CONJUNTOS URBANOS COM INTERESSE - REGIME ESPECÍFICO 59
ARTIGO 89º SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS - REGIME ESPECÍFICO 60
ARTIGO 90º ÁREAS SENSÍVEIS - REGIME ESPECÍFICO 60
CAPÍTULO IX ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO 62
ARTIGO 91º DEFINIÇÃO 62
SECÇÃO I ÁREAS DE RISCO GEOTÉCNICO 62
ARTIGO 92º IDENTIFICAÇÃO 62
ARTIGO 93º REGIME ESPECÍFICO 62
SECÇÃO II ZONAS INUNDÁVEIS 63
ARTIGO 94º REGIME ESPECÍFICO 63
SECÇÃO III CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA - ZONAS DE CONFLITO 65
ARTIGO 95º IDENTIFICAÇÃO 65
ARTIGO 96º REGIME ESPECÍFICO 65
CAPÍTULO X PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL 67

SECÇÃO I PLANEAMENTO E GESTÃO 67
ARTIGO 97º OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS 67
ARTIGO 98º PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DE ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA, INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS, ESTACIONAMENTO E EQUIPAMENTOS 69
ARTIGO 99º REGIME DE CEDÊNCIA 70
SECÇÃO II EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO 71
ARTIGO 100º FORMAS E INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO 71
ARTIGO 101º MECANISMOS DE COMPENSAÇÃO 71
SECÇÃO III UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO E UNIDADES DE EXECUÇÃO 72
ARTIGO 102º IDENTIFICAÇÃO 72
ARTIGO 103º OBJECTIVOS E REGULAMENTAÇÃO POR UNIDADE 75
CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES 91
ARTIGO 104º LICENCIAMENTO DE EDIFÍCIOS EXISTENTES 91
ARTIGO 105º EDIFÍCIOS E USOS SUJEITOS AO REGIME DE MANUTENÇÃO TEMPORÁRIA 91
ARTIGO 106º DISPOSIÇÕES REVOGATÓRIAS 92
ARTIGO 107º REVISÃO 93
ARTIGO 108º ENTRADA EM VIGOR 93
ANEXO I 94
PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DO ESTACIONAMENTO 94
ANEXO II 97
VALORES CULTURAIS 97
ANEXO III 103
PARÂMETROS URBANÍSTICOS A APLICAR NAS U32 A U69 E U70B A U73 103

ÍNDICE DE QUADROS:

Quadro 1: Hierarquia Urbana 13
Quadro 2: Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas de Produção Tipo I 19
Quadro 3: Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas de Produção Tipo II 21
Quadro 4: Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas Complementares 23
Quadro 5: Regime de edificabilidade nos Aglomerados Rurais 30
Quadro 6: Regime de edificabilidade nos Espaços a Urbanizar, a aplicar em operações urbanísticas 43
Quadro 7: Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva 69
Quadro 8: Parâmetros de dimensionamento do estacionamento 94
Quadro 9: Parâmetros urbanísticos a aplicar nas U32 a U69 e U70B a U73 103

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito territorial

1. O presente Regulamento constitui o elemento normativo da primeira Revisão do Plano Director Municipal de Vila Franca de Xira, adiante abreviadamente designado por PDM ou por Plano, elaborado nos termos da legislação em vigor.
2. O PDM abrange todo o território municipal, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento, à escala 1:25 000 e 1:10 000.
3. O PDM é o instrumento de planeamento territorial que, com base na estratégia de desenvolvimento local, estabelece a estrutura espacial, a classificação do solo, bem como os parâmetros de ocupação e desenvolve a qualificação dos solos urbano e rural.
4. As normas constantes do PDM vinculam as entidades públicas, designadamente os órgãos e serviços da administração pública central e local, a quem compete elaborar planos, programas ou projectos e adoptar medidas com incidência sobre a ocupação, o uso e a transformação do solo.
5. As referidas normas vinculam, ainda, os particulares.
6. São nulos os actos praticados em violação das normas constantes do PDM.

Artigo 2º

Objectivos e estratégia

A primeira revisão do PDM reflecte e concretiza as opções estratégicas de ocupação do Município, enquanto elemento fundamental para alcançar o desenvolvimento sustentado, e tem como principais objectivos:

a) Proceder à articulação do PDM com os Instrumentos de Gestão Territorial hierarquicamente superiores que abrangem o Município, nomeadamente, o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, o Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Tejo, o Plano de Gestão da Zona de Protecção Especial do Estuário do Tejo e o Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo, o Plano Sectorial da Rede Natura 2000, o Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana de Lisboa e o Projecto Hidroagrícola do Rio Grande da Pipa;

b) Proceder à compatibilização do Plano com Estudos e outros Planos de âmbito estratégico tais como o Plano Estratégico do Concelho de Vila Franca de Xira, o Plano de Desenvolvimento

Turístico, o Plano Estratégico de Ambiente do Município de Vila Franca de Xira e o Estudo de Acessibilidades;

c) Especificar um modelo estratégico de actuação que estabeleça acções distintas para a promoção de um desenvolvimento sustentado do Município, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos;

d) Prever estratégias que permitam que se caminhe no sentido de libertar a zona ribeirinha, promovendo assim a criação de espaços de recreio e lazer que se coadunem com o disposto no PROTAML para esta área;

e) Ajustar o Plano à realidade do Município, nomeadamente através da correcção de situações desadequadas às necessidades e anseios da população;

f) Ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento verificado e previsto;

g) Definir novas áreas para actividades empresariais;

h) Definir novos critérios de localização e distribuição de actividades turísticas;

i) Definir os princípios e regras de preservação do património cultural;

j) Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do Município;

l) Proceder à reestruturação da Rede Viária tendo em atenção as alterações introduzidas na rede e o Plano Rodoviário Nacional 2000 e considerar o traçado de novas infraestruturas viárias na definição da proposta de ordenamento;

m) Promover a requalificação de alguns aglomerados e de zonas de construção clandestina, através da criação de espaços verdes e da proposta de novas áreas de equipamentos de utilização colectiva;

n) Melhorar as acessibilidades em especial para as pessoas com mobilidade condicionada;

o) Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os municípios vizinhos evitando descontinuidades territoriais.

Artigo 3º

Composição do Plano

1. O PDM é constituído pelos seguintes elementos:

   a) Regulamento;

   b) Planta de Ordenamento, desdobrada em:

      i) Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, à escala 1: 25 000 e 1: 10 000;

ii) Planta de Ordenamento - Áreas de Risco ao Uso do Solo e Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, à escala 1: 25 000 e 1: 10 000;

iii) Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, à escala 1: 25 000;

c) Planta de Condicionantes, desdobrada em:

i) Planta de Condicionantes - Recursos Agrícolas e Florestais, à escala 1:25 000;

ii) Planta de Condicionantes - Recursos Ecológicos, à escala 1:25 000;

iii) Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes, à escala 1:25 000 e 1: 10 000.

2. O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório de proposta e peças desenhadas respectivas:

i) Planta de Enquadramento, à escala 1:250 000;

ii) Equipamentos, à escala 1: 25 000;

iii) Áreas Críticas, à escala 1: 25 000;

iv) Rede Viária e Acessibilidades, à escala 1: 25 000;

v) Redes de Abastecimento de Águas, à escala 1: 25 000;

vi) Redes de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais, à escala 1: 25 000;

vii) Compromissos Urbanísticos, à escala 1:10 000;

b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;

c) Mapa de Ruído;

d) Carta Educativa;

e) Relatório Ambiental;

f) Relatório de Ponderação da Discussão Pública;

g) Relatórios de Caracterização e peças desenhadas respectivas:

i) Caderno I - Introdução, Enquadramento e Contexto Regional e Metropolitano;

ii) Caderno II - Condições Económicas e Sociais;

iii) Caderno III - Caracterização Biofísica;

iv) Caderno IV - História e Património;

v) Caderno V - Rede urbana;

vi) Caderno VI - Habitação;

vii) Caderno VII - Equipamentos Colectivos;

viii) Caderno VIII - Rede Viária e Acessibilidades;

ix) Caderno IX - Infraestruturas Urbanas;

x) Planta de Localização, à escala 1: 250 000;

xi) Caracterização Biofísica - Hipsometria, Festos e Talvegues, à escala 1: 25 000;

xii) Caracterização Biofísica - Declives, à escala 1: 25 000;

xiii) Caracterização Biofísica - Uso do Solo, à escala 1: 25 000;

xiv) Caracterização Biofísica - Fauna e Flora, à escala 1: 25 000;

xv) Caracterização Biofísica - Unidades de Paisagem, à escala 1: 50 000;

xvi) Caracterização Biofísica - Disfunções Ambientais, à escala 1: 25 000;

xvii) Caracterização Biofísica - Valores Naturais, à escala 1: 25 000;

xviii) História e Património - Património, à escala 1: 25 000;

xix) Rede Urbana - Plano Director Municipal em Vigor, à escala 1: 25 000;

xx) Rede Urbana - Planos, Compromissos e Intenções, à escala 1: 25 000;

xxi) Habitação - Habitação Municipal e Cooperativa, à escala 1: 25 000;

xxii) Rede Viária - Estrutura e Hierarquização Actuais, à escala 1: 25 000;

xxiii) Infraestruturas Urbanas - Redes de Abastecimento de Água, à escala 1: 25 000;

xxiv) Infraestruturas Urbanas - Redes de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais, à escala 1: 25 000.

Artigo 4º

Instrumentos de gestão territorial a observar

1. No Município de Vila Franca de Xira encontram-se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial:

   a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Rectificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro e pela Declaração de Rectificação n.º 103-/2007, de 2 de Novembro);

   b) Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Tejo (Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/2008, de 24 de Novembro);

   c) Plano de Gestão da Zona de Protecção Especial do Estuário do Tejo (Portaria n.º 670 - A/99, de 30 de Junho);

   d) Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 Julho);

   e) Plano Rodoviário Nacional 2000 (Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de Julho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 98/99, de 26 de Julho, pela Declaração de rectificação n.º 19-D/98 e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de Agosto);

   f) Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de Abril);

   g) Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo (Decreto Regulamentar n.º18/2001, de 7 de Dezembro);

   h) Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana de Lisboa (Decreto Regulamentar n.º 15/2006, de 19 de Outubro).

2. Para a área de intervenção dos planos referidos no número anterior, aplicam-se cumulativamente os respectivos regimes.

Artigo 5º

Definições e abreviaturas

Sem prejuízo de outras definições constantes na legislação em vigor, para efeitos da aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

a) Actividades equestres – toda e qualquer actividade associada à utilização do cavalo nas seguintes modalidades: desportivas, sejam elas de ensino ou competição, estágios, toureio, passeios e exposição. Contempla ainda criação, alojamento e cuidados veterinários de cavalos.

b) Alinhamento - linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.

c) Altura total da construção - dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos.

d) Anexo - construção menor destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo, garagens, arrumos, etc., mas nunca a uso habitacional.

e) Área bruta de construção - valor numérico expresso em m^2, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.

f) Área de implantação - valor expresso em m^2 do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.

g) Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) - a noção de área urbana de génese ilegal aplica-se apenas ao regime excepcional de reconversão urbanística das áreas de génese ilegal. Consideram-se AUGI os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data de entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro, e que nos respectivos planos municipais de ordenamento do território (PMOT) estejam classificadas

como espaço urbano ou urbanizável. São ainda consideradas AUGI os prédios ou conjuntos de prédios parcelados anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46 673, de 29 de Novembro de 1965, quando predominantemente ocupados por construções não licenciadas.

h) Centro de interpretação ambiental – estrutura vocacionada para os aspectos ambientais de actividades pedagógicas com estes relacionadas, que poderá integrar estruturas edificadas ligeiras e de dimensões reduzidas, visando actividades de educação ambiental e promoção dos valores naturais e culturais em presença.

i) Cércea - dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc. Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adoptar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global. Sempre que o critério atrás referido não for especificado deve entender-se que a cércea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é a de menor nível altimétrico.

j) Construção ligeira e amovível - construção assente sobre fundação não permanente e construída em materiais ligeiros pré-fabricados ou modulados que permitam a sua fácil desmontagem e remoção.

l) Cota de soleira - demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício. Quando o edifício se situa entre dois arruamentos a diferentes níveis com entradas em ambos, deve ser claramente indicado aquela que se considera a entrada principal.

m) Densidade habitacional - valor expresso em fogos/ha, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa.

n) Empreendimentos Culturais e de Animação - estabelecimentos em que se exercem actividades lúdicas, culturais, desportivas, de lazer ou restauração, esporadicamente ou em regime permanente.

o) Equipamentos de Utilização Colectiva - edificações onde se localizam actividades destinadas à prestação de serviços de interesse público, imprescindíveis à qualidade de vida das populações. Corresponde às áreas afectas às instalações (área ocupada pelas edificações e terreno envolvente) destinadas à prestação de serviços às colectividades (saúde, ensino, administração, segurança social, segurança pública e protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados e feiras, etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.

p) Espaços verdes e de utilização colectiva - espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias uni ou bifamiliares.

q) Espécies autóctones – plantação indígena que ocorre como componente natural de vegetação de uma Região.

r) Estabelecimentos de alojamento local – moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

s) Fogo - sinónimo de alojamento familiar clássico. Lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família ou agregado doméstico privado. Deve ter entrada independente que dê acesso (quer directamente, quer através de um jardim ou um terreno) a uma via ou uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc.). As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico ou fogo são consideradas como parte integrante do mesmo.

t) Índice de construção (IC) - multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas brutas de construção (em m2) e a área ou superfície de referência (em m2) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Pode ser bruto, líquido ou ao lote consoante seja aplicado, respectivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos e vias de atravessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que de uso colectivo). Quando não é feita referência ao tipo de índice, presume-se que se trata de um índice bruto.

u) Índice de impermeabilização (IImp) - multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

v) Índice de implantação (II) - multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Pode ser bruto, líquido ou ao lote consoante seja aplicado, respectivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das

áreas afectas a equipamentos públicos e vias de atravessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que de uso colectivo). Quando não é feita referência ao tipo de índice, presume-se que se trata de um índice bruto.

x) Índice volumétrico (IV) - multiplicador urbanístico, expresso em m3/ m2, correspondente ao quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogénea o índice.

z) Infraestruturas de apoio à actividade extractiva – são todas as instalações e redes de sustentação à extracção, beneficiação, escoamento, transporte, ou outros, afectos exclusivamente à actividade de exploração de recursos minerais, nomeadamente instalações sociais e de higiene de apoio aos trabalhadores, unidades industriais de beneficiação, correias transportadoras, poços, túneis, bem como fundações, redes de abastecimento de água, electricidade, ou outras, e estaleiros e equipamentos temporários para construção dessas estruturas.

aa) Lote - área de terreno, resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos da legislação em vigor.

bb) Manutenção temporária – estatuto atribuído às construções existentes à data da publicação da revisão do PDM incompatíveis com as disposições nele constantes.

cc) Multiusos - abrange actividades económicas e de logística, indústrias e actividades complementares, comerciais e de serviços, assim como actividades relacionadas com investigação científica e desenvolvimento tecnológico, equipamentos de utilização colectiva e zonas verdes, estabelecimentos hoteleiros e habitação nas situações previstas no presente Regulamento.

dd) Número de pisos - número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com excepção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres.

ee) Obras de impacte semelhante a loteamento – estatuto atribuído, segundo Regulamento Municipal, a toda e qualquer obra de construção que disponha de mais de quatro fracções com acesso directo a partir do exterior, bem como a todas as construções e edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, parqueamento e ruído

ff) Parcela - área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento.

gg) Parque de campismo - empreendimentos instalados em terrenos devidamente delimitados e dotados de estruturas destinadas a permitir a instalação de tendas, reboques, caravanas e demais material e equipamento necessário à prática do campismo, mediante remuneração. Podem distinguir-se em: Parques de Campismo Públicos, quando abertos ao público em geral, sendo que

na aprovação pela Câmara Municipal é designada a classificação do parque, ou Parques de Campismo Privativos, quando a frequência é restrita aos associados ou beneficiários das entidades proprietárias ou exploradoras.

hh) Perímetro urbano - linha poligonal fechada que nos instrumentos de gestão territorial vinculativos para os particulares delimita o solo qualificado como urbano que resulta da identificação dos solos urbanizados, solos cuja urbanização seja possível programar e solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

ii) Prédio - parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, edifícios e construção de qualquer natureza nele incorporados ou assentes com carácter de permanência.

jj) RAN - Reserva Agrícola Nacional.

ll) REN - Reserva Ecológica Nacional.

mm) RNET - Reserva Natural do Estuário do Tejo.

nn) Sítio - Sítio da Lista Nacional de Sítios, classificado ao abrigo da Directiva Habitats.

oo) ZEP - Zona Especial de Protecção.

pp) ZPE - Zona de Protecção Especial, classificada ao abrigo da Directiva Aves.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º

Âmbito e objectivos

Regem-se pelo disposto no presente capítulo e legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública à ocupação, uso e transformação dos solos, delimitadas na Planta de Condicionantes e seguidamente identificadas:

a) Recursos Agrícolas e Florestais:
   i) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
   ii) Obras de Aproveitamento Hidroagrícola - áreas beneficiadas e infraestruturas (Aproveitamento Hidroagrícola da Lezíria Grande de Vila Franca de Xira e Aproveitamento Hidroagrícola de Loures);
   iii) Povoamentos Florestais percorridos por Incêndios;
   iv) Árvores e Arvoredo de Interesse Público;

b) Recursos Ecológicos:
   i) Reserva Ecológica Nacional (REN);
   ii) Áreas Protegidas (Reserva Natural do Estuário do Tejo - RNET);
   iii) Rede Natura 2000 (Zona de Protecção Especial, ZPE, do Estuário do Tejo com o código PTZPE0010 e Sítio da Lista Nacional de Sítios e Sítio de Importância Comunitária, com o código PTCON0009 - Estuário do Tejo);

c) Outros Recursos Naturais:
   i) Recursos Hídricos – Domínio Público Hídrico e Zonas Inundáveis;
   ii) Recursos Geológicos – Águas Minerais Naturais, Pedreiras Licenciadas, em actividade e Áreas Cativas e de Reserva;

d) Património Edificado:
   i) Imóveis Classificados (listados no Anexo II ao presente Regulamento);
   ii) Imóveis em Vias de Classificação (listados no Anexo II ao presente Regulamento);
   iii) Edifícios Públicos e outras Construções de Interesse Público;

e) Equipamentos;
   i) Defesa Nacional;

f) Infraestruturas:
   i) Área de Jurisdição da Administração do Porto de Lisboa;
   ii) Abastecimento de Água;
   iii) Drenagem de Águas Residuais;
   iv) Rede Eléctrica;

v) Gasodutos e Oleodutos;
vi) Rede Rodoviária Nacional e Rede Rodoviária Regional;
vii) Estradas Nacionais Desclassificadas;
viii) Estradas e Caminhos Municipais;
ix) Infraestruturas Ferroviárias;
x) Aeroportos e Aeródromos;
xi) Telecomunicações;
xii) Marcos Geodésicos;

g) Actividades perigosas:

i) Estabelecimento com produtos explosivos;
ii) Estabelecimentos com substâncias perigosas.

Artigo 7º

Regime jurídico

1. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicam-se os respectivos regimes jurídicos em vigor.
2. Com vista a garantir o período necessário para a programação e execução da ligação ferroviária de alta velocidade do eixo Lisboa-Porto, e de forma a não comprometer a sua viabilização, foram delimitados nas Planta de Condicionantes e de Ordenamento os traçados preliminares aos quais se aplicam o disposto no Decreto n.º 7/2008, de 27 de Março, e na Resolução de Conselho de Ministros n.º 19/2009, de 27 de Janeiro, que estabelecem as medidas preventivas, sem prejuízo das disposições constantes no Artigo 76º.
3. Com vista a salvaguardar as condições necessárias ao planeamento, construção, operação e futuras expansões do Novo Aeroporto de Lisboa, das actividades que lhe estão associadas, e das respectivas acessibilidades, foram delimitados nas Planta de Condicionantes e de Ordenamento a área abrangida pelas medidas preventivas estabelecidas no Decreto n.º 19/2008, de 1 de Julho.
4. Nas zonas de Recursos Geológicos – Áreas Cativas e de Reserva definidas por decreto regulamentar, deve ser salvaguardado o interesse do recurso, sendo outras utilizações admissíveis após prévia autorização das entidades competentes, conforme legislação em vigor.

CAPÍTULO III
USO DO SOLO

Artigo 8º

Classificação do Solo Rural e Urbano

Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação:

a) Solo Rural, aquele a que é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infraestruturas que não lhe confiram o estatuto de solo urbano;

b) Solo Urbano, aquele a que é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar e os afectos à estrutura ecológica urbana, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

Artigo 9º

Delimitação das categorias de espaço

1. O PDM integra as seguintes classes e categorias de espaços:
   a) Solo Rural:
      i) Espaços Agrícolas;
      ii) Espaços Florestais;
      iii) Espaços Naturais;
      iv) Espaços de Indústria Extractiva;
      v) Aglomerados Rurais;
      vi) Núcleos Edificados de Quintas;
   b) Solo Urbano:
      i) Solos Urbanizados;
      ii) Solos Cuja Urbanização Seja Possível Programar;
      iii) Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana;
   c) Espaços Canais;
   d) Outras Infraestruturas.
2. Os espaços referidos no número anterior estão delimitados na Planta de Ordenamento, reflectindo as respectivas categorias os usos neles admitidos, nos termos do presente Regulamento.

3. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, o Plano, além de classificar o solo em urbano e rural, espaços canais e outras infraestruturas, identifica ainda os Valores Culturais e as Áreas de Risco ao Uso do Solo, cujo regime é definido no presente Regulamento em capítulos próprios.
4. Os Valores Culturais e as Áreas de Risco ao Uso do Solo, identificadas na Planta de Ordenamento, cumulativamente com a classificação e qualificação do solo regulamentam o uso do solo, impondo restrições adicionais ao seu regime de utilização e ocupação.

Artigo 10º

Sistema Urbano

O Sistema Urbano definido pelo Plano é o constante do Quadro 1 e corresponde ao conjunto de aglomerados urbanos devidamente identificados na Planta de Ordenamento como solo urbano, para os quais foi estabelecida uma hierarquia urbana como orientação à implantação espacial de equipamentos e de actividades económicas promotores de desenvolvimento e atenuadores das desigualdades espaciais, favorecendo o desenvolvimento de relações inter-centros e atenuando a actual dependência polarizadora das sedes concelhias.

Quadro 1: Hierarquia Urbana

Nível Hierárquico	Centro Urbano
I	Vila Franca de Xira
II	Alverca do Ribatejo
III	Póvoa de Santa Iria, Vialonga, Forte da Casa, Alhandra
IV	Castanheira do Ribatejo, Sobralinho
V	Cachoeiras, Calhandriz, Quintas, São João dos Montes
VI	Restantes Centros

Artigo 11º

Estrutura Ecológica Municipal

A Estrutura Ecológica Municipal de Vila Franca de Xira está representada como desdobramento da Planta de Ordenamento e é constituída pelos solos classificados como Espaços Agrícolas de Produção Tipo I e Tipo II, Espaços Florestais, Espaços Naturais, Espaços de Indústria Extractiva e Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana, cujo regime é estabelecido nas secções próprias do presente Regulamento para cada subcategoria de espaço e, ainda, as restantes áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional que não são abrangidas pelos solos classificados nas categorias mencionadas neste artigo.

CAPÍTULO IV
QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL

SECÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 12º
Identificação das categorias e subcategorias de espaço

O Solo Rural é constituído pelas seguintes categorias e respectivas subcategorias de espaço:

a) Espaços Agrícolas:
   i) Espaços Agrícolas de Produção Tipo I;
   ii) Espaços Agrícolas de Produção Tipo II;
   iii) Espaços Agrícolas Complementares;
b) Espaços Florestais;
c) Espaços Naturais;
d) Espaços de Indústria Extractiva:
   i) Espaços Consolidados;
   ii) Espaços a Recuperar;
   iii) Áreas de Recursos Geológicos Complementares e Potenciais;
e) Aglomerados Rurais;
f) Núcleos Edificados de Quintas.

Artigo 13º
Disposições comuns

1. Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da Lei, ficam interditas no Solo Rural:
   a) As práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, desde que não integradas em práticas associadas à exploração agrícola e florestal, ou destinadas a ocupações e utilizações expressamente previstas no presente Regulamento;
   b) A deposição de sucatas ou resíduos de qualquer natureza, com excepção dos resíduos de construção civil não perigosos, que é permitida nos Espaços de Indústria Extractiva a Recuperar, nos termos definidos neste Regulamento.

2. Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação em vigor, e após pareceres favoráveis das entidades competentes, no Solo Rural é permitida a implantação de infraestruturas, nomeadamente, de saneamento, de abastecimento de água, de telecomunicações, de electricidade, de gás e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis, tais como os parques eólicos, ecocentros e ainda infraestruturas viárias e obras hidráulicas.
3. As categorias de espaço abrangidas pelas medidas preventivas do Novo Aeroporto de Lisboa ficam condicionadas ao disposto no Decreto n.º 19/2008, de 1 de Julho.
4. Nos espaços integrados na Reserva Natural do Estuário do Tejo, na Zona de Protecção Especial e Sítio do Estuário do Tejo aplica-se a legislação específica.
5. Sem prejuízo da legislação em vigor, podem ser exigidos estudos de incidências ambientais, sempre que se considere que os projectos em causa possam apresentar riscos para a qualidade ambiental.
6. As linhas de água associadas a ligações vitais definidas no PROTAML têm uma faixa de protecção não edificável de mais 20 m para cada lado, a acrescer aos 10 m definidos no Domínio Hídrico: Ribeira da Fonte Santa, Ribeira dos Caniços, Ribeira da Carvalha, Ribeira da Verdelha, Rio Crós-Cós, Rio da Silveira, Ribeira de Sto António, Ribeira de Santa Sofia e Rio Grande da Pipa.
7. As edificações associadas às ocupações e utilizações estabelecidas nas secções e subsecções relativas às categorias e subcategorias de espaço ficam ainda condicionadas à seguinte regulamentação comum:
    a) O acesso viário, o abastecimento de energia eléctrica, o abastecimento de água e a drenagem de esgotos, caso não exista ligação às redes públicas, têm que ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficam a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas, se ela for autorizada;
    b) Os efluentes não podem ser lançados directamente em linhas de água ou no solo, sem que seja previamente assegurado um tratamento adequado;
    c) A implantação das edificações tem que assegurar as distâncias aos limites do prédio impostas pela legislação aplicável à defesa da floresta contra incêndios, sem prejuízo de distâncias superiores fixadas em demais legislação específica;
    d) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, e no caso de existirem agro-pecuárias, as novas edificações que não sejam agro-pecuárias ou de apoio à actividade agrícola e florestal não se podem implantar a menos de 500 m daquelas edificações;
    e) No caso de edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º, quando admitido o uso habitacional:
        i) Na sua conservação, reconstrução e ampliação, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço;

ii) É permitido mais do que um fogo por cada prédio.

f) Quando admitidos estabelecimentos industriais, de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, pecuários e florestais, na construção de novos edifícios, na ampliação, na alteração e na legalização dos edifícios existentes ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º, bem como na alteração da respectiva tipologia, sem prejuízo do disposto nos regimes legais próprios, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições genéricas:

i) Têm que ser constituídas cortinas arbóreas com uma faixa mínima de 5 m e outros conjuntos arbóreo-arbustivos que contribuam para reduzir o impacto visual dos volumes construídos;

ii) Não pode dar origem à produção de ruídos, fumos, poeiras, cheiros ou resíduos que agravem ou prejudiquem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação;

iii) Não pode acarretar riscos de toxidade e perigo de incêndio e explosão e devem ser asseguradas as necessárias distâncias de segurança a zonas urbanizadas, eixos rodo e ferroviários principais e a outras infraestruturas vulneráveis;

iv) Não pode agravar, face à situação existente, as condições de trânsito e de estacionamento, nem provocar movimentos de carga e descarga em regime permanente fora dos limites do prédio;

g) Para as instalações destinadas à actividade agro-pecuária, a construção de novos edifícios, a ampliação, a alteração e a legalização dos existentes ou que tenham sido legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º, sem prejuízo do disposto nos regimes legais próprios, bem como nas normas que disciplinam cada categoria e subcategoria de espaço, são observadas as seguintes disposições:

i) Sem prejuízo do disposto na alínea d) do presente artigo, o afastamento mínimo a perímetros urbanos e equipamentos de utilização colectiva ou a infraestruturas de utilização colectiva, com excepção das ETAR, é de 500 m;

ii) O afastamento mínimo em relação a outras explorações já licenciadas, ou em fase de licenciamento, é de 200 m, para as unidades intensivas, e de 50 m para as pequenas explorações;

iii) O afastamento mínimo da instalação agro-pecuária à extrema do prédio rústico é de 50 m;

iv) Têm que ser constituídas cortinas arbóreas com uma faixa mínima de 5 m e outros conjuntos arbóreo-arbustivos que contribuam para reduzir o impacto visual dos volumes construídos;

h) Os parques de campismo, além dos requisitos legais específicos, obedecem aos seguintes condicionamentos:

i) Mantêm ao máximo a vegetação existente, sendo que nova arborização tem que ser feita com recurso a espécies autóctones;

ii) Adoptam medidas minimizadoras de eventuais impactes ambientais negativos;

i) Os parques de merendas obedecem aos seguintes condicionamentos:

i) São obrigatoriamente equipados com mesas e bancos, acesso viário e pedonal, estacionamento automóvel, instalações sanitárias, infra-estruturas de abastecimento de água e de saneamento básico, recolha de resíduos sólidos e meios adequados ao combate a incêndios;

ii) Podem ser vedados e possuir uma rede de trilhos e zonas de estadia;

iii) As instalações e infraestruturas referidas nas subalíneas anteriores devem ser em estruturas ligeiras e amovíveis que se adaptem à paisagem em que se inserem e a área máxima de construção é de 30 m^2.

8. A ocupação do solo relativamente às infraestruturas urbanas, que se encontram representadas na Planta de Condicionantes, para além das disposições constantes em legislação específica, obedece, ainda, aos seguintes condicionamentos:

a) No que respeita a infraestruturas de abastecimento de água geridas pela Empresa Portuguesa da Águas Livres, S.A. (EPAL):

i) Numa faixa de 10 m de largura medida a partir dos limites da propriedade da EPAL, que constitui uma faixa de respeito, não é permitido, sem licença, efectuar quaisquer intervenções;

ii) Numa faixa de 50 m medida a partir do limite da faixa de respeito referida na alínea anterior, no licenciamento de qualquer intervenção que implique escavações ou aterros com mais de 2 m, é obrigatória a consulta à EPAL;

b) No que respeita a infraestruturas de abastecimento de água geridas pela Águas do Oeste, S.A.:

i) Numa faixa de 1 m medida a partir do eixo longitudinal da conduta é proibido mobilizar o solo a uma profundidade superior a 0,5 m;

ii) Numa faixa de 1,5 m medida a partir do eixo longitudinal da conduta é proibido o plantio de árvores;

iii) Numa faixa de 2,5 m medida a partir do eixo longitudinal da conduta é proibida a implantação de qualquer tipo de construção, sendo obrigatória consulta prévia à Águas do Oeste sempre que esteja prevista qualquer intervenção nessa faixa;

c) No que respeita a infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais geridas pela SIMTEJO:

i) Numa faixa de 2,5 m medida a partir do eixo longitudinal da conduta é proibido o plantio de árvores, a mobilização do solo a uma profundidade superior a 0,50 m e a implantação de qualquer tipo de construção;

d) No que respeita a infraestruturas eléctricas geridas pela Rede Eléctrica Nacional:

i) O licenciamento das linhas da Rede Nacional de Transporte constitui servidão na reserva de espaço necessária à manutenção de distâncias de segurança dos condutores aos obstáculos;

ii) A reserva de espaço referida na alínea anterior consiste numa faixa de protecção da linha com uma largura máxima de 45 m, centrada no eixo da linha, na qual as novas intervenções são condicionadas ou sujeitas a parecer prévio da Rede Eléctrica Nacional.

SECÇÃO II
ESPAÇOS AGRÍCOLAS

SUB-SECÇÃO I
ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO TIPO I

Artigo 14º
Identificação

Estes espaços correspondem aos solos que detêm o maior potencial agrícola do Município e que são abrangidos por Reserva Agrícola Nacional, por Aproveitamentos Hidroagrícolas (Aproveitamento Hidroagrícola da Várzea de Loures, Aproveitamento Hidroagrícola da Lezíria Grande de Vila Franca de Xira e parte do projecto do Aproveitamento Hidroagrícola do Rio Grande da Pipa), pela área da Reserva Natural do Estuário do Tejo, parte da área da ZPE e do Sítio do Estuário do Tejo, bem como outros espaços agrícolas em situação de várzea.

Artigo 15º
Ocupações e utilizações

1. Os Espaços Agrícolas de Produção Tipo I integrados na RNET, na ZPE, no Sítio do Estuário do Tejo e na REN, na RAN e nos Aproveitamentos Hidroagrícolas estão condicionados à legislação que lhes é aplicável.
2. Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, são admitidas as infraestruturas previstas no número 2 do Artigo 13º e é permitida a construção nova tendo em vista as seguintes ocupações e utilizações, sujeitas a parecer das entidades competentes:
    a) Construções para apoio à actividade agrícola;
    b) Empreendimentos de turismo da natureza;
    c) Centros de interpretação ambiental e instalações de observação da avifauna, em estrutura ligeira e com área máxima a definir de acordo com as entidades competentes e em função do programa aprovado pelas mesmas;
    d) Parques de merendas;
    e) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais.
3. Sem prejuízo do estabelecido no número 1 deste artigo é permitida a conservação, a reconstrução, a alteração e a ampliação dos edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º com a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM, ou alteração para:
    a) Os usos constantes no número anterior;

b) Empreendimentos turísticos do tipo turismo no espaço rural;

c) Equipamentos de utilização colectiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação;

d) Actividades equestres.

4. Nestes espaços, são interditas as seguintes actividades:

a) Alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais e das previstas nos números anteriores;

b) Expansão ou abertura de novas explorações de massas minerais;

c) Operações de drenagem e enxugo de terrenos, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais;

d) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;

e) Prática de actividades desportivas motorizadas.

Artigo 16º

Regime de edificabilidade

1. Para edificação, quando admitida de acordo com o artigo anterior, observam-se os parâmetros e disposições constantes no Quadro 2.

Quadro 2: Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas de Produção Tipo I

Usos	Dimensão Mínima do Prédio	Cércea máxima e/ou n.º máximo de pisos (1)	Área máxima da construção	Índice máximo de Implantação
Conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes (conforme artigo anterior)	A existente	2 pisos ou a existente, se superior	-	(2)
Construções de apoio à actividade agrícola	A existente	7 m	-	0,003
Empreendimentos de turismo da natureza.	100 000 m^2	6 m	-	0,003

(1) Exceptuam-se depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(2) Não é definido um índice. Em caso de ampliação é permitida a área de implantação existente licenciada com acréscimo de 20% ou o que for necessário para as obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade e ou ao cumprimento dos requisitos legais exigidos pela actividade exercida.

2. Para as áreas abrangidas pelas U25, U26, U27A, U27B e U27C, prevalece a aplicação das disposições específicas e parâmetros constantes no Artigo 103º.

SUB-SECÇÃO II
ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO TIPO II

Artigo 17º
Identificação

Estes espaços correspondem aos restantes solos incluídos em Reserva Agrícola Nacional e às áreas vitais do PROTAML.

Artigo 18º
Ocupações e utilizações

1. Os Espaços Agrícolas de Produção Tipo II integrados na REN e na RAN estão condicionados à legislação que lhes é aplicável.
2. Nestes espaços é mantida, tanto quanto possível, a utilização existente ou, em caso de abandono, procede-se à florestação com espécies autóctones.
3. É permitida a construção nova, a conservação, a reconstrução, a alteração e a ampliação de edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º, e ainda, infraestruturas de apoio à actividade extractiva e as infraestruturas previstas no número 2 do Artigo 13º, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
    a) Habitação para residência habitual do agricultor proprietário, com respectivos anexos;
    b) Estabelecimentos industriais, de fabrico, transformação e venda dos produtos agrícolas, pecuários e florestais;
    c) Construções para apoio à actividade agrícola;
    d) Instalações destinadas à actividade agro-pecuária e alojamentos para animais;
    e) Empreendimentos turísticos do tipo turismo no espaço rural e turismo de habitação;
    f) Actividades equestres;
    g) Parques de merendas e miradouros;
    h) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais;
    i) Prospecção e exploração de recursos geológicos, nos espaços identificados na Planta de Ordenamento como "Áreas de Recursos Geológicos Complementares e Potenciais".
4. Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no Artigo 104º é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM, ou a alteração para os usos definidos no número anterior, e ainda, estabelecimentos hoteleiros,

equipamentos de utilização colectiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação e empreendimentos culturais e de animação.

Artigo 19º

Regime de edificabilidade

Para edificação, quando admitida de acordo com o artigo anterior, observam-se os parâmetros e disposições constantes do Quadro 3.

Quadro 3: Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas de Produção Tipo II

Usos	Dimensão Mínima do Prédio	Cércea máxima e/ou n.º máximo de pisos (1)	Área máxima da construção	Índice máximo de Implantação
Conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes conforme artigo anterior	A existente	2 pisos ou a existente, se superior (4)	-	(2)
Habitação para residência habitual do agricultor proprietário.	40 000 m^2	6,5 m e 2 pisos	500 m^2	-
Construções de apoio à actividade agrícola.	A existente	7 m	1 000 m^2	0,05
Estabelecimentos industriais, de fabrico, transformação e venda dos produtos agrícolas, pecuários e florestais	40 000 m^2	7 m e 2 pisos	2 000 m^2	-
Instalações destinadas à actividade agro-pecuária	40 000 m^2	7 m	1 000 m^2 (3)	-
Empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, e actividades equestres	40 000 m^2	12 m e 3 pisos	2 000 m^2	-

(1) Exceptuam-se depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(2) Não é definido um índice. Em caso de ampliação é permitida a área de implantação existente licenciada com acréscimo de 20%, ou o que for necessário para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade ou ao cumprimento dos requisitos legais exigidos pela actividade exercida.

(3) As áreas de implantação estão de acordo com as necessidades reais de exploração, necessidades essas a serem atestadas pelo organismo competente do Ministério da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas, até ao máximo de 1 000 m^2.

(4) Para os Estabelecimentos Hoteleiros permitem-se 3 pisos e uma cércea de 12 m.

SUB-SECÇÃO III

ESPAÇOS AGRÍCOLAS COMPLEMENTARES

Artigo 20º

Identificação

Estes espaços constituem áreas não integradas na Reserva Agrícola Nacional, mas cujas características pedológicas, de ocupação actual ou de localização, os potenciam para possíveis usos agrícolas.

Artigo 21º

Ocupações e utilizações

1. Nestes espaços é mantida, tanto quanto possível, a utilização existente ou, em caso de abandono, procede-se à florestação com espécies autóctones.
2. É permitida a edificação nova, a conservação, a reconstrução, a alteração e a ampliação de edifícios existentes licenciados, ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º, e ainda, infraestruturas de apoio à actividade extractiva e as infraestruturas previstas no número 2 do Artigo 13º, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
    a) Habitação para residência habitual do proprietário, com respectivos anexos;
    b) Estabelecimentos industriais, de fabrico, transformação e venda dos produtos agrícolas, pecuários e florestais;
    c) Construções para apoio à actividade agrícola;
    d) Instalações destinadas à actividade agro-pecuária e alojamentos para animais;
    e) Empreendimentos turísticos do tipo turismo no espaço rural e turismo de habitação;
    f) Actividades equestres;
    g) Parques de merendas e miradouros;
    h) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais;
    i) Prospecção e exploração de recursos geológicos, nos espaços identificados na Planta de Ordenamento como "Áreas de Recursos Geológicos Complementares e Potenciais".
3. Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no Artigo 104º é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM, ou alteração para os usos definidos no número anterior, e ainda, estabelecimentos hoteleiros, estabelecimentos de alojamento local, equipamentos de utilização colectiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação e empreendimentos culturais e de animação.

Artigo 22º

Regime de edificabilidade

1. Para edificação, quando admitida de acordo com o artigo anterior, observam-se os parâmetros e disposições constantes do Quadro 4.

Quadro 4: Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas Complementares

Usos	Dimensão Mínima do Prédio	Cércea máxima e/ou n.º máximo de pisos (1)	Área máxima da construção	Índice máximo de Implantação
Conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes conforme artigo anterior	A existente	2 pisos ou a existente, se superior (4)	-	(2)
Habitação para residência habitual do proprietário	20 000 m^2	6,5 m e 2 pisos	500 m^2	-
Construções de apoio à actividade agrícola.	A existente	7 m	1 000 m^2	0,05
Estabelecimentos industriais, de fabrico, transformação e venda dos produtos agrícolas, pecuários e florestais	10 000 m^2	7 m e 2 pisos	2 000 m^2	-
Instalações destinadas à actividade agro-pecuária	10 000 m^2	7 m	1 000 m^2 (3)	-
Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação, actividades equestres	10 000 m^2	12 m e 3 pisos	2 000 m^2	-

(1) Exceptuam-se depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(2) Não é definido um índice. Em caso de ampliação é permitida a área de implantação existente licenciada com acréscimo de 20% ou o que for necessário para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade ou ao cumprimento dos requisitos legais exigidos pela actividade exercida.

(3) As áreas de implantação estão de acordo com as necessidades reais de exploração, necessidades essas a serem atestadas pelo organismo competente do Ministério da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas, até ao máximo de 1 000 m^2.

(4) Para os Estabelecimentos Hoteleiros permitem-se 3 pisos e uma cércea de 12 m.

SECÇÃO III
ESPAÇOS FLORESTAIS

Artigo 23º
Identificação

1. Os Espaços Florestais abrangem as áreas de maiores declives e as zonas de cumeada mais importantes, quando ocupadas por matos ou povoamentos florestais, e integram, também, manchas de floresta mista mesmo com presença de matos, carvalhais de carvalho-cerquinho (*Quercus faginea*) e zonas envolventes às pedreiras, principalmente perto de aglomerados e onde os declives são acentuados.
2. Os espaços florestais destinam-se à preservação e regeneração natural do coberto florestal e dos valores naturais da paisagem e à promoção do controlo de erosão e da estabilidade e diversidade ecológica.

Artigo 24º
Ocupações e utilizações

1. Nestes espaços devem ser preservadas as características naturais e potenciadas as possibilidades de revitalização biofísica, com vista ao equilíbrio e à diversidade paisagística e ambiental, sendo permitidas acções que visem acelerar a evolução das sucessões naturais, com manutenção ou introdução de matas de folhosas autóctones, com aplicação de técnicas culturais não degradantes dos recursos em protecção.

2. São adoptados modelos gerais de silvicultura que não comprometam os objectivos da categoria de espaço.

3. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estes espaços são de construção interdita com excepção das situações previstas no número 2 do Artigo 13º, da reconstrução e conservação de edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no Artigo 104º e das seguintes situações:

   a) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;

   b) Parques de merendas e miradouros;

   c) Acções que visem melhorar as condições paisagísticas e biofísicas locais;

   d) Centros de interpretação ambiental e instalações de observação da avifauna, com o máximo de 200 m^2, em estrutura ligeira;

   e) Ocupação e utilização da área correspondente à U22 que obedecem às disposições constantes no Artigo 103º;

   f) Prospecção e exploração de recursos geológicos, nos espaços identificados na Planta de Ordenamento como "Áreas de Recursos Geológicos Complementares e Potenciais".

4. Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no Artigo 104º é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM.

SECÇÃO IV
ESPAÇOS NATURAIS

Artigo 25º
Identificação

1. Os espaços naturais caracterizam-se por integrar áreas de elevado valor paisagístico e ambiental, nas quais se privilegia a salvaguarda das suas características essenciais e são fundamentais para a conservação da natureza e diversidade biológica e paisagística.

2. Os espaços naturais são, essencialmente, constituídos por: incultos em zonas de cheia de máxima infiltração; por manchas de floresta mista com presença frequente de matos, matos mediterrâneos com presença pontual de carvalho-cerquinho (*Quercus faginea*) e carvalhais quando adjacentes a exploração de massas minerais, com declives acentuados ou em área cativa de margas; situações de protecção de determinadas espécies, como pinhais de pinheiro manso (*Pinus pinea*); e sapais na Lezíria e na área da RNET, da ZPE e do Sítio do Estuário do Tejo.

Artigo 26º

Ocupações e utilizações

1. Os espaços naturais integrados na RNET, na ZPE, no Sítio do Estuário do Tejo e na REN estão condicionados à legislação que lhes é aplicável, salvaguardando o acesso e manutenção decorrentes das operações de gestão das infraestruturas do Aproveitamento Hidroagrícola da Lezíria Grande de Vila Franca de Xira.
2. Nestes espaços apenas se permitem actividades socioculturais, de recreio, de desporto e lazer, compatíveis com a natureza e condicionantes legais aplicáveis.
3. Sem prejuízo do estabelecido nos números anteriores são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, sujeitas a parecer das entidades competentes:
    a) Conservação dos edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º;
    b) Parques de merendas;
    c) Acções que visem melhorar as condições paisagísticas e biofísicas locais;
    d) Abertura de novas vias de comunicação;
    e) Obras hidráulicas.
4. Nos espaços referidos no número anterior, são interditas, salvo se expressamente previstas no presente Regulamento, as seguintes actividades:
    a) Construção de qualquer edifício que não se integre nas actividades e usos constantes no número anterior;
    b) Alterações à morfologia e uso do solo e destruição do coberto vegetal, com excepção das decorrentes das ocupações e utilizações previstas no número anterior e das decorrentes das normais actividades agrícolas e florestais;
    c) Operações de drenagem e enxugo de terrenos;
    d) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;
    e) Prática de actividades desportivas motorizadas.
5. Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no Artigo 104º é ainda admitida a manutenção do uso de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM, ou alteração de uso para turismo, equipamentos de utilização colectiva e actividades agrícolas.
6. Para a área abrangida pela U24, prevalece a aplicação das disposições específicas e parâmetros constantes no Artigo 103º.

SECÇÃO V
ESPAÇOS DE INDÚSTRIA EXTRACTIVA

SUB-SECÇÃO I
ESPAÇOS CONSOLIDADOS

Artigo 27º
Identificação

Os Espaços Consolidados são aqueles onde ocorre actividade produtiva significativa e que correspondem a parte das áreas concessionadas licenciadas ou em vias de licenciamento.

Artigo 28º
Ocupações e utilizações

Nos espaços consolidados é admitida a instalação dos respectivos anexos de pedreira e infraestruturas de apoio à actividade extractiva nos termos da legislação em vigor.

Artigo 29º
Medidas de salvaguarda ambiental

1. As recuperações dos espaços de explorações devem seguir as normas previstas nos respectivos Planos Ambientais e de Recuperação Paisagística (PARP), inserido no plano de pedreira aprovado pelas entidades competentes, elaborado no âmbito do cumprimento da legislação específica em vigor.
2. Em licenciamentos novos e sempre que interfiram com zonas sensíveis do ponto de vista dos recursos hídricos, os planos de pedreira devem salvaguardar o mais possível os elementos naturais e observar, salvo se for previamente autorizado pelas entidades competentes, as seguintes condições:
    a) Optimização das situações de drenagem natural e minimização de áreas impermeabilizadas;
    b) Protecção prioritária face a situações de potencial contaminação das águas superficiais e subterrâneas, respeitando as zonas de defesa estipuladas na legislação em vigor;
    c) Reposição progressiva da situação de relevo anterior à exploração, aprovadas pelas entidades competentes.
3. Com o objectivo de minimizar o impacte visual, as escombreiras, situadas em locais topograficamente desfavoráveis, não podem ultrapassar os 3 m de altura sem que haja recobrimento vegetal do talude e a maior pendente das escombreiras não pode ser superior a 45º.

4. A não ser que regulamento municipal sobre a matéria disponha de forma diferente, o requerente tem que apresentar obrigatoriamente declaração em como se compromete a anular os efeitos negativos resultantes da sobreutilização das vias de acesso à pedreira, quer da rede nacional, quer da rede municipal, em função da respectiva exploração, nomeadamente executando, à sua custa, a pavimentação e outros trabalhos de manutenção dessas vias sempre que se verifique uma situação de degradação causada por essa sobreutilização.
5. De modo a garantir um controlo eficaz das condições ambientais, e sempre que se justifique, os planos pedreira, salvo se outra solução for aprovada, devem garantir a implantação de cortinas arbóreas de absorção visual, com um mínimo de 5 m de largura, nos limites das explorações que não sejam contíguos a outras explorações.

SUB-SECÇÃO II
ESPAÇOS A RECUPERAR

Artigo 30º
Identificação

Os Espaços a Recuperar correspondem a áreas já exploradas onde se deve proceder à recuperação paisagística para posterior desafectação do Espaço de Indústria Extractiva, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 31º
Ocupações e utilizações

1. Os espaços a recuperar, desde que sujeitos a um projecto que englobe a recuperação paisagística da totalidade do espaço e que acautele a estabilidade de vertentes, são compatíveis com as seguintes ocupações e utilizações:
    a) Ocupação florestal;
    b) Actividades de recreio e lazer ao ar livre, e respectivos edifícios de apoio com o máximo de 200 m^2 de área bruta de construção, em materiais amovíveis e perecíveis;
    c) Instalação de aterros sanitários, desde que seja ainda devidamente assegurada a impermeabilização e outros requisitos técnicos e legais a que tenham que obedecer;
    d) Deposição de entulhos não perigosos resultantes de resíduos de construção e demolição.
2. Para as áreas abrangidas pelas U22 e U23, prevalece a aplicação das disposições específicas e parâmetros constantes no Artigo 103º.

SUB-SECÇÃO III
ÁREAS DE RECURSOS GEOLÓGICOS COMPLEMENTARES E POTENCIAIS

Artigo 32º
Identificação

1. No Município de Vila Franca de Xira as áreas de recursos geológicos complementares e potenciais são respectivamente:
    a) Massas minerais;
    b) Recursos hidrominerais.
2. As áreas de massas minerais são susceptíveis de serem exploradas.
3. As áreas de recursos hidrominerais correspondem a duas áreas de reconhecido potencial hidromineral, passíveis de exploração futura, que se localizam no Casal do Ribeiro e no Mouchão da Póvoa.

Artigo 33º
Ocupações e utilizações

1. Nos espaços abrangidos pela delimitação das áreas de massas minerais aplicam-se as seguintes disposições:
    a) Em caso de licenciamento de novos espaços de exploração, nestas áreas, as regras de ocupação e utilização assim como as medidas salvaguarda ambiental regem-se pelos artigos referentes à subcategoria "espaços consolidados";
    b) As explorações a licenciar devem ser localizadas em áreas territoriais o mais contidas possível, podendo ser estipulada uma sequência temporal da laboração de explorações, atendendo à proximidade de zonas de uso industrial, equipamentos, urbanas e turísticas, bem como de áreas sensíveis do ponto de vista natural e cultural;
    c) Deve ser dada prioridade às intenções de instalação em zonas não sensíveis e/ou condicionadas do ponto de vista ambiental;
    d) Até que surjam pretensões para a instalação de explorações de massas minerais nestas áreas, e após a sua exploração e recuperação paisagística, aplica-se o disposto para as categorias de espaços agrícolas e florestais abrangidas, bem como a Expansão do Aterro Sanitário constante da Planta de Ordenamento, salvo se outras soluções forem aprovadas pelas entidades competentes.
2. Sem prejuízo da regulamentação própria das subcategorias de espaço abrangidas pela delimitação das áreas de recursos hidrominerais, o regime de utilização destes recursos obedece à legislação aplicável e

não são permitidas actividades que ponham em risco os recursos geológicos existentes e a sua exploração futura.

SECÇÃO VI
AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 34º
Identificação

A categoria de Aglomerados Rurais delimitada na Planta de Ordenamento caracteriza-se por alguma concentração de edificações que, contudo, não lhes confere características de Solo Urbano.

Artigo 35º
Ocupações e utilizações

1. Nestes espaços coexistem usos agrícolas com funções urbanas, e permite-se um regime de edificabilidade intermédio entre o do solo rural e o do solo urbano, desde que rigorosamente salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais.
2. É permitida a edificação nestes espaços, das infraestruturas previstas no número 2 do Artigo 13º, e ainda as seguintes ocupações e utilizações:
    a) Conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º, independentemente do seu uso;
    b) Novas construções para habitação e usos compatíveis;
    c) Construções de apoio à actividade agrícola;
    d) Empreendimentos turísticos, estabelecimentos de alojamento local e estabelecimentos de restauração e bebidas;
    e) Equipamentos de utilização colectiva.
3. Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no Artigo 104º é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM, e a alteração do uso para os previstos no número anterior.
4. Não são permitidas operações de loteamento.

Artigo 36º

Regime de edificabilidade

1. Para edificação, quando admitida, de acordo com o número 2, do artigo anterior, observam-se os parâmetros constantes no Quadro 5.

Quadro 5: Regime de edificabilidade nos Aglomerados Rurais

Usos	Dimensão Mínima do Prédio	Cércea máxima e/ou n.º máximo de pisos (1)	Área/ índice máximo de construção (2)	Índice máximo de implantação (2)
Conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes (conforme artigo anterior)	A existente	A existente ou 2 pisos (4)	A existente + 20% de ampliação (3)	-
Habitação e usos compatíveis	A existente	2 pisos	0,35 + 50 m^2 anexos	-
Construções de apoio à actividade agrícola.	A existente	4,5 m	0,15	0,05
Empreendimentos turísticos, estabelecimentos de alojamento local e estabelecimentos de restauração e bebidas.	A existente	12 m e 3 pisos	0,50	0,50
Equipamentos de Utilização Colectiva	A existente	3 pisos	-	-

(1) Exceptuam-se depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(2) Esta área é contabilizada exclusivamente sobre a parte do prédio que esteja inserida no perímetro do aglomerado rural.

(3) Ou o necessário para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade ou ao cumprimento dos requisitos legais exigidos pela actividade exercida.

(4) Para os Estabelecimentos Hoteleiros permitem-se 3 pisos e uma cércea de 12 m.

2. Os novos edifícios e as ampliações dos edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º obedecem ainda às seguintes disposições:

   a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, tendo em consideração as características de alinhamento, cércea, volumetria e ocupação do lote tradicionais dos espaços em que se inserem;

   b) A cércea é definida pelas médias das cérceas respectivas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios;

   c) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas tem que ser respeitado, excepto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

SECÇÃO VII
NÚCLEOS EDIFICADOS DAS QUINTAS

Artigo 37º
Identificação

Estes espaços correspondem a uma forma de povoamento típica associada à história da actividade agrícola no Município, envolvendo os núcleos edificados das Quintas classificados no presente Plano como Valores Culturais e com potencial de conservação, reconstrução, alteração e ou ampliação.

Artigo 38º
Ocupações e utilizações

1. Constituem objectivos de ordenamento destes Espaços a preservação da qualidade arquitectónica e ambiental, através da viabilização de usos compatíveis, condicionada à conservação, reconstrução, alteração e ampliação controladas das edificações existentes, desde que se destinem a:
    a) Habitação;
    b) Apoio das actividades agrícolas ou florestais;
    c) Empreendimentos turísticos do tipo: estabelecimentos hoteleiros, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos (resort) e estabelecimentos de alojamento local;
    d) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
    e) Empreendimentos culturais e de animação;
    f) Equipamentos de utilização colectiva de âmbito social, cultural, de saúde ou ensino;
    g) Actividades equestres;
    h) Serviços associados ao sector terciário como sedes sociais de empresas, serviços de carácter social e educativo.
2. Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no Artigo 104º é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM.
3. Não são permitidas operações de loteamento, com excepção das previstas para o turismo na legislação em vigor.

Artigo 39º

Regime de edificabilidade

1. As intervenções nos edifícios existentes bem como as ampliações destinadas aos usos definidos no artigo anterior, estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

   a) Respeitar as disposições constantes neste Regulamento para os Valores Culturais e, sempre que correspondam a imóveis classificados ou localizados em áreas de protecção de imóveis classificados, ficam sujeitos a parecer das entidades competentes;

   b) A edificabilidade máxima permitida corresponde à área bruta de construção dos edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º, e à sua ampliação que não pode exceder 25% da área bruta de construção existente e pode ser contígua ou fisicamente individualizada;

   c) O número máximo de pisos permitido é de 2, ou o da preexistência, caso seja superior, sem prejuízo de nos estabelecimentos hoteleiros ser permitido 3 pisos e uma cércea de 12 m;

   d) As intervenções e mudanças de uso permitidas nesta categoria de espaço não podem inviabilizar a existência do espaço necessário à manutenção de construções de apoio à actividade agrícola, enquadradas nos índices permitidos;

   e) Apresentar um projecto de espaços exteriores para a totalidade da área não edificada.

   f) Os acessos, percursos e áreas de estacionamento exterior têm que ser construídos em materiais permeáveis ou semipermeáveis, utilizando sempre que possível as preexistências;

   g) Só é permitida a impermeabilização de 10% da área não utilizada na implantação do edificado permitido;

2. Nos Núcleos Edificados das Quintas do Bulhaco, Quinta do Palyarte, Quinta da Portela e Quinta do Alto é permitida a construção nova, para viabilizar aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos, que ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:

   a) O índice de construção máximo para edificação nova, incluindo as ampliações, é de 0,10 aplicado à área da Categoria de Espaço afecta ao Núcleo Edificado de Quintas, excluída da área ocupada pelas edificações existentes;

   b) A cércea máxima para os edifícios novos, com excepção de depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 7,50 m;

   c) Exceptuam-se da alínea anterior os estabelecimentos hoteleiros, em que a cércea máxima é de 12 m e o número máximo de pisos é 3.

CAPÍTULO V
QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

SECÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 40º
Identificação das categorias e subcategorias de espaço

O Solo Urbano é constituído pelas seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) Solos Urbanizados:
   i) Espaços Urbanizados;
   ii) Espaços Urbanizados a Reestruturar;
   iii) Espaços de Equipamentos;
   iv) Espaços de Indústria;
   v) Espaços de Multiusos;
   vi) Espaços Militares;

b) Solos cuja Urbanização seja Possível Programar:
   i) Espaços a Urbanizar Tipo I, II e III;
   ii) Espaços a Urbanizar em Regime Especial;
   iii) Espaços para Equipamentos;
   iv) Espaços para Multiusos;
   v) Espaços para Turismo;

c) Solos afectos à Estrutura Ecológica Urbana.

Artigo 41º
Disposições comuns

1. Nos espaços integrados na ZPE e Sítio do Estuário do Tejo e nos espaços integrados na área de jurisdição da Administração do Porto de Lisboa aplica-se a legislação específica.
2. Os espaços abrangidos pelos Aproveitamentos Hidroagrícolas em áreas propostas para exclusão da área beneficiada estão sujeitos às seguintes disposições legais:
   a) Os prédios e parcelas de prédios da área beneficiada pelos Aproveitamentos Hidroagrícolas estão sujeitos a exclusão do Aproveitamento nos termos da legislação em vigor;

b) Qualquer ocupação, construção ou alteração do uso de solo tem que ser precedida de pedido de exclusão à entidade competente, e consequente conclusão do processo de exclusão do prédio ou parcela de prédio beneficiado pelos Aproveitamentos Agrícolas.

3. Sem prejuízo da legislação em vigor podem ser exigidos estudos de incidências ambientais, sempre que se considere que os projectos em causa possam apresentar riscos para a qualidade ambiental.

4. Com excepção dos Espaços de e para Equipamentos, dos Espaços para Turismo e dos Espaços Afectos à Estrutura Ecológica Urbana, nas restantes categorias de espaço do solo urbano é admitida a permanência dos estabelecimentos industriais existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º.

5. É permitida a alteração de uso de construções afectas a estabelecimentos industriais, para outras utilizações urbanas compatíveis com as categorias de espaço, condicionada à apresentação de comprovativo de solo não contaminado.

6. As alterações e ampliações dos estabelecimentos industriais existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º, e os novos estabelecimentos, nas categorias de espaço em que este uso é permitido, têm que respeitar a legislação em vigor e os seguintes condicionamentos:

   a) Não podem dar origem à produção de ruídos, fumos, poeiras, cheiros ou resíduos que agravem ou prejudiquem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação;

   b) Não podem acarretar riscos de toxidade e perigo de incêndio e explosão e devem ser asseguradas as necessárias distâncias de segurança a zonas urbanizadas, eixos rodo e ferroviários principais e outras estruturas vulneráveis;

   c) Não podem agravar, face à situação existente, as condições de trânsito e de estacionamento, nem provocar movimentos de carga e descarga em regime permanente fora dos limites do prédio.

7. A legalização e obtenção da certidão de localização de estabelecimentos industriais existentes à data da entrada em vigor do PDM, a menos que tenham sido legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º, ficam condicionadas às disposições constantes no número anterior e, sempre que a área do prédio permita, ao estabelecimento de um afastamento de 5 m às extremas do mesmo, onde tem que ser constituída uma faixa arbórea ou arbustiva envolvente que contribua para reduzir o impacto visual dos volumes edificados.

8. Em caso de demolição é obrigatória a apresentação de elementos que definam o destino dos entulhos.

9. A ocupação do solo relativamente às infraestruturas urbanas, que se encontram representadas na Planta de Condicionantes, para além das disposições constantes em legislação específica, obedece, ainda, aos seguintes condicionamentos:

   a) No que respeita às infraestruturas de abastecimento de água geridas pela Empresa Portuguesa de Águas Livres (EPAL):

i) Numa faixa de 10 m de largura medida a partir dos limites da propriedade da EPAL, que constitui uma faixa de respeito, não é permitido, sem licença, efectuar quaisquer intervenções;

ii) Numa faixa de 50 m medida a partir do limite da faixa de respeito referida na alínea anterior, no licenciamento de qualquer intervenção que implique escavações ou aterros com mais de 2 m, é obrigatória a consulta à EPAL;

b) No que respeita a infraestruturas de abastecimento de água geridas pela Águas do Oeste, S.A.:

i) Numa faixa de 1 m medida a partir do eixo longitudinal da conduta é proibido mobilizar o solo a uma profundidade superior a 0,5 m;

ii) Numa faixa de 1,5 m medida a partir do eixo longitudinal da conduta é proibido o plantio de árvores;

iii) Numa faixa de 2,5 m medida a partir do eixo longitudinal da conduta é proibida a implantação de qualquer tipo de construção sendo obrigatória consulta prévia à Águas do Oeste sempre que esteja prevista qualquer intervenção nessa faixa;

c) No que respeita às infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais geridas pela SIMTEJO:

i) Numa faixa de 2,5 m medida a partir do eixo longitudinal da conduta é proibido o plantio de árvores, a mobilização do solo a uma profundidade superior a 0,5 m e a implantação de qualquer tipo de construção;

d) No que respeita a infraestruturas eléctricas geridas pela Rede Eléctrica Nacional:

i) O licenciamento das linhas da Rede Nacional de Transporte (RNT) constitui servidão na reserva de espaço necessário à manutenção de distâncias de segurança dos condutores aos obstáculos;

ii) A reserva de espaço referida na alínea anterior consiste numa faixa de protecção da linha com uma largura máxima de 45 m, centrada no eixo da linha, na qual as novas intervenções são condicionadas ou sujeitas a parecer prévio da Rede Eléctrica Nacional.

10. A ocupação do solo urbano para fins habitacionais deve promover a integração social, designadamente prevendo a edificação a custos controlados.

SECÇÃO II
SOLOS URBANIZADOS

SUB-SECÇÃO I
ESPAÇOS URBANIZADOS

Artigo 42º
Identificação

1. Os Espaços Urbanizados caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, destinando-se predominantemente à construção.

2. Correspondem a espaços centrais e outros espaços, relativamente homogéneos, onde se verifica uma concentração de edificações que pode ter ou não diversos espaços intersticiais, contemplando as funções habitacionais, comerciais e de serviços mais significativos.

Artigo 43º

Ocupações e utilizações

1. São objectivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana, a manutenção das especificidades de ocupação, a valorização dos espaços exteriores públicos e o reordenamento da circulação viária.
2. Estes espaços destinam-se a habitação e anexos, comércio, serviços, equipamentos de utilização colectiva e espaços verdes públicos e privados, turismo, e ainda estabelecimentos industriais do tipo 3 e outras actividades desde que compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.
3. Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no Artigo 104º é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM.

Artigo 44º

Regime de edificabilidade

1. Sempre que os Espaços Urbanizados se encontrem maioritariamente edificados, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º, e ainda as operações de loteamento, reparcelamento ou obras com impacte sujeito a loteamento, ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:
    a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, tendo em consideração as características de alinhamento, cércea, volumetria e ocupação do lote, tradicionais dos espaços em que se inserem;
    b) A cércea é definida pelas médias das cérceas respectivas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais ou na fachada que apresente características morfológicas homogéneas;
    c) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas tem que ser respeitado, excepto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;
2. Quando haja manifesto interesse em promover a transformação de uma determinada zona, nomeadamente no que respeita à salvaguarda de pessoas e bens ou defender aspectos estéticos funcionais do espaço urbanizado ou, com vista à sua qualificação, a Câmara Municipal pode permitir operações de reestruturação das áreas urbanizadas.

3. Sempre que os Espaços Urbanizados não se encontrem maioritariamente edificados, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º, e ainda, as operações de loteamento, reparcelamento ou obras com impacte sujeito a loteamento, ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos:
    a) Os edifícios e o tratamento dos espaços exteriores têm que ser desenvolvidos atendendo às condições topográficas, morfológicas, ambientais e riscos naturais e tecnológicos que caracterizam o território onde se localizam e harmonizar-se com a envolvente edificada mais próxima no que respeita a cérceas e volumetria;
    b) O índice de impermeabilização máximo é de 0,70.
4. Sem prejuízo do cumprimento das demais regras constantes na legislação específica a aplicar, os estabelecimentos industriais só podem ser instalados em edifício próprio ou em piso térreo de edifício construído ou adaptado à actividade que se pretende instalar.
5. Quando o estado do edifício existente ponha em risco a segurança de pessoas e bens, a demolição não fica condicionada ao licenciamento prévio da obra de construção para o local.
6. A edificabilidade nos Espaços Urbanizados que não se encontram maioritariamente edificados e que têm alvará de loteamento emitido à data da entrada em vigor do PDM obedecem aos parâmetros máximos constantes nesse alvará de loteamento.
7. Para a área abrangida pela U15, é estabelecido um regime de excepção constante no Artigo 103º, que interdita a construção nova no espaço urbanizado abrangido.

SUB-SECÇÃO II
ESPAÇOS URBANIZADOS A REESTRUTURAR

Artigo 45º
Identificação

Os Espaços Urbanizados a Reestruturar correspondem a áreas de génese ilegal, que se encontram maioritariamente edificadas, mas cujo solo foi objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção.

Artigo 46º
Ocupações e utilizações

1. São objectivos genéricos para estes espaços a sua reconversão mediante a criação de Unidades de Execução com parâmetros urbanísticos específicos apropriados à sua estruturação urbanística e respectiva infraestruturação.

2. Nestes espaços são admitidos os usos habitacional e anexos, comércio, serviços, equipamentos de utilização colectiva e espaços verdes públicos e privados, e ainda estabelecimentos industriais do tipo 3 e outras actividades desde que compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.

Artigo 47º

Regime de edificabilidade

1. Nos Espaços Urbanizados a Reestruturar, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído.
2. As tipologias de construção admitidas são as construções isoladas, geminadas ou em banda.
3. O número máximo de pisos é:
    a) 2 para as construções isoladas e geminadas, com uma cércea máxima de 7 m;
    b) 3 para as construções em banda, com uma cércea máxima de 10 m .
4. Os restantes parâmetros urbanísticos são fixados no âmbito das Unidades de Execução, conforme disposições constantes no Artigo 103º.

SUB-SECÇÃO III

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

Artigo 48º

Identificação

Os Espaços de Equipamento delimitados na Planta de Ordenamento correspondem a espaços onde são prestados serviços à população, nomeadamente no âmbito da saúde, da educação, da segurança social e da prevenção e segurança, onde são facultadas as condições para a prática de actividades desportivas e de recreio e lazer, bem como de actividades culturais.

Artigo 49º

Ocupações e utilizações

É admitida a ampliação dos equipamentos existentes, bem como a implantação de novos equipamentos de utilização colectiva, de zonas verdes e de estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio aos equipamentos.

Artigo 50º

Regime de edificabilidade

1. Nos Espaços de Equipamentos são admitidas novas construções e as ampliações necessárias para a correcta prestação das funções a que se destinam, tendo em atenção as condições topográficas, morfológicas, ambientais e riscos naturais e tecnológicos que caracterizam a envolvente e harmonizando-se com os edifícios aí existentes.
2. As ampliações referidas no número anterior e as novas edificações têm que respeitar um índice de impermeabilização de 0,80.

SUB-SECÇÃO IV

ESPAÇOS DE INDÚSTRIA

Artigo 51º

Identificação, ocupações e utilizações

1. Os Espaços de Indústria correspondem a estabelecimentos industriais existentes, suas funções complementares e infraestruturas.
2. É admitida a manutenção do uso e a alteração para actividades compatíveis com o uso de multiusos, equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva.
3. Nestes espaços é permitida a construção de novos estabelecimentos, a ampliação e alteração dos existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º.

Artigo 52º

Regime de edificabilidade

Nos espaços definidos no número anterior, a ampliação e alteração dos estabelecimentos industriais existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º, bem como a implantação de novos estabelecimentos industriais fica condicionada a locais devidamente separados e isolados em relação aos prédios de habitação, de modo a assegurar a segurança de pessoas e bens, e desde que cumpra os seguintes condicionamentos:

a) A integração paisagística tem que ser respeitada, bem como as condições topográficas, morfológicas, ambientais e riscos naturais e tecnológicos que caracterizam a envolvente do terreno, e é obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores e à plantação de uma cortina arbórea envolvente;

b) Tem que ser assegurada a minimização dos impactos ao nível hidrológico através da salvaguarda da drenagem e escoamento das águas;

c) A altura do volume edificado não pode ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer limite do lote, e nunca pode exceder os 12 m de cércea, com excepção para as situações em que se torne manifestamente necessário para viabilizar a actividade desde que se enquadrem na envolvente;

d) Os afastamentos aos limites dos lotes ou parcelas, com excepção para as construções geminadas ou contíguas, não podem ser inferiores a 5 m;

e) Têm que ser asseguradas as áreas de carga e descarga de veículos pesados.

f) O Índice de implantação máximo ao lote é de 0,50;

g) O Índice de impermeabilização máximo é de 0,75.

SUB-SECÇÃO V
ESPAÇOS DE MULTIUSOS

Artigo 53º
Identificação, ocupações e utilizações

1. Os Espaços de Multiusos integram as áreas predominantemente ocupadas por actividades económicas, comerciais, serviços, logística, estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3 e infraestruturas e actividades complementares, equipamentos de utilização colectiva e espaços verdes, e estabelecimentos hoteleiros.
2. Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no Artigo 104º é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM.
3. É interdita a construção de edifícios para fins habitacionais no interior das áreas Multiusos, excepto se destinados à guarda das instalações.

Artigo 54º
Regime de edificabilidade

A ampliação e alteração dos edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º, bem como a implantação de novos edifícios, têm que obedecer aos seguintes condicionamentos:

a) A integração paisagística tem que ser respeitada, bem como as condições topográficas, morfológicas, ambientais e riscos naturais e tecnológicos que caracterizam a envolvente do terreno, e é obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores e à plantação de uma cortina arbórea envolvente;

b) Tem que ser assegurada a minimização dos impactos ao nível hidrológico através da salvaguarda da drenagem e escoamento das águas;

c) A cércea máxima é de 12 m, com excepção para as situações em que se torne manifestamente necessário para viabilizar a actividade, desde que se enquadrem na envolvente;

d) Os afastamentos aos limites dos lotes, ou parcelas, com excepção para as construções geminadas ou contíguas não podem ser inferiores a 5 m;

e) Têm que ser asseguradas as áreas de carga e descarga de veículos pesados.

f) O Índice de implantação máximo por parcela ou lote é de 0,50;

g) O Índice de impermeabilização máximo é de 0,75.

SUB-SECÇÃO VI

ESPAÇOS MILITARES

Artigo 55º

Identificação, ocupações e utilizações

1. Correspondem a espaços de uso específico, com estatuto próprio, um afecto ao Depósito Geral de Material da Força Aérea e outro à Marinha.
2. É permitida a manutenção do uso actual, e a alteração do uso, para uso turístico, equipamentos de utilização colectiva e espaços de lazer e recreio.

Artigo 56º

Regime de edificabilidade

1. É permitida a demolição, a conservação e a ampliação de instalações existentes, desde que necessário para a actividade militar, ou mediante a elaboração de plano de pormenor para viabilizar a alteração de uso.
2. Caso se verifique a alteração do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM, a nova ocupação tem que obedecer aos seguintes condicionamentos:

   a) A área actualmente ocupada pela pista de Alverca tem que ser integrada na Estrutura Ecológica Urbana, aplicando-se a sua regulamentação;

   b) A área actualmente edificada pode ser ocupada com equipamentos de utilização colectiva ou estabelecimento hoteleiro, desde que:

      i) Garantam um afastamento de 50 m à linha do caminho-de-ferro e à zona industrial contígua, e que seja plantada uma cortina arbórea nessa faixa, com pelo menos 20 m de largura;

      ii) A futura área de implantação não exceda a actual área de implantação;

      iii) O número máximo de pisos é 3, com excepção para instalações técnicas devidamente justificadas.

SECÇÃO III
SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO SEJA POSSÍVEL PROGRAMAR

SUB-SECÇÃO I
ESPAÇOS A URBANIZAR DE Tipo I, II e III

Artigo 57º
Identificação

Os Espaços a Urbanizar são constituídos pelas áreas que, não possuindo ainda as características de Espaço urbanizado, se prevê que as venham a adquirir.

Artigo 58º
Ocupações e utilizações

1. Estes espaços destinam-se a ocupações e utilizações variadas que incluem habitação e anexos, equipamentos de utilização colectiva e espaços verdes, públicos e privados, comércio, serviços, turismo, e ainda estabelecimentos industriais do tipo 3 e outras actividades desde que compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.
2. Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no Artigo 104º é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM.
3. A ocupação destes espaços processa-se mediante a aprovação de Planos de Pormenor ou operações de loteamento, e da construção em prédios já existentes quando dotadas de arruamento pavimentado e infraestruturas urbanísticas.

Artigo 59º
Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade máximo dos Espaços a Urbanizar é determinado, em função da sua tipologia, em planos de pormenor e projectos de loteamentos de acordo com os valores constantes do Quadro 6:

Quadro 6: Regime de edificabilidade nos Espaços a Urbanizar, a aplicar em operações urbanísticas

Usos	Tipologia dos Espaços	Densidade habitacional bruta máxima (fogos/hectare)	Índice de construção bruto (máximo)	Número máximo de pisos
Habitação, misto, equipamentos de utilização colectiva, serviços e turismo	Espaços a Urbanizar Tipo I	55 (4)	0,80	6 (3)
	Espaços a Urbanizar Tipo II	35	0,60	4
	Espaços a Urbanizar Tipo III	20	0,35 (5)	2 (1)
Indústria, superfícies comerciais e armazenagem	Espaços a Urbanizar Tipos I,II e III	-	0,50	- (2)

(1) Com excepção para estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização colectiva cujo número máximo de pisos é 3 e a cércea 12 m, e partes dos edifícios com estes usos, mas cuja natureza funcional e técnica exija cérceas superiores.

(2) A altura do volume edificado não pode ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer limite do lote, e nunca pode exceder os 12 m, exceptuando-se as situações em que se torne manifestamente necessário para viabilizar a actividade, desde que se enquadrem na envolvente.

(3) À área abrangida pela U18 aplica-se o número máximo de pisos constante do Artigo 103º.

(4) À área abrangida pela U9 aplica-se a densidade habitacional bruta máxima constante do Artigo 103º.

(5) À área abrangida pela U70A aplica-se o índice de construção bruto máximo constante do Artigo 103º.

SUB-SECÇÃO II
ESPAÇOS A URBANIZAR EM REGIME ESPECIAL

Artigo 60º
Identificação

Os Espaços a Urbanizar em Regime Especial correspondem a áreas de génese ilegal, que se encontram parcialmente edificadas ou ainda por edificar e que não estão legalmente reconvertidas, mas cujo solo foi objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção.

Artigo 61º
Ocupações e utilizações

1. São objectivos genéricos para estes espaços a sua reconversão mediante a criação de Unidades de Execução com parâmetros urbanísticos específicos apropriados à sua estruturação urbanística e à sua infraestruturação.
2. Nestes espaços são admitidos os usos habitacional e anexos, comércio, serviços, equipamentos de utilização colectiva, espaços verdes, e ainda estabelecimentos industriais do tipo 3 e outras actividades desde que compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.

Artigo 62º
Regime de edificabilidade

1. As tipologias de edificação admitidas são as construções isoladas, geminadas ou em banda.

2. O número máximo de pisos é:

    a) 2 para as construções isoladas e geminadas, com uma cércea máxima de 7 m;

    b) 3 para as construções em banda, com uma cércea máxima de 10 m.

3. Os restantes parâmetros urbanísticos são fixados no âmbito das Unidades de Execução, conforme disposto no Artigo 103º.

SUB-SECÇÃO III

ESPAÇOS PARA EQUIPAMENTOS

Artigo 63º

Identificação

Os Espaços para Equipamentos, delimitados na Planta de Ordenamento, correspondem a espaços destinados à prestação de serviços à população, nomeadamente no âmbito da saúde, da educação, da segurança social e da prevenção e segurança, onde são facultadas as condições para a prática de actividades desportivas e de recreio e lazer, bem como de actividades culturais.

Artigo 64º

Ocupações e utilizações

1. É admitida a ampliação dos equipamentos existentes, bem como a implantação de novos equipamentos de utilização colectiva, de zonas verdes e de estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio aos equipamentos.
2. Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no Artigo 104º, é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM.

Artigo 65º

Regime de edificabilidade

1. A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores das zonas destinadas aos equipamentos devem ser definidas em projectos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores.
2. Os projectos para equipamentos têm que ser desenvolvidos atendendo às condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam o território onde se localizam e integrar-se na envolvente edificada, e não podem localizar-se em áreas de riscos naturais e tecnológicos susceptíveis de por em perigo pessoas e bens.
3. Nestes espaços aplicam-se os seguintes indicadores:

a) Índice de impermeabilização de 0,70;

b) Número máximo de 3 pisos, ou cércea equivalente, com excepção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija cérceas superiores.

SUB-SECÇÃO IV

ESPAÇOS PARA MULTIUSOS

Artigo 66º

Identificação, ocupações e utilizações

1. Os Espaços para Multiusos destinam-se a actividades económicas, nomeadamente comerciais, serviços, logística, armazéns, estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3 e infraestruturas e actividades complementares, equipamentos de utilização colectiva e espaços verdes, e estabelecimentos hoteleiros.
2. Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no Artigo 104º é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM.
3. Só é permitida a construção de novos edifícios para fins habitacionais nas seguintes condições:
   a) Se destinadas à guarda das instalações;
   b) Nas Unidades U14 e U17.
4. Nestas áreas têm que ser previstos espaços verdes de utilização colectiva que apresentem uma coerência formal e localização que permita a qualificação da área e a fruição por parte da população que trabalha e se desloca a estes espaços.

Artigo 67º

Regime de edificabilidade

1. Estes espaços, quer na construção de novos edifícios, quer na alteração ou ampliação dos edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º, têm que respeitar as seguintes disposições:
   a) A integração paisagística tem que ser respeitada, bem como as condições morfológicas, topográficas e ambientais e riscos naturais e tecnológicos que caracterizam a envolvente do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;
   b) Tem que ser assegurada a minimização dos impactos ao nível hidrológico através da salvaguarda da drenagem e escoamento das águas;
   c) Sempre que o espaço de Multiusos seja confinante com qualquer outra categoria de espaço urbano que não seja industrial ou estrutura ecológica urbana é obrigatória a criação de uma zona de protecção envolvente, com a largura mínima de 20 m, entre os limites dos lotes e o limite exterior

da zona multiusos, ocupada no mínimo em 60% da sua extensão por cortina arbórea e arbustiva, que deve dar prioridade à manutenção da vegetação original;

d) Os afastamentos aos limites dos lotes, ou parcelas, com excepção para as construções geminadas ou contíguas, não podem ser inferiores a 10 m;

e) O índice de implantação máximo é de 0,50;

f) O índice de impermeabilização máximo é de 0,65, correspondendo a área restante a espaços exteriores devidamente tratados, com excepção das áreas abrangidas pela U19 e U30, conforme Artigo 103º;

g) A cércea máxima é de 12 m, com excepção para:

   i) as situações em que se torne manifestamente necessário para viabilizar a actividade, desde que se enquadrem na envolvente;

   ii) as áreas abrangidas pelas U14, U17 e U30, conforme Artigo 103º;

h) A obrigatoriedade de prever áreas de carga e descarga de veículos pesados.

SUB-SECÇÃO V

ESPAÇOS PARA TURISMO

Artigo 68º

Identificação, ocupações e utilizações

1. São espaços que, pelas suas características urbanas, naturais e/ou paisagísticas, são vocacionados para empreendimentos turísticos, nos termos da legislação em vigor, admitindo-se, em complemento do uso turístico, equipamentos colectivos de saúde e/ou de acção social.

2. O Plano identifica três Espaços para Turismo: na Quinta do Serpa, na Quinta e Convento de Santo António e na Quinta da Fábrica.

3. São admitidas construções novas para uso turístico e a ampliação, conservação, reconstrução e alteração de edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º desde que se destinem aos usos previstos no número 1, ou à manutenção do uso habitacional.

Artigo 69º

Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo da legislação específica em vigor sobre esta matéria a ocupação destes espaços tem que obedecer aos seguintes condicionamentos:

a) As propostas de empreendimentos turísticos devem obedecer a critérios de qualidade ambiental, paisagística e arquitectónica e estão sujeitas à apresentação do levantamento topográfico actualizado, que identifique os elementos da vegetação a preservar;

b) Sempre que existam linhas de água associadas a zonas inundáveis, a ocupação destes espaços fica condicionada à execução da obra de regularização integral das mesmas;

c) O estudo de ocupação deve procurar a integração do edificado no terreno, e minimizar a destruição da vegetação e a alteração da modelação do terreno;

d) Nos edifícios existentes classificados no PDM como Valores Culturais, é permitida a ampliação que não pode exceder 25% da área bruta de construção existente e pode ser contígua ou fisicamente individualizada;

e) Para estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de saúde e acção social, os índices máximos para edificação nova, incluindo as ampliações, aplicados à área da categoria de espaço abrangida, mas excluída da área ocupada pelas edificações existentes, são:

   i) Índice de Construção líquido: 0,40;
   ii) Índice de Implantação líquido: 0,30;
   iii) Índice de impermeabilização líquido: 0,40;

f) Para estabelecimentos hoteleiros aplicam-se ainda os seguintes parâmetros:

   i) Número máximo de camas: 60 camas/ha;
   ii) Número máximo de pisos é 3;
   iii) Afastamento mínimo das construções novas a todos os limites do prédio: 10 m;

g) Para as restantes tipologias de empreendimentos turísticos, os índices máximos para edificação nova, incluindo as ampliações, aplicados à área da categoria de espaço abrangida, mas excluída da área ocupada pelas edificações existentes, são:

   i) Índice de Implantação líquido: 0,30;
   ii) Índice de impermeabilização líquido: 0,40;

h) Para os empreendimentos turísticos referidos na alínea anterior aplicam-se ainda os seguintes parâmetros:

   i) Número máximo de camas: 40 camas/ha;
   ii) Número máximo de pisos é 2;
   iii) Afastamento mínimo das construções novas a todos os limites do prédio: 5 m.

SECÇÃO IV
SOLOS AFECTOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

Artigo 70º
Identificação

1. Os Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana podem ou não ser coincidentes com REN, e destinam-se a assegurar o funcionamento dos sistemas biológicos, controlo de escoamentos hídricos e conforto bioclimático, a promover a melhoria das condições ambientais e a qualidade do espaço urbano, e decorrem muitos deles da aplicação das orientações do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa.
2. Estes espaços englobam as faixas de protecção a linhas de água, faixas de protecção de infraestruturas viárias, ferroviárias e urbanas e, principalmente, os espaços que constituem locais privilegiados para actividades de animação e lazer da população, pelo que preferencialmente são os locais escolhidos para criação de espaços verdes públicos, designadamente, jardins e parques urbanos.

Artigo 71º
Ocupações e utilizações

1. Nestes espaços apenas se permitem actividades socioculturais, de recreio, de desporto e lazer, compatíveis com a natureza e condicionantes legais aplicáveis.
2. A Estrutura Ecológica localizada nas áreas de Jurisdição da Administração do Porto de Lisboa pode albergar as actividades portuárias e as actividades complementares à actividade portuária que, económica e estrategicamente, são necessárias ao ordenamento e equilíbrio da actividade desta entidade, com excepção das actividades poluentes que, nos termos da legislação em vigor, comprometam a qualidade urbana e ambiental da frente ribeirinha.
3. Sem prejuízo das condicionantes legais em vigor, só é permitida a implantação e construção das estruturas necessárias ao desenvolvimento das actividades referidas nos números 1 e 2 deste artigo, bem como a construção de novos troços viários desde que comprovada a sua necessidade em função dos benefícios para a população na melhoria da prestação da rede viária.
4. A configuração e implantação das estruturas necessárias ao desenvolvimento das actividades referidas nos números anteriores têm que ser definidas, sem prejuízo dos pareceres das entidades competentes, em estudos de maior detalhe, como Planos de Pormenor, Projectos de Loteamento ou Projectos de Execução.
5. Sem prejuízo do disposto nos números 1 e 2 deste artigo é sempre permitida a conservação dos edifícios existentes licenciados, admitindo-se ainda a ampliação nos casos em que estes não se localizem nas zonas inundáveis, na ZPE e nas margens de 30 m para cada lado das seguintes linhas de água: ribeira dos

Caniços, ribeira da Fonte Santa, ribeira do Carvalha, ribeira da Verdelha, rio Crós-Cós, rio da Silveira, ribeira de Santo António, ribeira de Santa Sofia e rio Grande da Pipa.

6. Para a recuperação e ou ampliação das construções admitidas no número anterior, permite-se um acréscimo de 20% da área bruta de implantação desde que não exceda 20% da área bruta de construção licenciada e desde que não comprometa a progressiva implementação dos corredores ecológicos e nunca em aproximação das linhas de água.
7. Para as áreas edificadas que, actualmente, se inserem em Estrutura Ecológica Urbana, é permitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM ou alteração de uso para compatibilização com o estipulado nos números 1 e 2 deste artigo.
8. Nas intervenções a efectuar ao longo da zona ribeirinha deve ser promovida a valorização das áreas mais sensíveis do ponto de vista ambiental e paisagístico, contemplando:
    a) A introdução de espécies edafoclimáticas adaptadas ao local;
    b) A implementação de acessos e circulação pedonal ao longo de toda a margem ribeirinha, com a localização de pontos de estadia e descanso.

CAPÍTULO VI
ESPAÇOS CANAIS

Artigo 72º

Definição

Os Espaços Canais encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento e correspondem a:

a) Espaço que integra a Rede Rodoviária;

b) Espaço que integra a Rede Ferroviária.

SECÇÃO I
REDE RODOVIÁRIA

Artigo 73º

Identificação

O PDM estabelece uma hierarquia que traduz as funções e níveis de serviço da rede rodoviária do Município, que é constituída por:

a) Sistema Primário:

   i) Este nível é constituído pela rede de Itinerários Principais e Complementares e Estradas Regionais e Nacionais tal como constam do Plano Rodoviário Nacional 2000 e por aqueles que, não sendo assim classificados, do ponto de vista administrativo, asseguram a coerência da rede;

   ii) As vias existentes que compõem este nível hierárquico encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento e correspondem a: IP1, IC18, IC2, IC11, ER19, EN10 entre Vila Franca de Xira e o limite Norte do Município e EN1;

b) Sistema Secundário:

   i) Este nível compreende um conjunto de vias essencialmente colectoras, de características interurbanas, e integra circulares ou anéis que atravessam solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar, ou asseguram ainda a ligação entre aglomerados, por vezes com o exterior do Município;

   ii) As vias existentes que compõem este nível hierárquico encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento e correspondem a: EN115-5, EN10 entre Vila Franca de Xira e o limite Sul do Município, EN116, EN10-6, EN248-3, EN 248, EN115-4, EM502, EM621, CM1246 e CM1239;

   iii) As vias propostas que compõem este nível hierárquico encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento e correspondem às vias designadas por: V14, V16A e B, V23, V25a, V25b, V26, V27 V29A e B, V30, V31, V37, V40 e V42;

c) Sistema Terciário:

i) Este nível é constituído por um conjunto de vias com funções de serviço eminentemente urbano assegurando uma ligação secundária intra-urbana, por vezes alternativa, entre núcleos urbanos ou uma função de distribuição de tráfego que a rede viária local complementa;

ii) As vias existentes e propostas que compõem este nível hierárquico correspondem às restantes vias representadas na Planta de Ordenamento.

Artigo 74º

Regime específico

1. Para as vias existentes e propostas incluídas no Sistema Primário observam-se as seguintes características:
   a) O perfil transversal mínimo é formado por duas vias por sentido, com dimensão mínima total de 19 m, incluindo as bermas;
   b) Os pontos de acesso são adequadamente espaçados e hierarquizados;
   c) Os nós de ligação entre vias do sistema primário, sempre que técnica e economicamente viável devem ser desnivelados;
   d) O estacionamento marginal é interdito;
   e) As paragens de transporte colectivo são interditas em plena via.
2. Para as vias existentes e propostas incluídas na Sistema Secundário observam-se as seguintes características:
   a) Estas vias permitem a articulação com o Sistema Primário e com os nós correspondentes;
   b) O perfil transversal mínimo é formado por duas vias por sentido ou por um total de três vias quando a largura do corredor estiver condicionada lateralmente, com dimensão mínima total de 13,25 m para meio não urbano e 15,45 m para meio urbano;
   c) No caso dos perfis transversais com três vias, a terceira é utilizada para privilegiar uma direcção de tráfego ou para servir de suporte a corredores de transporte colectivo;
   d) As intersecções de nível são devidamente ordenadas e hierarquizadas, ou com regulação semafórica, quando os níveis de tráfego o justificarem;
   e) Os pontos de acesso são de nível ou desnivelados, em função dos níveis de tráfego de cada via;
   f) O estacionamento é limitado a situações excepcionais;
   g) As paragens de transporte colectivo ocorrem fora da faixa de rodagem.
3. Para as vias existentes e propostas incluídas no Sistema Terciário observam-se as seguintes características:
   a) A reserva de faixa de rodagem é equivalente a três vias, com dimensão mínima total de 9,5 m;

b) No caso dos perfis transversais com três vias, a terceira constitui uma folga para a construção de vias de viragem à esquerda, corredores de transporte público ou para a introdução de uma segunda via por sentido;

c) A sucessão de pontos de acesso tem de ser controlada de forma a garantir o espaçamento mínimo entre intersecções;

d) Os nós viários são de nível e hierarquizados, com ilhas de separação dos movimentos de viragem.

4. Exceptua-se a aplicação das características constantes nos números anteriores, sempre que as condições de preexistências condicionem ou impossibilitem a sua utilização.

5. Exceptua-se a aplicação dos números 1, 2 e 3 do presente artigo às vias pertencentes à Rede Rodoviária Nacional, sempre que a entidade competente entenda estabelecer características diferentes.

6. Sempre que são apresentados traçados de vias alternativos, assim que uma das opções de traçado for concretizada, o outro traçado alternativo fica sem efeito, passando a aplicar-se as normas de ocupação, uso e transformação do solo constantes neste plano em função da classe ou categoria de espaço subjacente.

Artigo 75º

Regime de protecção

1. O regime de protecção de cada via é o estabelecido pela legislação em vigor para a Rede Rodoviária Nacional e Regional e o estabelecido na Lei ou em regulamento municipal para a Rede Rodoviária Municipal.

2. Para os troços urbanos de vias existentes para os quais não existe regulamentação prevista em Planos Municipais aprovados, o alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas, tem que ser respeitado, excepto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

SECÇÃO II

REDE FERROVIÁRIA

Artigo 76º

Identificação e regime específico

1. A rede ferroviária existente encontra-se representada graficamente na Planta Ordenamento e na Planta de Condicionantes.

2. A rede ferroviária existente fica sujeita ao regime de protecção definido pela legislação em vigor, relativa ao domínio público ferroviário e ao regulamento ferroviário de passagens de nível.

3. Os solos abrangidos pelos traçados preliminares da ligação ferroviária de alta velocidade do eixo Lisboa-Porto, delimitados nas Plantas de Condicionantes e de Ordenamento ficam sujeitos às medidas preventivas previstas no Decreto n.º 7/2008, de 27 de Março e na Resolução de Conselho de Ministros n.º12/2009, de 27 de Janeiro, ou outro que as venha a alterar e às seguintes disposições:

   a) Os Solos Cuja Urbanização Seja Possível Programar abrangidos pelos traçados preliminares da rede ferroviária de alta velocidade são considerados solos não aptos para a construção salvo se as operações urbanísticas obtiverem parecer favorável da Rede Ferroviária Nacional (REFER) nos termos do Decreto referido no corpo deste número;

   b) Assim que estiver definido o traçado definitivo da rede ferroviária e respectivas faixas de protecção, as áreas que deixam de estar abrangidas pela actual servidão administrativa imposta pelos corredores, passam a reger-se pelas normas de ocupação, uso e transformação do solo constantes neste plano em função da respectiva classe ou categoria de espaço.

CAPÍTULO VII
OUTRAS INFRAESTRUTURAS

Artigo 77º

Identificação

O PDM identifica como outras infraestruturas as seguintes:

a) Infraestruturas de Saneamento Básico;

b) Parques de Sucatas;

c) Aterro Sanitário;

d) Unidade de Triagem;

e) Ecocentros;

f) Infraestruturas Portuárias e Similares.

Artigo 78º

Infraestruturas de saneamento básico - regime específico

1. É interdita a edificação, com excepção de muros, numa faixa de 50 m, definida a partir dos limites exteriores das Estações de Tratamento de Águas Residuais.
2. Nas faixas de protecção a que se refere o número anterior são apenas permitidas explorações agrícolas e florestais, sendo proibida a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

Artigo 79º

Parque de sucatas - regime específico

1. Os espaços dos Parques de Sucatas identificados na Planta de Ordenamento correspondem a:
   a) Espaço existente;
   b) Espaço de expansão.
2. Em ambos os espaços devem ser assegurados pelo promotor métodos de prevenção e redução da poluição, para evitar a contaminação dos solos e a degradação da qualidade da água e do ar, nomeadamente:
   a) Drenagem pluvial de áreas impermeáveis;
   b) Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;

c) Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores, excepto se forem comprovadamente inócuos;

d) A construção de área impermeabilizada destina-se às operações de desmonte de sucata e à armazenagem temporária de resíduos perigosos;

e) Os resíduos perigosos são armazenados em áreas cobertas.

3. Deve ser assegurado pelo promotor o seu enquadramento paisagístico, nomeadamente através das seguintes intervenções:

a) Plantação de uma cortina arbórea ou arbustiva periférica pelo menos com 3 m de altura;

b) Até a cortina arbórea ou arbustiva atingir a altura mínima referida no número anterior deve ser complementada por vedação amovível;

c) Plantação de cortinas arbóreas ao longo dos caminhos internos de distribuição;

d) Plantação da envolvência das áreas cobertas;

e) No interior dos parques de sucata é proibido o depósito de qualquer tipo de resíduos numa zona circundante ao seu perímetro com largura de 5 m;

f) A sobreposição de materiais em área não coberta não pode atingir altura superior à da cortina envolvente.

4. As áreas construídas devem obedecer aos seguintes requisitos:

a) Índice de implantação máximo ao prédio é 0,50;

b) Cércea máxima é 12 m.

Artigo 80º

Aterro sanitário - regime específico

1. Os espaços de Aterro Sanitário identificados na Planta de Ordenamento correspondem a:

a) Espaço existente;

b) Espaço de expansão.

2. Nestes espaços não é permitido qualquer licenciamento ou obras de urbanização e de construção, com excepção das instalações de apoio à actividade.

3. Nestes espaços aplicam-se ainda as disposições constantes nos números 3 e 4 do Artigo 79º.

4. A desactivação destes espaços implica a sua selagem e reconversão em espaços florestais, aos quais se passa a aplicar as disposições constantes no Artigo 24º.

Artigo 81º

Unidade de triagem - regime específico

1. O espaço da Unidade de Triagem identificado na Planta de Ordenamento corresponde a um espaço proposto para triagem de resíduos provenientes de construção civil.
2. Devem ser assegurados pelo promotor métodos de prevenção e redução da poluição, para evitar a contaminação dos solos e a degradação da qualidade da água e do ar, nomeadamente:
    a) Vedação das instalações;
    b) Sistema de controlo de admissão de resíduos de construção e demolição;
    c) Sistema de pesagem para quantificação dos resíduos de construção e demolição;
    d) Zona de triagem devidamente coberta e com piso impermeável;
    e) Infraestruturas de abastecimento de água e saneamento.

Artigo 82º

Ecocentros - regime específico

1. Na Planta de Ordenamento estão identificados três locais onde é permitida a implantação de Ecocentros, cuja configuração deve ser definida no respectivo projecto de execução.
2. Devem ser assegurados pelo promotor métodos de prevenção e redução da poluição, para evitar a contaminação dos solos e a degradação da qualidade da água e do ar, nomeadamente:
    a) Vedação que impeça o livre acesso às instalações;
    b) Contentores adequados e devidamente identificados para o armazenamento selectivo de resíduos;
    c) Sistema de controlo de admissão de resíduos e sua quantificação;
    d) Infraestruturas de abastecimento de água e saneamento.

Artigo 83º

Infraestruturas portuárias e similares

1. As infraestrutura portuárias e similares representadas na Planta de Ordenamento correspondem a:
    a) Infraestruturas existentes;
    b) Infraestruturas propostas.
2. Para as infraestruturas existentes pretende-se a sua manutenção e não são permitidas acções ou actividades que ponham em causa a sua funcionalidade.
3. As infraestruturas propostas correspondem a uma localização indicativa para construção de uma futura infraestrutura portuária de apoio à actividade logística.

Artigo 84º

Área abrangida pelas medidas preventivas do Novo Aeroporto de Lisboa

Os solos abrangidos pelo raio de 25 km além da área do Campo de Tiro de Alcochete, delimitado nas Plantas de Condicionantes e de Ordenamento, ficam sujeitos às medidas preventivas previstas no Decreto n.º 19/2008, de 1 de Julho, ou outro que as venha a alterar.

CAPÍTULO VIII
VALORES CULTURAIS

Artigo 85º

Identificação e regime geral

1. Os Valores Culturais são constituídos pelo conjunto de áreas, locais e bens imóveis, identificados pelo Plano e que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitectónico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social.
2. Os Valores Culturais, no Município de Vila Franca de Xira, são constituídos por:
    a) Imóveis Classificados;
    b) Imóveis em Vias de Classificação;
    c) Outros Imóveis com Interesse;
    d) Conjuntos Urbanos com Interesse;
    e) Sítios Arqueológicos;
    f) Áreas Sensíveis.
3. Os Valores Culturais encontram-se representados e numerados na Planta de Ordenamento e no Anexo II do presente Regulamento.
4. As disposições constantes deste capítulo aplicam-se sem prejuízo da restante regulamentação do PDM, e em caso de dúvida, prevalece a que for mais restritiva.
5. Sem prejuízo das zonas de protecção expressamente delimitadas, todos os elementos classificados como Outros Imóveis com Interesse, dispõem de uma área de protecção de 50 m para além dos seus limites físicos.
6. A Câmara Municipal pode condicionar a afixação de toldos, letreiros e publicidade, qualquer que seja a sua natureza e conteúdo, nos edifícios, conjuntos ou nos locais que possam prejudicar a leitura e acesso visual aos imóveis que são identificados como Valores Culturais.

Artigo 86º

Imóveis Classificados e Imóveis em Vias de Classificação - regime específico

1. Os Imóveis Classificados e em Vias de Classificação encontram-se identificados na Planta de Ordenamento, na Planta de Condicionantes e no Anexo II do presente Regulamento.
2. As intervenções permitidas e medidas de protecção relativas aos imóveis constantes do número anterior são as que decorrem da legislação em vigor sobre esta matéria.

Artigo 87º

Outros Imóveis com Interesse - regime específico

1. Os Outros Imóveis com Interesse são aqueles que, embora não estando classificados nem em vias de classificação, assumem importância no âmbito do património concelhio a nível histórico, cultural e arquitectónico.
2. Estes imóveis encontram-se identificados na Planta de Ordenamento e no Anexo II, deste Regulamento.
3. As intervenções nestes imóveis, bem como na área de 50 m estabelecida no n.º 5 do Artigo 85º estão sujeitas a parecer da Divisão do Património.
4. As intervenções a realizar nestes imóveis devem harmonizar-se com as características originais do edifício, não comprometendo a linguagem arquitectónica deste, quer do ponto de vista estético, quer do ponto de vista volumétrico.

a) A Câmara Municipal pode condicionar a mudança de uso caso se mostre incompatível com as características arquitectónicas, estruturais ou com o valor cultural do imóvel.

b) No âmbito das intervenções a realizar nos imóveis a que se refere o presente artigo, a Câmara Municipal pode exigir a apresentação de um projecto de espaços exteriores para a totalidade da área não edificada.

5. Os estudos e projectos de arquitectura para os valores culturais objecto do presente artigo devem ser da responsabilidade de arquitectos.

Artigo 88º

Conjuntos Urbanos com Interesse - regime específico

1. Os Conjuntos Urbanos com Interesse constituem obras do homem de particular originalidade e homogeneidade, que se destacam pelo seu interesse arquitectónico, ambiental, histórico ou etnológico.
2. O regime de protecção dos Conjuntos Urbanos com Interesse visa a protecção e conservação dos aspectos homogéneos da sua imagem e do perfil da paisagem e é constituído pelos condicionamentos indicados nos números seguintes.
3. As obras relativas a edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no Artigo 104º são condicionadas de acordo com as alíneas seguintes:
    a) As edificações existentes podem ser objecto de obras de ampliação, nomeadamente para dotação das condições básicas de habitabilidade e salubridade;
    b) Em situações excepcionais, ditadas por razões de ordem técnica ou social, a Câmara Municipal pode autorizar obras de alteração ou reconstrução, com prévia demolição da edificação existente.

4. No caso previsto no número anterior e nas novas edificações ou ampliação das existentes, a cércea é definida pela média das cérceas da frente edificada em que se insere, entre duas transversais ou da totalidade do respectivo quarteirão.
5. Nas obras relativas a novas edificações ou ampliação das existentes, deve ainda considerar-se que o traçado arquitectónico e a volumetria das edificações devem integrar-se harmoniosamente na imagem urbana das construções envolventes, e procurar, em particular, a integração dos elementos da fachada.
6. O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas tem que ser respeitado, excepto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.
7. Quando admissíveis, a Câmara Municipal pode condicionar as mudanças de uso à execução de obras de conservação de toda a edificação.
8. Sem prejuízo de outros elementos, o pedido de licenciamento de obras nas edificações a que se refere o presente artigo deve ser instruído com o levantamento rigoroso do existente, ilustrado com documentação fotográfica completa, e deve incluir ainda mapa de acabamentos, com especificação de todos os materiais a utilizar.
9. Os estudos e projectos de arquitectura para os conjuntos urbanos com interesse objecto deste artigo devem ser da responsabilidade de arquitectos.

Artigo 89º

Sítios Arqueológicos - regime específico

1. Os Sítios e Áreas Arqueológicas são elementos arqueológicos cuja localização é conhecida em resultado de estudos realizados até à data.
2. Aos Sítios e Achados Arqueológicos aplica-se a legislação de protecção do património arqueológico em vigor.
3. Sempre que em qualquer obra, particular ou não, se verificarem achados arqueológicos, tal facto tem que ser comunicado à Câmara Municipal, que procede conforme a legislação aplicável.

Artigo 90º

Áreas Sensíveis - regime específico

1. São Áreas Sensíveis aquelas que embora não estejam classificadas são importantes pelas suas características de localização associada à presença de vestígios de ocupação humana, com potencialidades de poder integrar o património arqueológico concelhio.

2. Nas Áreas Sensíveis identificadas na Planta de Ordenamento, pretende-se assegurar a sua salvaguarda e preservação, pelo que qualquer intervenção está sujeita a prévio parecer da Divisão de Património da Câmara Municipal.

CAPÍTULO IX
ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO

Artigo 91º

Definição

1. As Áreas de Risco ao Uso do Solo são aquelas que correspondem a determinadas características do território ou a factores aos quais o território está sujeito que, para além das condicionantes legais em presença, implicam regulamentação adicional que condiciona as utilizações e ocupações dominantes estabelecidas para cada categoria de espaço.
2. As Áreas de Risco delimitadas na Planta de Ordenamento correspondem a:
    a) Áreas de Risco Geotécnico;
    b) Zonas Inundáveis;
    c) Classificação Acústica - Zonas de Conflito.

SECÇÃO I
ÁREAS DE RISCO GEOTÉCNICO

Artigo 92º

Identificação

As Áreas de Risco Geotécnico correspondem aos locais onde ocorrem os fenómenos mais significativos de instabilidade de vertentes, que condicionam o modo de ocupação, dividindo-se em:

a) Áreas desaconselháveis à construção;
b) Áreas muito condicionadas à construção.

Artigo 93º

Regime específico

1. Nas áreas desaconselháveis à construção:
    a) Com excepção de muros e infraestruturas urbanas como águas, esgotos, electricidade e telecomunicações, a construção só é permitida caso seja comprovado por estudo geotécnico de maior detalhe, pelo menos à escala 1: 2 000, que a configuração da área desaconselhável à

construção é diferente da identificada na Planta de Ordenamento ou que se verifica a ausência dos condicionamentos naturais que originaram essa classificação;

b) Nas situações referidas na alínea anterior é obrigatório realizar campanhas de prospecção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afectam;

c) Devem ser implementados sistemas de monitorização e observação.

2. Nas áreas muito condicionadas à construção:

a) Quando se localizam em solo urbano, devem ser ocupadas por espaços a afectar a estrutura ecológica urbana, e só podem ser edificadas nos casos em que se mostre ser absolutamente necessário, ou a menos que seja comprovado por estudo geotécnico de maior detalhe, pelo menos na escala 1: 2 000, que a configuração da área muito condicionada à construção é diferente da identificada na Planta de Ordenamento ou que se verifica a ausência dos condicionamentos naturais que originaram essa classificação;

b) É obrigatório realizar campanhas de prospecção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afectam;

c) Em caso de construção nova, alteração e reconstrução de edifícios existentes devem ser implementados sistemas de monitorização e observação.

3. A construção de qualquer tipo nestas áreas fica condicionada à prévia elaboração de estudo geotécnico de detalhe para a zona a ocupar, que comprove a inexistência de riscos para a segurança de pessoas e bens.

SECÇÃO II
ZONAS INUNDÁVEIS

Artigo 94º
Regime específico

1. As Zonas Inundáveis ou ameaçadas pelas cheias correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água, que se estendem até à linha alcançada pela cheia com período de retorno de cem anos, ou pela maior cheia conhecida no caso em que não existiam dados que permitiam identificar a anterior.

2. A ocupação das Zonas Inundáveis em Solo Urbano edificado obedece aos seguintes condicionalismos:

a) É permitida a construção de novas edificações que correspondam à substituição de edifícios a demolir, ou à reconstrução de edifícios existentes, para os quais a área de implantação não pode ser superior à anteriormente ocupada;

b) É ainda permitida a construção de novas edificações que correspondam à colmatação da malha urbana existente;

c) É interdita a construção de caves e aterros;

d) A cota do piso inferior das edificações tem que ser superior à cota local da máxima cheia conhecida;

3. A ocupação das Zonas Inundáveis em Solo Urbano não edificado obedece aos seguintes condicionalismos:

a) É interdita a construção de novas edificações, com excepção das que constituem complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, e desde que se destinem a melhorar a funcionalidade da construção inicial;

b) Nas situações previstas na alínea anterior, a cota do piso inferior das edificações tem que ser superior à cota local da máxima cheia conhecida;

c) É interdita a construção de caves e aterros.

4. Nos Solos afectos a Estrutura Ecológica Urbana, a edificação obedece às disposições seguintes:

a) É permitida a edificação de pequenas infraestruturas de apoio à actividade portuária nos termos do número 2 do Artigo 71º, e de estruturas ligeiras de apoio ao recreio e lazer, desde que sejam amovíveis, não constituam obstáculo à circulação das águas e a cota do piso inferior seja superior à cota local da máxima cheia conhecida;

b) É interdita a construção de aterros.

5. Nas Zonas Inundáveis assinaladas em Solo Rural aplicam-se as seguintes disposições:

a) É interdita a construção de novas edificações, com excepção das situações em que fique provado não existir localização alternativa e que se trate de edifícios indispensáveis à actividade agrícola;

b) É interdita a construção de caves e aterros;

c) É permitida a reconstrução de edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 104º desde que a área de implantação seja igual ou inferior à existente e que a cota do piso inferior seja superior à cota local da máxima cheia conhecida.

6. A ocupação das Zonas Inundáveis, quer em Solo Rural quer em Solo Urbano, fica ainda sujeita às seguintes disposições:

a) Não é permitida a construção de equipamentos de saúde, ensino, lares de terceira idade e edifícios com importância na gestão de emergência;

b) No domínio hídrico deve ser salvaguardado o usufruto público para circulação pedonal;

c) Além do cumprimento das demais disposições legais e das constantes neste Regulamento, os proponentes são responsáveis pela identificação da cota de cheia no local onde pretendem

licenciar as obras e pela apresentação de soluções técnicas que não prejudiquem terceiros e que, simultaneamente, assegurem a salvaguarda de pessoas e bens, não só ao nível do edificado, mas também de acessos, estacionamento e arranjos exteriores.

7. Após a conclusão da totalidade da obra de regularização do rio Crós-Cós, às áreas identificada na Planta de Ordenamento como Área Inundável do rio Crós-Cós não se aplica o regime dos números anteriores.

SECÇÃO III
CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA - ZONAS DE CONFLITO

Artigo 95º
Identificação

O Plano identifica na Planta de Ordenamento, Zonas Sensíveis, Zonas Mistas e Zonas de Conflito definidas da seguinte forma:

a) As Zonas Sensíveis correspondem aos Espaços de Equipamentos de carácter religioso, ensino e saúde e Espaços para Equipamentos, e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 45 dB(A) expresso pelo indicador Ln;

b) As Zonas Mistas correspondem às restantes categorias integradas em perímetro urbano, excepto Espaços de Indústria, Espaços de e para Multiusos, Espaços Militares e Estrutura Ecológica Urbana, que não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A) expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador Ln;

c) As Zonas de Conflito correspondem àquelas onde os níveis de ruído identificados no Mapa de Ruído ultrapassam os valores identificados nas alíneas anteriores.

Artigo 96º
Regime específico

1. Para todas as Zonas de Conflito, ou seja, para as Zonas Sensíveis e Zonas Mistas identificadas em que o nível de exposição ao ruído contrarie o disposto no Artigo 95º, a Câmara Municipal deve proceder à elaboração e à aplicação de Planos de Redução de Ruído, prevendo técnicas de controlo do ruído.
2. Na elaboração de Planos de Redução do Ruído deve ser dada prioridade às Zonas Mistas e Sensíveis sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos valores referidos no Artigo 95º.

3. Nos Espaços a Urbanizar dos Tipos I, II e III, e nos Espaços para Equipamentos, identificados como Zonas de Conflito, só são permitidas novas edificações após demonstração técnica da compatibilidade dos níveis sonoros com os usos propostos.
4. No licenciamento respectivo aplicam-se as demais disposições constantes da legislação em vigor.
5. Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanizados, na ausência de Planos de Redução de Ruído, é interdita a construção de edifícios habitacionais, excepto se a zona em apreciação estiver abrangida por Plano Municipal de Redução de Ruído ou não exceda em mais de 5 dB (A) os valores limite fixados para as Zonas Sensíveis e Mistas e os índices de isolamento de sons de condução aérea sejam incrementados em mais de 3 dB (A) relativamente ao valor mínimo regulamentado através do Decreto-Lei n.º 96/2008 de 9 de Junho.
6. Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanizados, a construção de equipamentos escolares, de saúde, religiosos e assistência a crianças e idosos só é permitida quando se verifique o estrito cumprimento dos valores limite estabelecidos para Zonas Sensíveis e Mistas.

CAPÍTULO X
PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

SECÇÃO I
PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 97º
Objectivos programáticos

1. A transformação do solo cuja urbanização seja possível programar em solo urbanizado deve processar-se da seguinte forma:
    a) Dar prioridade às áreas imediatamente contíguas aos espaços já edificados e infraestruturados;
    b) Programar e estruturar, nomeadamente as infra-estruturas, as áreas habitacionais, os serviços, o comércio, a indústria e multiusos, os espaços verdes e os equipamentos de utilização colectiva, promovendo situações de continuidade urbana;
    c) Integrar convenientemente os espaços afectos à Estrutura Ecológica Urbana e Espaços para Equipamentos, assim como os troços de vias;
    d) Tratar e programar os Espaços Afectos à Estrutura Ecológica para enquadramento, lazer e recreio da população;
    e) Incentivar a criação de novos espaços verdes na sequência de novos loteamentos, operações de reparcelamento, ou obras de impacte semelhante a um loteamento;
    f) Integrar as linhas de água e situações de potencial paisagístico e ambiental, valorizando-os enquanto elementos da estrutura ecológica;
    g) Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno para minorar os volumes de aterro e escavação;
    h) Reabilitar a frente ribeirinha através de intervenções que assegurem a salvaguarda e valorização das áreas mais sensíveis do ponto de vista ambiental e paisagístico;
    i) Valorizar a componente natural e a preservação das espécies autóctones e introdução de vegetação;
    j) Definir malhas viárias coerentes e devidamente estruturadas, correctamente articuladas com a rede viária que na Planta de Ordenamento corresponde aos Espaços Canais, promovendo soluções de continuidade e fluidez, procurando integrar-se na topografia do terreno para evitar grandes modelações;

l) Enquadrar devidamente os traçados da rede viária e ferroviária, diminuindo os impactos negativos que por vezes estas infraestruturas representam para a paisagem urbana, nomeadamente ao nível do conforto visual e sonoro, e atenuando os efeitos de barreira;

m) Fazer depender o licenciamento dos grandes geradores de tráfego da apresentação prévia de estudos de impacte de tráfego, que avalie as consequências na rede viária e no sistema de transportes que lhe darão acessibilidade, e a sua localização não se pode efectuar em contradição com a hierarquia da rede viária estabelecida;

n) Contemplar as soluções adequadas à melhoria da acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada ao meio edificado e aos transportes públicos.

2. Na ausência de infraestruturas deve ser prioritariamente construída a rede de infra-estruturas necessária à implantação das novas construções.

3. A ocupação tem que ser precedida de projectos que assegurem a segurança de pessoas e bens no que respeita a riscos de inundação e riscos geológicos, bem como à demonstração do cumprimento dos níveis de conforto legalmente estabelecidos para o ruído.

4. A ocupação com uso Multiusos deve salvaguardar as edificações existentes de uso habitacional, através da criação de uma zona de protecção envolvente ou programando a sua relocalização;

5. Nas áreas abrangidas pelas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução que incluem solos cuja urbanização seja possível programar têm que ser avaliados os limites das capacidades das vias existentes.

6. Os limites das capacidades das vias existentes referidos no número anterior constituem, em termos de planeamento, restrições a novas frentes de urbanização, salvo se compensadas por medidas de ampliação desses limites ou pela criação de novas vias que distribuam os fluxos de tráfego das vias mais condicionadas.

7. Os instrumentos de gestão territorial e as operações de loteamento, reparcelamento ou obras de impacte semelhante a um loteamento, a desenvolver para cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão ou Unidade de Execução têm que incluir planos de acessibilidade que definam claramente os percursos pedonais acessíveis de ligação entre pontos de utilização relevantes e que demonstrem claramente o cumprimento do regime de acessibilidades em vigor.

Artigo 98º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, infraestruturas viárias, estacionamento e equipamentos

1. As áreas objecto de operações de loteamento, reparcelamento ou obras de impacte semelhante a um loteamento, integram parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do Quadro 7, com excepção:

   a) Dos loteamentos, operações de reparcelamento ou obras de impacte semelhante a um loteamento em solos urbanos consolidados, onde não exista espaço disponível para o cumprimento dos parâmetros definidos, ficando o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal;

   b) Das áreas delimitadas ao abrigo da Lei das AUGI, ficando as mesmas sujeitas ao disposto na legislação específica.

Quadro 7: Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva

Tipo de Ocupação	Espaços Verdes e de Utilização Colectiva	Equipamentos de Utilização Colectiva
Habitação em moradia unifamiliar e bifamiliar	28 m^2 / fogo	35 m^2 / fogo
Habitação colectiva em Espaços Urbanizados e a Urbanizar Tipo II e III	28 m^2 / 120 m^2 a. c. hab.	35 m^2 / 120 m^2 a. c. hab.
Habitação colectiva em Espaços a Urbanizar tipo I	35 m^2 / 120 m^2 a. c. hab.	40 m^2 / 120 m^2 a. c. hab.
Comércio	28 m^2 / 100 m^2 a. c. com.	28 m^2 / 100 m^2 a. c. com.
Serviços	28 m^2 / 100 m^2 a. c. serv.	28 m^2 / 100 m^2 a. c. serv.
Indústria e multiusos	25 m^2 / 100 m^2 a. c. ind./ mult.	10 m^2 / 100 m^2 a. c. ind./mult.

Nota: a.c. - área de construção (m^2); a.c. hab. - área de construção para habitação; a.c. com. - área de construção para comércio; a.c. serv. - área de construção para serviços; a.c. ind. / mult. - área de construção para indústria e multiusos.

2. Para aferir o respeito dos parâmetros a que alude o número anterior, consideram-se quer as parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada, quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.

3. As áreas de estacionamento a considerar no âmbito das operações urbanísticas no Município de Vila Franca de Xira são as que constam do Quadro 8, em anexo a este Regulamento, sem prejuízo da legislação específica relativa a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada, com excepção das áreas delimitadas como AUGI.

4. Sem prejuízo do disposto no Artigo 74º, as infraestruturas viárias correspondem aos arruamentos em Solos Urbanizados e Cuja Urbanização Seja Possível Programar, servindo o tráfego local, sendo partilhadas por peões e veículos, e obedecem aos seguintes perfis (passeios, estacionamento e faixa de rodagem), com

excepção de arruamentos em áreas urbanas consolidadas com alinhamentos definidos e das áreas delimitadas ao abrigo da Lei das AUGI, ficando as mesmas sujeitas ao disposto na legislação específica:

a)	Habitação:	Perfil tipo > 16,0 m	.....2,25 m + 2,25 m + 7,0 m + 2,25 m + 2,25 m;
b)	Misto: habitação/ usos compatíveis:	Perfil tipo > 16,5 m	.....2,25 m + 2,25 m + 7,5 m + 2,25 m + 2,25 m;
c)	Serviços/Comércio:	Perfil tipo > 17,0 m	.....2,25 m + 2,25 m + 8,0 m + 2,25 m + 2,25 m;
d)	Indústria/ Multiusos/ Armazéns:	Perfil tipo > 18,0 m	.....2,25 m + 2,25 m + 9,0 m + 2,25 m + 2,25 m.

Artigo 99º

Regime de cedência

1. Nas operações de loteamento, reparcelamento ou obras de impacte semelhante a loteamento, quer para efeitos de edificação, quer para efeitos de divisão do prédio com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, a título gratuito, as áreas necessárias à construção e ao alargamento de vias de acesso, incluindo passeios e arruamentos, as áreas para estacionamento e outras infraestruturas e as áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, cuja utilização extravase o empreendimento em causa.
2. Compete aos promotores de loteamentos e edificações suportar os custos decorrentes das respectivas infraestruturas.
3. Mediante a celebração de acordo de cooperação com a Câmara Municipal, admitem-se excepções ao número anterior, caso o empreendimento vise fins sociais ou outra finalidade de reconhecido interesse para o município.
4. Para efeito de cedência das áreas para espaços verdes públicos só são considerados espaços cuja área contínua seja igual ou superior a 200 m^2 e apresentem uma configuração que permita a inscrição de uma circunferência com diâmetro igual ou superior a 10 m.
5. Exceptuam-se do número anterior os casos onde as áreas a ceder para espaços verdes constituam complemento de espaços verdes adjacentes já existentes, mas após prévio acordo da Câmara Municipal.
6. As áreas de cedência de espaços verdes devem ser entregues à Câmara devidamente estruturadas conforme projecto a elaborar pelo promotor e aprovado pela Câmara.
7. Nos Espaços a Urbanizar do Tipo I e no licenciamento de alvarás de loteamento, e de operações de reparcelamento ou obras de impacte semelhante a loteamento em Espaços Urbanizados do eixo urbano Póvoa de Santa Iria-Castanheira do Ribatejo, 75% da área de cedência tem que ser destinada a espaços verdes e de utilização colectiva.
8. Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, de reparcelamento ou obras de impacte semelhante a loteamento, nomeadamente arruamentos viários e

pedonais e redes de abastecimento de água, de drenagem de esgotos, de electricidade e de telecomunicações, se estiver abrangido por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor eficaz, que disponha diferentemente sobre a localização de equipamento público no referido prédio, ou se não se justificar, no todo ou em parte, essa localização, não há lugar a cedências para estes fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal.

SECÇÃO II
EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO

Artigo 100º
Formas e instrumentos de execução

1. A execução do Plano Director Municipal de Vila Franca de Xira deve processar-se de acordo com os sistemas de execução previstos no Artigo 119º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 9 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2009, de 20 de Fevereiro, ou em legislação que o substitua.
2. Em articulação com o disposto no número 1 do Artigo 97º, a ocupação e transformação do solo deve ser antecedida de instrumentos de gestão do território ou operações urbanísticas, de âmbito geral ou parcial, que podem revestir as seguintes formas:
    a) Plano de Urbanização;
    b) Plano de Pormenor;
    c) Unidade de Execução;
    d) Operação de Loteamento ou Reparcelamento.
3. Nos Solos Urbanizados abrangidos pela delimitação de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou Unidades de Execução no presente plano, até à eficácia dessas Unidades, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infraestruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adoptados na respectiva subcategoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objectivos gerais da Unidade.

Artigo 101º
Mecanismos de compensação

1. Os mecanismos de compensação a utilizar pelo Município de Vila Franca de Xira para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do plano são os previstos nas alíneas a), b) e c) do número 1 do Artigo 138º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 9 de Setembro,

na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, ou em legislação que o substitua, respectivamente o estabelecimento de um índice médio de utilização e de uma área de cedência média ou repartição dos custos de urbanização.

2. O princípio de perequação compensatória é aplicado nas operações urbanísticas a efectuar no âmbito das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução identificadas no presente Plano ou noutras que venham a ser estabelecidas durante a sua vigência.
3. O índice médio de utilização, em cada Unidade, é determinado pela construção admitida para cada propriedade ou conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e orientações urbanísticos estabelecidos neste Plano para as respectivas classes e categorias de espaço.
4. A área de cedência média, em cada Unidade, é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento constantes no Artigo 98º.
5. Os custos de urbanização são os relativos à totalidade das infraestruturas de cada Unidade e a sua repartição pode ser por:
    a) Comparticipação determinada pelos seguintes critérios, isolada ou conjuntamente:
        i) O tipo ou a intensidade de aproveitamento urbanístico determinados pelas disposições do Plano;
        ii) A superfície do lote ou da parcela;
    b) Pagamento por acordo com os proprietários interessados, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade edificável de valor equivalente.

SECÇÃO III
UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO E UNIDADES DE EXECUÇÃO

Artigo 102º
Identificação

1. As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução, prevalecendo as suas disposições sobre as restantes do presente Regulamento.
2. As Unidades de Execução correspondem a porções de território delimitadas para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial ou de uma operação urbanística.
3. O PDM institui as seguintes Unidades, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento:

a) U1 - Expansão da Plataforma Logística;

b) U2 - Multiusos na Castanheira;

c) U3 - Expansão do Aglomerado de Quintas;

d) U4 - Quinta dos Fidalgos;

e) U5 - Aglomerado de Cachoeiras;

f) U6 - Expansão Nascente de Cotovios;

g) U7 - Quinta dos Carvalhos;

h) U8 - Expansão sul de Cotovios;

i) U9 - Quinta da Azibreira;

j) U10 - Multiusos do Aglomerado de Trancoso;

l) U11 - Expansão do Aglomerado de Calhandriz/Loureiro;

m) U12 - Expansão de Á-dos-Loucos;

n) U13 - Sobralinho;

o) U14 - Previdente;

p) U15 - Adarse Poente;

q) U16A - Quinta do Cochão;

r) U16B - Quinta do Cochão;

s) U17 – Envolvente dos Moinhos da Póvoa;

t) U18 - Expansão de Póvoa de Santa Iria;

u) U19 - Zona Empresarial de Mato da Cruz;

v) U20 - Quinta de Palyarte;

x) U21 - Quinta da Portela;

z) U22 - Parque Desportivo e Radical da Castanheira;

aa) U23 - Senhor da Boa Morte;

bb) U24 - Parque Biológico do Sobralinho e Quinta do Sobralinho;

cc) U25 - Cabo da Lezíria;

dd) U26 - Gado Bravo;

ee) U27A - Mouchão de Alhandra; U27B - Mouchão do Lombo do Tejo e U27C - Mouchão da Póvoa;

ff) U28 - Quinta e Convento de Santo António;

gg) U29 – Quinta do Alto;

hh) U30 – Parque Ribatejo;

ii) U31 – Zona de Reconversão de Valorização da Paisagem;

jj) U70A - Zona a Reestruturar de Arcena

ll) Áreas Urbanas de Génese Ilegal, U32 a U69 e U70B a U73:

i) U32 - Casal de Santo António;
ii) U33 - Quinta da Coutada;
iii) U34 - Casal da Raposeira;
iv) U35 - Casal do Isidro;
v) U36 - Casal do Álamo;
vi) U37 - Quinta de Nossa Senhora de Fátima;
vii) U38 - Quinta da Ponte e Anexos;
viii) U39 - Quinta do Alferes e Anexos;
ix) U40 - Quinta do Bom Jesus;
x) U41 - Baltares;
xi) U42 - Olival dos Cantos e Anexos (U41A) e João Cravo e Rosário (U41B);
xii) U43 - Estacal;
xiii) U44 - Panasqueira I;
xiv) U45 - Zona do Moledo;
xv) U46 - Enxordeiros de Baixo;
xvi) U47 - Coberto;
xvii) U48 - Quinta do Moinho de Ferro;
xviii) U49 - Quinta de Nossa Senhora da Graça;
xix) U50 - Á-dos-Potes;
xx) U51 - Casal das Areias I;
xxi) U52 - Pinhal das Areias;
xxii) U53 - Cerrado de Baixo;
xxiii) U54 - Fonte do Vale;
xxiv) U55 - Fonte Santa;
xxv) U56 - Quinta dos Mogos I;
xxvi) U57 - Quinta dos Mogos II;
xxvii) U58 - Casalinho;
xxviii) U59 - Terra do Barro;
xxix) U60 - Quinta do Serpa;
xxx) U61 - Terras Compridas;
xxxi) U62 - Courelas da Granja;
xxxii) U63 - Casal do Freixo;
xxxiii) U64 - Casal da Serra;

xxxiv) U65 – Encosta da Fontes;

xxxv) U66 – Casal do Urjal;

xxxvi) U67 – Casal do Pinheiro;

xxxvii) U68 – Casal das Areias II;

xxxviii) U69 – Quinta da Azinheira;

xxxix) U70 B - Zona Alta de Arcena;

xl) U71 – Casal do Pocinho;

xli) U72 – Terra da Pastoria;

xlii) U73 – Pretas do Morgado.

4. A delimitação das Unidades pode sofrer pequenos ajustes para adequação a limites cadastrais e a limites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos.

Artigo 103º

Objectivos e regulamentação por Unidade

1. As unidades de execução, as unidades operativas de planeamento e gestão e a divisão destas em unidades de execução deve ser efectuada de modo a assegurar um desenvolvimento harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios e devem ainda integrar áreas a afectar a espaços públicos ou equipamentos de utilização colectiva.
2. As áreas de RAN e REN no interior das unidades de execução e das unidades operativas de planeamento e gestão devem ser preservadas de edificação ou usos que diminuam ou destruam as suas capacidades agrícolas ou ecológicas.
3. Na programação e execução das Unidades aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida, salvo se disposto de forma diferente neste artigo, sendo para essas unidades atribuídos parâmetros específicos que assumem carácter excepcional.
4. O ordenamento da U1 - Expansão da Plataforma Logística, orienta-se pelos seguintes princípios:
    a) Objectivos:
        i) Acolher novas actividades económicas e de logística, e promover o desenvolvimento e implantação de actividades relacionadas com investigação científica e desenvolvimento tecnológico;
        ii) Definir o desenho urbano dos espaços para multiusos em articulação com as categorias de espaço abrangidas e com a envolvente próxima;
        iii) Definir uma área de conexão intermodal ferroviária/fluvial.
    b) Parâmetros e execução:

i) A ocupação fica condicionada à aprovação de estudo hidráulico e hidrológico que contemple as soluções técnicas necessárias à salvaguarda de pessoas e bens e que comprove que não são agravadas as condições hidrológicas fora da Unidade;

ii) A ocupação fica ainda condicionada à apresentação de estudo geotécnico que, caso identifique a presença de fenómenos de instabilidade geotécnica ou depósitos aluvionares, tem que ser acompanhado das soluções técnicas de ocupação que comprovem a inexistência de riscos de segurança para pessoas e bens;

iii) A ocupação com uso Multiusos deve salvaguardar as edificações existentes que acedem pelo actual CM 1237, através da criação de uma zona de protecção envolvente ocupada por cortina arbóreo-arbustiva com espécies adaptadas às condições locais e porte mínimo de 3 m;

iv) A urbanização e edificação devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto se enquadradas por Plano de Pormenor.

5. O ordenamento da U2 - Multiusos na Castanheira, orienta-se pelos seguintes princípios:

c) Objectivos:

i) Acolher novas actividades económicas, relocalizar actividades existentes e promover o desenvolvimento e implantação de actividades relacionadas com investigação científica e desenvolvimento tecnológico;

ii) Definir o desenho urbano dos espaços para multiusos em articulação com as categorias de espaço abrangidas e com a envolvente próxima;

iii) Salvaguardar o Espaço de Estrutura Ecológica Urbana, planeando a reestruturação das áreas edificadas existentes ao longo do rio Grande da Pipa, através da sua relocalização ou manutenção mediante a implementação de mecanismos de defesa contra as cheias;

iv) Reabilitar a margem do rio através de uma ocupação que assegure a salvaguarda e valores das áreas mais sensíveis do ponto de vista ambiental e paisagístico.

d) Parâmetros e execução:

i) Salvaguarda das linhas de água e das linhas de drenagem natural;

ii) A ocupação fica condicionada à apresentação de estudo geotécnico que, caso identifique a presença de fenómenos de instabilidade geotécnica ou depósitos aluvionares, tem que ser acompanhado das soluções técnicas de ocupação que comprovem a inexistência de riscos de segurança para pessoas e bens;

iii) A ocupação fica ainda condicionada à aprovação de estudo hidráulico e hidrológico que contemple as soluções técnicas necessárias à salvaguarda de pessoas e bens e que comprove que não são agravadas as condições hidrológicas fora da Unidade;

iv) A intervenção junto às margens do Rio Grande da Pipa deve valorizar esta área abrangendo espaços públicos, zonas de recreio e lazer, privilegiando a introdução de espécies adaptadas às condições edafo-climáticas do local;

v) A urbanização e edificação devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto se enquadradas por Plano de Pormenor.

6. O ordenamento da U3 - Expansão do aglomerado de Quintas, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Conferir unidade e estruturação adequada ao aglomerado mediante a criação de um desenho urbano coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, com dimensão estruturante para o aglomerado.

b) Parâmetros e execução:

i) Os espaços afectos à estrutura ecológica urbana devem ser devidamente tratados e programados para enquadramento, lazer e recreio da população;

ii) Têm que ser estabelecidas faixas de protecção a integrar na Estrutura Ecológica, ao longo dos Espaços Canais que confrontam ou atravessam a área da Unidade;

iii) Têm que ser consideradas as soluções técnicas necessárias para eliminar ou reduzir os níveis de ruído em áreas de conflito identificadas na Planta de Ordenamento, que condicionam a implantação dos usos possíveis nestes espaços a urbanizar, ou reservar as áreas de conflito para usos compatíveis com os níveis de ruído verificados;

iv) A urbanização e edificação devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto se enquadradas por Plano de Pormenor.

7. O ordenamento da U4 – Quinta dos Fidalgos, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Estruturar e programar a ocupação urbana mediante a criação de um desenho urbano coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva.

b) Parâmetros e execução:

i) A ampliação dos edifícios existentes identificados como Valor Cultural não pode exceder 25% da área bruta de construção existente;

ii) Têm que ser consideradas as soluções técnicas necessárias para eliminar ou reduzir os níveis de ruído em áreas de conflito identificadas na Planta de Ordenamento, que condicionam a implantação dos usos possíveis nestes espaços a urbanizar, ou reservar as áreas de conflito para usos compatíveis com os níveis de ruído verificados.

iii) A urbanização e edificação devem ser precedidas de operação de loteamento para a totalidade da área a urbanizar;

8. O ordenamento da U5 - Aglomerado de Cachoeiras, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Conferir unidade e estruturação adequada a um dos aglomerados com maior interesse do ponto de vista urbano/arquitectónico do Município, mediante a criação de um desenho urbano coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, com dimensão estruturante para o aglomerado.

b) Parâmetros e execução:

i) Ao Solo Rural abrangido pela Unidade aplicam-se os parâmetros das respectivas categorias de espaço;

ii) A urbanização e edificação devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto se enquadradas por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.

9. O ordenamento da U6 – Expansão Nascente de Cotovios, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Conferir unidade e estruturação adequada ao aglomerado mediante a criação de um desenho urbano coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva.

b) Parâmetros e execução:

i) Ao Solo Rural abrangido pela Unidade aplicam-se os parâmetros das respectivas categorias de espaço;

ii) A urbanização e edificação devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto se enquadradas por Plano de Pormenor.

10. O ordenamento da U7 - Quinta dos Carvalhos, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Promover a correcta expansão do aglomerado dos Cotovios mediante a criação de novos espaços urbanos com um desenho coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva.

b) Parâmetros e execução:

i) Salvaguarda das linhas de água e das linhas de drenagem natural;

ii) Valorização da componente natural, através da preservação das espécies autóctones e introdução de espécies adaptadas às condições edafo-climáticas da região;

iii) A rede viária deve aproveitar as vias existentes e as propostas devem ser integradas na topografia do terreno, para evitar grandes modelações;

iv) Tem que ser apresentado um projecto de espaços exteriores para a totalidade da área não edificada;

v) A ampliação dos edifícios existentes identificados como Valor Cultural não pode exceder 25% da área bruta de construção existente;

vi) Os espaços verdes de utilização colectiva e os equipamentos de utilização colectiva resultantes da aplicação das disposições constantes no Artigo 98º são cedidos à Câmara Municipal, sem prejuízo das demais compensações resultantes da aplicação dos regulamentos municipais;

vii) Ao Solo Rural abrangido pela Unidade aplicam-se os parâmetros das respectivas categorias de espaço;

viii) A urbanização e edificação devem ser precedidas de operação de loteamento para a totalidade da área a urbanizar complementada com projecto paisagístico devidamente articulado para a restante área localizada em solo rural.

11. O ordenamento da U8 - Expansão Sul de Cotovios, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Promover a correcta expansão do aglomerado dos Cotovios mediante a criação de novos espaços urbanos com um desenho coerente articulando as diversas categorias de espaço abrangidas e que proporcionando ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva.

b) Parâmetros e execução:

i) Salvaguarda das linhas de água e das linhas de drenagem natural;

ii) Tem que ser apresentado um projecto de espaços exteriores para a totalidade da área não edificada;

iii) Ao Solo Rural abrangido pela Unidade aplicam-se os parâmetros das respectivas categorias de espaço;

iv) A urbanização e edificação devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto se enquadradas por Plano de Pormenor.

12. O ordenamento da U9 - Quinta da Azibreira, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Promover a correcta expansão do aglomerado dos Cotovios mediante a criação de novos espaços urbanos com um desenho coerente articulando as diversas categorias de espaço abrangidas proporcionando ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva;

ii) Enquadrar a implantação de um estabelecimento hoteleiro.

b) Parâmetros e execução:

i) No Espaço a Urbanizar o número máximo de fogos é 50 e a tipologia habitacional é a de moradia unifamiliar;

ii) Tem que ser apresentado um projecto de espaços exteriores para a totalidade da área não edificada articulado com a restante área da propriedade localizada em Solo Rural;

iii) Na área exterior ao perímetro urbano permite-se a implantação de um estabelecimento hoteleiro com o mínimo de 200 camas e classificação mínima de 4 estrelas;

iv) O índice de impermeabilização máximo da área exterior ao perímetro urbano é de 0,07;

v) A urbanização e edificação devem ser precedidas de Plano de Pormenor ou operação de loteamento para totalidade da Unidade.

13. O ordenamento da U10 - Multiusos do Aglomerado de Trancoso, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Acolher novas actividades económicas e promover o desenvolvimento e implantação de actividades relacionadas com novas tecnologias;

ii) Definir o desenho urbano dos espaços para multiusos em articulação com as categorias de espaço abrangidas e com a envolvente próxima.

b) Parâmetros e execução:

i) Ao Solo Rural abrangido pela Unidade aplicam-se os parâmetros das respectivas categorias de espaço;

ii) A urbanização e edificação devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto se enquadradas por Plano de Pormenor.

14. O ordenamento da U11 – Expansão do Aglomerado de Calhandriz/Loureiro, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Conferir unidade e estruturação adequada ao aglomerado mediante a criação de um desenho urbano coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, com dimensão estruturante para o aglomerado.

b) Parâmetros e execução:

i) Têm que ser estabelecidas faixas de protecção a integrar na Estrutura Ecológica, ao longo dos Espaços Canais que confrontam ou atravessam a área da Unidade;

ii) Têm que ser consideradas as soluções técnicas necessárias para eliminar ou reduzir os níveis de ruído em áreas de conflito identificadas na Planta de Ordenamento, que condicionam a implantação dos usos possíveis nestes espaços a urbanizar, ou reservar as áreas de conflito para usos compatíveis com os níveis de ruído verificados;

iii) A urbanização e edificação deve ser precedida de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto quando enquadradas por Plano de Pormenor.

15. O ordenamento da U12 – Expansão de Á-dos-Loucos, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Conferir unidade e estruturação adequada ao aglomerado mediante a criação de um desenho urbano coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, com dimensão estruturante para o aglomerado.

b) Parâmetros e execução:

i) A urbanização e edificação devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto se enquadradas por Plano de Pormenor.

16. O ordenamento da U13 - Sobralinho, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Conferir unidade e estruturação adequada ao aglomerado mediante a criação de um desenho urbano coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, com dimensão estruturante para o aglomerado.

b) Parâmetros e execução:

i) A urbanização e edificação devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto se enquadradas por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.

17. O ordenamento da U14 - Previdente, sem prejuízo do estabelecido no número 2 do Artigo 71º, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Promover a correcta transformação de uma área industrial obsoleta num espaço de usos múltiplos com um desenho coerente articulando as diversas categorias de espaço abrangidas proporcionando ambientes mais aprazíveis, minimizando os impactes criados pela actividade industrial, com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, estabelecendo uma relação privilegiada com o rio Tejo para usufruto da população.

b) Parâmetros e execução:

i) O índice de construção bruto é 0,50 para a totalidade da Unidade;

ii) É admitido o uso habitacional em 20% da área de construção aferida pela aplicação do índice expresso na alínea anterior;

iii) Tem que ser assegurado um afastamento de 50 m à linha do caminho-de-ferro e à zona industrial contígua através de uma faixa livre de edificação, e que seja plantada uma cortina arbórea nessa faixa, com pelo menos 20 m de largura;

iv) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 5;

v) A intervenção junto às margens do Rio Tejo deve valorizar esta área abrangendo espaços públicos, zonas de recreio e lazer, privilegiando a introdução de espécies adaptadas às condições edafo-climáticas do local;

vi) A ocupação fica condicionada à apresentação de estudo geotécnico para a totalidade da Unidade que, caso identifique a presença de fenómenos de instabilidade geotécnica ou depósitos aluvionares, tem que ser acompanhado das soluções técnicas de ocupação que comprovem a inexistência de riscos de segurança para pessoas e bens;

vii) A urbanização e edificação devem ser precedidas de Plano de Pormenor ou operação de loteamento para totalidade da Unidade;

viii) Excepcionam-se da alínea anterior, na área de jurisdição da Administração do Porto de Lisboa, as intervenções previstas no número 2 do Artigo 71º.

18. O ordenamento da U15 - Adarse Poente, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Acolher novas actividades económicas, relocalizar actividades existentes e promover o desenvolvimento e implantação de actividades relacionadas com investigação científica e desenvolvimento tecnológico;

ii) Definir o desenho urbano dos espaços para multiusos em articulação com as categorias de espaço abrangidas e com a envolvente próxima.

b) Parâmetros e execução:

i) Nos Espaços urbanizados não são permitidas construções novas;

ii) A ocupação fica condicionada à apresentação de estudo geotécnico que, caso identifique a presença de fenómenos de instabilidade geotécnica ou depósitos aluvionares, tem que ser acompanhado das soluções técnicas de ocupação que comprovem a inexistência de riscos de segurança para pessoas e bens;

iii) A urbanização e edificação devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto se enquadradas por Plano de Pormenor.

19. O ordenamento da U16A - Quinta do Cochão, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Estruturar e programar a ocupação urbana e articular as categorias de espaço abrangidas mediante um desenho urbano coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva;

ii) Regularizar o rio Crós-Cós.

b) Parâmetros e execução:

i) A ocupação fica condicionada à execução da obra de regularização integral do Rio Crós-Cós;

ii) A ocupação fica ainda condicionada à apresentação de estudo geotécnico para a totalidade da Unidade que, caso identifique a presença de fenómenos de instabilidade geotécnica ou depósitos aluvionares, tem que ser acompanhado das soluções técnicas de ocupação que comprovem a inexistência de riscos de segurança para pessoas e bens;

iii) A urbanização e edificação devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto se enquadradas por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.

20. O ordenamento da U16B - Quinta do Cochão, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Estruturar e programar a ocupação urbana e articular as categorias de espaço abrangidas mediante um desenho urbano coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva;

ii) Regularizar o rio Crós-Cós.

b) Parâmetros e execução:

i) A ocupação fica condicionada à execução da obra de regularização integral do Rio Crós-Cós;

ii) A ocupação fica ainda condicionada à apresentação de estudo geotécnico para a totalidade da Unidade que, caso identifique a presença de fenómenos de instabilidade geotécnica ou depósitos aluvionares, tem que ser acompanhado das soluções técnicas de ocupação que comprovem a inexistência de riscos de segurança para pessoas e bens;

iii) A urbanização e edificação devem ser precedidas de operação de loteamento para totalidade da área a urbanizar complementada com projecto paisagístico devidamente articulado para a restante área.

21. O ordenamento da U17 – Envolvente dos Moinhos da Póvoa, sem prejuízo do estabelecido no número 2 do Artigo 71º, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Estruturar e programar a ocupação urbana e articular as categorias de espaço abrangidas mediante um desenho urbano coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes.

b) Parâmetros e execução:

i) O índice de construção bruto é 0,25 para a totalidade da Unidade;

ii) É admitido o uso habitacional em 20% da área de construção aferida pela aplicação do índice expresso na alínea anterior;

iii) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 4;

iv) A intervenção junto às margens do Rio Tejo deverá valorizar esta área contemplando espaços públicos, zonas de recreio e lazer, privilegiando a introdução de espécies adaptadas às condições edafo-climáticas do local;

v) A localização das edificações afectas ao uso habitacional, no interior da Unidade, deve assegurar um afastamento mínimo de 50 metros à unidade industrial instalada a Sudoeste;

vi) A urbanização e edificação devem ser precedidas de operação de loteamento para a totalidade da Unidade;

vii) Excepcionam-se da alínea anterior, na área de jurisdição da Administração do Porto de Lisboa, as intervenções previstas no número 2 do Artigo 71º.

22. O ordenamento da U18 - Expansão da Póvoa de Santa Iria, sem prejuízo do estabelecido no n.º 2 do Artigo 71º, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Promover a correcta expansão do aglomerado mediante a criação de novos espaços urbanos com um desenho coerente articulando as diversas categorias de espaço abrangidas proporcionando ambientes aprazíveis, minimizando os impactos criados pela actividade industrial, com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, estabelecendo uma relação privilegiada com o rio para usufruto da população;

ii) Promover a instalação de funções centrais diversificadas e de qualidade, conferindo ao tecido urbano competitividade económica;

iii) Explorar o potencial cénico da frente ribeirinha através de actividades ligadas ao sector do turismo, correctamente integradas na paisagem, reforçando a valorização da frente ribeirinha e a recuperação do cais de acostagem;

iv) Salvaguardar a previsão de um espaço para as feiras anuais como espaço qualificado de lazer e recreio mais vasto e utilizável todo o ano;

v) Libertar o espaço público e evitar a construção de barreiras visuais relativamente ao rio Tejo.

b) Parâmetros e execução:

i) Os espaços afectos à estrutura ecológica urbana têm que ser alvo de projecto paisagístico devidamente programado, tendo como objectivo a construção de um parque urbano de utilização pública que deve integrar uma componente pedagógica ligada ao Estuário;

ii) A intervenção junto às margens do rio Tejo deve valorizar esta área abrangendo espaços públicos, zonas de recreio e lazer, privilegiando a introdução de espécies adaptadas às condições edafo-climáticas do local;

iii) Salvaguardar na ocupação futura os enfiamentos de vistas em relação à frente ribeirinha;

iv) O número máximo de pisos é 8;

v) A ocupação fica condicionada à apresentação de estudo geotécnico que, caso identifique a presença de fenómenos de instabilidade geotécnica ou depósitos aluvionares, tem que ser acompanhado das soluções técnicas de ocupação que comprovem a inexistência de riscos de segurança para pessoas e bens;

vi) A urbanização e edificação devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto se enquadradas por Plano de Pormenor.

vii) Excepcionam-se da alínea anterior, na área de jurisdição da Administração do Porto de Lisboa, as intervenções previstas no número 2 do Artigo 71º.

23. O ordenamento da U19 – Zona Empresarial de Mato da Cruz, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Acolher novas actividades económicas, relocalizar actividades existentes e promover o desenvolvimento e implantação de actividades relacionadas com investigação científica e desenvolvimento tecnológico;

ii) Promover a correcta definição da ocupação das actividades económicas devidamente articulada com a Estrutura Ecológica contígua.

b) Parâmetros e execução:

i) A ocupação da Unidade fica condicionada à prévia exploração do recurso geológico, fundamentada em estudo das suas características geológicas;

ii) O Plano Ambiental e de Recuperação Paisagística (PARP) tem que prever as soluções adequadas à viabilização do Espaço para Multiusos;

iii) Índice de Impermeabilização Máximo é 0,60;

iv) Salvaguarda das linhas de água e das linhas de drenagem natural;

v) A ocupação fica condicionada à apresentação de estudo geotécnico para a totalidade da Unidade que, caso identifique a presença de fenómenos de instabilidade geotécnica ou depósitos aluvionares, tem que ser acompanhado das soluções técnicas de ocupação que comprovem a inexistência de riscos de segurança para pessoas e bens;

vi) A urbanização e edificação devem ser precedidas de projecto de loteamento para a totalidade da Unidade.

24. O ordenamento da U20 - Quinta de Palyarte, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Recuperar o património edificado em articulação com o desenvolvimento de um empreendimento turístico que tire partido da localização privilegiada;

ii) Aumentar a oferta turística de qualidade no Município.

b) Parâmetros e execução:

i) A implantação dos novos edifícios tem que se localizar acima da cota natural do terreno 195 m, privilegiando um modelo de nucleação em detrimento da dispersão na Unidade;

ii) Qualquer intervenção nas cotas naturais do terreno inferiores aos 195 m, não pode impermeabilizar o terreno.

iii) Ao Solo Rural abrangido pela Unidade aplicam-se os parâmetros das respectivas categorias de espaço;

iv) Tem que ser apresentado um projecto para a totalidade da Unidade contemplando os edifícios existentes e os espaços exteriores em articulação com o Solo Rural, excepto se enquadrada por Plano de Pormenor.

25. O ordenamento da U21 - Quinta da Portela, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Recuperar o património edificado em articulação com o desenvolvimento de um empreendimento turístico do tipo Conjunto Turístico (Resort) que tire partido de uma localização privilegiada;

ii) Aumentar a oferta turística de qualidade no Município, ligada à prática de desportos e turismo equestre.

b) Parâmetros e execução:

i) No edificado existente em Espaço Florestal são permitidas obras de conservação e alteração de uso desde que compatível com o uso turístico;

ii) Terá que ser assegurada a salvaguarda das linhas de água e das linhas de drenagem natural;

iii) Ao Solo Rural abrangido pela Unidade aplicam-se os parâmetros das respectivas categorias de espaço;

iv) Tem que ser apresentado um projecto para a totalidade da Unidade contemplando os edifícios existentes e os espaços exteriores em articulação com o Solo Rural, excepto se enquadrada por Plano de Pormenor.

26. O ordenamento da U22 - Parque Desportivo e Radical, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Dinamizar e reconverter antigas áreas de exploração de massas minerais;

ii) Criar um espaço de lazer para a população com actividades radicais e desportivas.

b) Parâmetros e execução:

i) Implantação de equipamentos e infraestruturas de apoio que permitam dinamizar o espaço, designadamente, campos de jogos, parede de escalada, rapel, rampas de skate, pirâmides de corda, circuito de manutenção, parque de merendas contemplando o mobiliário urbano necessário e a definição de locais de ensombramento, tirando partido da envolvente;

ii) Construção de edifícios em materiais amovíveis e perecíveis, de apoio às modalidades praticadas bem como um edifício de restauração;

iii) O número máximo de pisos é 1;

iv) A área máxima de construção para a totalidade da Unidade é de 600 m^2;

v) Tem que ser apresentado um projecto para a totalidade da Unidade contemplando a recuperação paisagística do espaço integrando as actividades de lazer previstas.

27. O ordenamento da U23 - Senhor da Boa Morte, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Valorizar o património cultural da região e ligação a outras áreas de interesse através de um corredor verde.

b) Parâmetros e execução:

i) Recuperação paisagística e regeneração do coberto vegetal;

ii) Implementação de estacionamento e de caminhos em pavimentos semipermeáveis;

iii) Corresponde a uma unidade de execução a ser objecto de projecto de execução de arquitectura paisagística.

28. O ordenamento da U24 - Parque Biológico do Sobralinho e Quinta do Sobralinho, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Tirar partido do património ecológico e paisagístico, e proporcionar à população um espaço que reúna as vertentes lúdica e didáctica.

b) Parâmetros e execução:

i) Implantação de equipamentos e infraestruturas de apoio que permitam dinamizar o espaço, designadamente: centro de interpretação ambiental, viveiros, espaço de animação semi-coberto e zonas de actividades ao ar livre;

ii) O número máximo de pisos é 1;

iii) A área máxima de construção para a totalidade da Unidade é de 600 m^2;

iv) A ampliação dos edifícios existentes, não pode exceder 20% da área bruta de construção existente;

v) Implementação de caminhos e sinalética;

vi) Corresponde a uma unidade de execução a ser objecto de projecto de execução de arquitectura paisagística.

29. O ordenamento da U25 - Cabo da Lezíria, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Aumentar a oferta turística de qualidade no Município através da revitalização de um espaço e da sua estrutura edificada em adiantado estado de degradação, com uma localização privilegiada na margem do rio, em frente à cidade de Vila Franca de Xira, para empreendimento turístico subordinado ao tema da natureza e etnografia da cultura das lezírias, com fins pedagógicos, lúdicos e recreativos, bem como relacionado com o segmento de mercado do enoturismo;

ii) Implementar um conjunto de actividades de animação turística e ambiental, subjacentes à temática agrícola, equestre e tauromáquica num parque lúdico recreativo, inserido numa propriedade com uma grande diversidade paisagística e com significativos recursos naturais.

b) Parâmetros e execução:

i) São admitidas obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação dos edifícios existentes licenciados, para estabelecimento hoteleiro, equipamentos e serviços complementares da actividade, adequados à sua autonomia, nomeadamente serviços de restauração, com acréscimo até de 10 % da área bruta de construção do edificado existente, desde que tal não implique aumento das áreas de impermeabilização e implantação existentes;

ii) É permitida a colocação de mobiliário urbano e das infraestruturas necessárias ao correcto funcionamento do espaço, bem como a construção de novos edifícios em estruturas ligeiras e amovíveis, destinadas a apoiar actividades de recreio e lazer desde que: a cota de piso térreo seja superior à cota da cheia conhecida, e não represente impermeabilização do solo nem impeça a livre circulação das águas.

iii) Qualquer intervenção tem que salvaguardar as faixas de protecção mínimas de 5 m às infraestruturas do Aproveitamento Hidroagrícola da Lezíria Grande de Vila Franca de Xira, bem como assegurar que se encontra garantido o acesso às mesmas da entidade gestora;

iv) Encontra-se interdita a plantação de árvores a menos de 5 m das infraestruturas do Aproveitamento Hidroagrícola da Lezíria Grande de Vila Franca de Xira;

v) Tem que ser apresentado um projecto para a totalidade da Unidade contemplando os edifícios existentes e os espaços exteriores para a totalidade da área não edificada.

30. O ordenamento da U26 - Gado Bravo, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Aumentar a oferta turística de qualidade no Município através da revitalização de um espaço e da sua estrutura edificada em adiantado estado de degradação, vocacionando-o para a prática da actividade equestre.

b) Parâmetros e execução:

i) Permite-se a reconstrução, alteração e ampliação dos edifícios existentes para estabelecimentos hoteleiros e empreendimentos culturais e de animação, equipamentos e serviços complementares da actividade adequados à sua autonomia, nomeadamente serviços de restauração;

ii) Admite-se a construção nova para os usos referidos na subalínea anterior, não podendo o índice de construção bruto total, incluindo as existências e ampliações exceder 0,40 sobre a área da Unidade;

iii) Na construção nova, reconstrução, alteração e ampliação das construções existentes deve ser acautelada a livre circulação das águas, com uma ocupação permanente de pessoas e bens a um nível superior à cota de cheia, bem como deve ser garantida a estabilidade aos limites da Vala existente no interior da Unidade, e respectivos taludes, reduzindo o risco de deslizamentos de terrenos que podem ocorrer com a variação dos níveis da água.

iv) Qualquer intervenção tem que salvaguardar as faixas de protecção mínimas de 5 m às infraestruturas do Aproveitamento Hidroagrícola da Lezíria Grande de Vila Franca de Xira, bem como assegurar que se encontra garantido o acesso às mesmas da entidade gestora;

v) Encontra-se interdita a plantação de árvores a menos de 5 m das infraestruturas do Aproveitamento Hidroagrícola da Lezíria Grande de Vila Franca de Xira;

vi) Tem de ser apresentado um estudo de tráfego para compatibilização da ocupação do solo projectado para o empreendimento com o projecto para alargamento da recta do Cabo da responsabilidade das Estradas de Portugal, E.P.E.;

vii) Tem que ser apresentado um projecto para a totalidade da Unidade contemplando os edifícios existentes e os espaços exteriores.

31. O ordenamento das U27A - Mouchão de Alhandra, U27B - Mouchão do Lombo do Tejo e U27C - Mouchão da Póvoa, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Manter a integridade física dos mouchões e dos seus habitats naturais, através da contenção dos processos erosivos que ameaçam a sua estabilidade e através da promoção de actividades sustentáveis.

b) Parâmetros e execução:

i) São permitidas construções de apoio à actividade agrícola e turismo da natureza, nos termos definidos no Plano de Ordenamento da RNET;

ii) Permite-se a conservação, reconstrução, alteração e ampliação dos edifícios existentes licenciados com a manutenção do uso actual ou alteração para os usos referidos na alínea anterior;

iii) Os parâmetros de execução são os constantes do Plano de Ordenamento da RNET;

iv) A permissão do uso turístico e o programa de intervenção em espaços exteriores associados ao turismo de natureza referido nas alíneas anteriores fica condicionada à aprovação das entidades competentes;

v) Quaisquer obras de manutenção e conservação nos diques de protecção contra cheias dos Mouchões são da responsabilidade do titular de direito de propriedade.

32. O ordenamento da U28 - Quinta e Convento de Santo António, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Recuperar o património edificado em articulação com o desenvolvimento de um empreendimento turístico possibilitando ainda a viabilização de valências ou equipamentos associados à saúde e à acção social;

ii) Aumentar a oferta turística de qualidade no Município.

b) Parâmetros e execução:

i) Tem que ser apresentado um projecto para a totalidade da Unidade contemplando o projecto dos edifícios e dos espaços.

33. O ordenamento da U29 – Quinta do Alto, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Recuperar o património edificado em articulação com o desenvolvimento de um empreendimento turístico que tire partido da localização privilegiada e que promova a valorização paisagística e ambiental da Unidade.

ii) Aumentar a oferta turística de qualidade no Município.

b) Parâmetros e execução:

i) Terá que ser assegurada a salvaguarda das linhas de água e das linhas de drenagem natural;

ii) Ao Solo Rural abrangido pela Unidade aplicam-se os parâmetros das respectivas categorias de espaço;

iii) Tem que ser apresentado um projecto para a totalidade da Unidade contemplando os edifícios existentes e os espaços exteriores em articulação com o Solo Rural, excepto se enquadrada por Plano de Pormenor.

34. O ordenamento da U30 - Parque Ribatejo, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Contribuir para qualificar urbanisticamente uma área degradada, resultante da exploração de uma antiga saibreira;

ii) Promover o ordenamento urbanístico em articulação com as zonas urbanas contíguas, desfragmentadas com ocupações de origem ilegal, constituindo-se como um ponto de referência no remate urbano da cidade de Alverca;

iii) Promover a localização de uma superfície comercial e de lazer, diversificando a oferta comercial na freguesia, com actividades que incrementem a oferta de postos de trabalho e a fixação da população activa.

b) Parâmetros e execução:

i) O Índice de Construção máximo é 0,74;

ii) O Índice de Implantação máximo é 0,50;

iii) O Índice de Impermeabilização máximo é 0,80;

iv) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 4;

v) A urbanização e edificação devem ser precedidas de Plano de Pormenor.

35. O ordenamento da U31 - Zona de Reconversão de Valorização da Paisagem, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Reconverter e valorizar uma área de paisagem degradada de indústria extractiva assegurando uma valorização integrada que reflicta diferentes vocações e aptidões do local, tendo em conta a alteração do uso do solo adequado às características do território;

ii) Criar um enquadramento adequado à envolvente rural existente, acautelando os valores cénicos e da identidade da paisagem;

iii) Garantir a intervenção cuidada face às preexistências na perspectiva de uma melhoria ambiental, nomeadamente no que respeita ao impacte visual;

iv) Compatibilizar a valorização dos recursos naturais com o desenvolvimento de outras actividades humanas.

b) Parâmetros e execução:

i) A execução desta Unidade só pode ser concretizada após o encerramento da pedreira e deve ser precedida de estudo de incidências ambientais;

ii) Deve ser assegurada a compatibilização com o Plano Ambiental de Recuperação Paisagística da pedreira;

iii) Garantir a compatibilização com espaços agrícolas complementares, o desenvolvimento de práticas agrícolas sustentáveis e compatíveis com a conservação da natureza, e ainda, a recuperação do edificado existente.

iv) As intervenções previstas devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto se enquadrada por Plano de Pormenor.

36. O ordenamento da U70A – Zona a Reestruturar de Arcena, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Promover a alteração do limite da Servidão da Reserva de Margas e Calcários, junto da Direcção Geral de Energia e Geologia, que emitiu parecer favorável à presente proposta de ocupação, com vista à reconversão urbanística dos loteamentos ilegais no quadro da Lei das AUGI;

ii) Estruturar e programar a ocupação urbana articulada com a reconversão urbanística prevista para a U70B - Zona Alta de Arcena, com um desenho urbano coerente e que proporcione ambientes aprazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva;

b) Parâmetros e execução:

i) Nas áreas a delimitar como AUGI o índice de construção bruto é de 0,60 e o índice de implantação bruto é de 0,30;

ii) Nas áreas a delimitar como AUGI, no dimensionamento dos espaços de utilização colectiva, destinados a espaços verdes e a equipamentos de utilização colectiva, infraestruturas viárias e estacionamento, aplica-se o Artigo 98º, salvo o disposto no Artigo 6º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redacção actualizada, ou outra que a venha alterar;

iii) Ao Solo Rural abrangido pela Unidade aplicam-se os parâmetros das respectivas categorias de espaço;

iv) A urbanização e edificação devem ser precedidas de unidades de execução para a totalidade da Unidade, sem que tal comprometa a solução de conjunto, excepto se enquadradas por Plano de Pormenor.

v) A execução da presente Unidade deve ser articulada com a programação para a U70B – Zona Alta de Arcena, nomeadamente no que respeita à gestão do processo de permutas de terreno;

vi) Os sistemas de execução da(s) área(s) a delimitar como AUGI regem-se pelo disposto na Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, com a redacção actualizada, ou outra que a venha alterar.

37. O ordenamento das U32 a U69 e U70B a U73 orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objectivos:

i) Promover a reconversão urbanística das AUGI;

ii) Promover a reestruturação e infraestruturação de áreas delimitadas ao abrigo da Lei das AUGI;

iii) Melhorar a articulação das áreas abrangidas com os espaços envolventes, mediante a criação de um desenho urbano coerente com espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva;

b) Parâmetros e execução:

i) Os parâmetros urbanísticos a adoptar são os que constam do Quadro 9, que corresponde ao Anexo III do presente Regulamento;

ii) No dimensionamento dos espaços de utilização colectiva, destinados a espaços verdes e a equipamentos de utilização colectiva, infraestruturas viárias e estacionamento, aplica-se o Artigo 98º, salvo o disposto no Artigo 6º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redacção actualizada ou outra que a venha alterar;

iii) Na ocupação da U39 – Quinta do Alferes e Anexo ao Solo Rural abrangido pela Unidade aplicam-se os parâmetros das respectivas categorias de espaço;

iv) A ocupação da U48 – Quinta do Moinho de Ferro fica condicionada à execução da obra de regularização integral do Rio Crós-Cós;

v) A ocupação da U70B – Zona Alta de Arcena, na área abrangida pela servidão da Reserva de Margas e Calcários, encontra-se dependente da concretização da alteração ao limite desta Servidão e da definição da gestão do processo de permutas, no quadro da execução da U70A – Zona a Reestruturar de Arcena;

vi) Os sistemas de execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão U32 a U69 e U70B a U73 regem-se pelo disposto na Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redacção actualizada ou outra que a venha alterar;

CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 104º

Licenciamento de edifícios existentes

A Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode legalizar as edificações, desde que:

a) Não se localizem em Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana;

b) Não se localizem em áreas delimitadas como AUGI, às quais se aplicam as disposições específicas constantes nos números 36 e 37 do Artigo 103º, bem como em áreas, que não estando delimitadas como AUGI, foram objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção;

c) Sejam anteriores a Março de 1993, data de publicação do PDM, e na exacta medida em que então existiam;

d) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e segurança das construções;

e) Sejam cumpridos os requisitos mínimos actualmente estabelecidos na legislação aplicável, tendo nomeadamente em conta a Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril, ou outra que a venha substituir ou alterar.

f) Seja respeitada a legislação relativa a servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Artigo 105º

Edifícios e usos sujeitos ao regime de manutenção temporária

1. Este artigo aplica-se apenas às edificações e usos existentes à data de início do período da discussão pública da primeira revisão do Plano Director Municipal de Vila Franca de Xira situados na EN115-5, junto ao aglomerado da Granja de Alpriate, no espaço situado entre o entroncamento com a ER19 e o CM1254.
2. Nestes espaços são permitidas obras de conservação.
3. Constitui dever dos interessados abrangidos pelo presente regime procurar alcançar a conformidade com as disposições do presente Plano ou outros instrumentos de gestão territorial quem impendam sobre a área da sua propriedade.
4. A cessação do Regime de Manutenção Temporária implica a reafectação dos usos previstos nos Instrumentos de Gestão Territorial, não conferindo ao titular o direito de indemnização pela demolição das construções.

5. Após relocalização, as construções com o regime de manutenção temporária são demolidas.

Artigo 106º

Disposições Revogatórias

O presente Plano revoga os seguintes Planos:

a) Plano de Pormenor da Zona Industrial Povos - Castanheira (DR n.º 25, II Série, de 30 de Janeiro de 1996);

b) Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha de Alhandra (DR n.º 110, II Série, 12 de Maio de 1999, alterado pelo DR n.º 170, II Série, de 25 de Julho de 2002);

c) Plano de Pormenor da Encosta de Monte Gordo (DR n.º 272, II Série, de 24 de Novembro de 1997);

d) Plano de Pormenor da Quinta dos Bacelos (DR n.º 68, I Série, de 22 de Março de 1993);

e) Plano de Pormenor da Zona de Expansão de Vialonga (DR n.º 148, I Série, 29 de Junho de 2000);

f) Plano de Pormenor da Quinta da Maranhota-Vialonga (DR n.º 195, II Série, de 24 de Agosto de 1990);

g) Plano de Pormenor da Quinta da Coutada (DR n.º 83, II Série, de 8 de Março de 1992);

h) Plano de Pormenor da Ex-Mague (RCM 76-A/2003, publicado no DR n.º 121, I Série B, de 26 de Maio de 2003);

i) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Casalinhos - Vialonga (DR n.º 110, II Série, de 13 de Maio de 1997);

j) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Casal da Serra - Póvoa de Santa Iria (DR n.º 275, II Série, de 28 de Novembro de 1995);

l) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Casal do Pinheiro - S. João dos Montes (DR n.º 203, II Série, de 2 de Setembro de 1995);

m) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Casal do Pocinho - Vialonga (DR n.º 2, II Série, de 3 de Janeiro de 1995);

n) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Encosta Fonte/Vale Doutor - Alverca (DR n.º 169, II Série, de 23 de Julho de 1996);

o) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Fonte Santa - Santa Eulália, Vialonga (DR n.º 151, II Série, de 2 de Julho de 1996);

p) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Quinta da Azinheira - Alverca (DR n.º 230, II Série, de 6 de Outubro de 1992);

q) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Quinta da Ponte - S. João dos Montes (DR n.º 142, II Série, de 23 de Junho de 1992);

r) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Quinta do Serpa - Vialonga (DR n.º 135, II Série, de 12 de Junho de 1996);

s) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Terra da Pastoria - Forte da Casa (DR n.º 83, II Série, de 8 de Março de 1992);

t) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Zona Alta de Arcena - Alverca (DR n.º 205, II Série, de 4 de Setembro de 1996);

u) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Zona do Modelo - Alverca (DR n.º 43, II Série, de 20 de Fevereiro de 1996);

v) Plano de Pormenor do Barracão do Sal – Póvoa de Santa Iria (DR nº. 266, II Serie, de 12 de Novembro de 2004).

Artigo 107º

Revisão

O presente Plano Director Municipal deve ser revisto no prazo de 10 anos.

Artigo 108º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

ANEXO I

PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DO ESTACIONAMENTO

Quadro 8: Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

I. Uso	II. Áreas ou número de lugares mínimo a assegurar no interior do lote ou parcela	III. Outros condicionamentos a considerar
Habitação colectiva	a) 2 lug/fogo para fogos com uma área bruta de construção até 120 m^2; b) 2,5 lug/fogo para fogos com uma área bruta de construção entre 120 m^2 e 300 m^2; c) 3 lug/fogo para fogos com uma área bruta de construção superior a 300 m^2.	a) Nas operações de loteamento, reparcelamento ou obras com impacte semelhante a um loteamento, para além do estacionamento no interior do lote, o número total de lugares deve ser acrescido de 20% para estacionamento público. b) O estacionamento privado deve ser integrado no lote ou em silo complementar do lote(s).
Moradias unifamiliares e bifamiliares	2 lugares de estacionamento no interior do lote, em que a área bruta de construção seja igual ou inferior a 300 m^2 e 3 lugares/fogo com área superior a 300 m^2.	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios referidos na coluna anterior é acrescido de 20% para o estacionamento público.
Edifícios e áreas destinados a comércio retalhista.	a) 1 lugar/30 m^2 de área bruta de construção para comércio para unidades comerciais de área bruta de construção inferior a 1 000 m^2; b) 1 lugar/25 m^2 de área bruta de construção para comércio para unidades comerciais de área bruta de construção entre 1 000 m^2 e 2 500 m^2; c) 1 lugar/15 m^2 de área bruta de construção para comércio para unidades comerciais de área bruta de construção superior a 2 500 m^2 e cumulativamente 1 lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 200 m^2 de área bruta de construção destinada ao armazenamento ou exposição dos produtos.	Para superfícies de comércio com uma área bruta de construção superior a 2 500 m^2, para além da aplicação dos parâmetros de estacionamento estabelecidos na coluna anterior, torna-se obrigatória a apresentação à Câmara Municipal de um estudo de tráfego contendo, designadamente, elementos que permitam, avaliar: a) A acessibilidade do local em relação ao transporte individual; b) A capacidade das vias envolventes; c) A capacidade de estacionamento no próprio lote do estabelecimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata; d) O funcionamento das operações de cargas e descargas e a área de estacionamento prevista para as mesmas.

I. Uso	II. Áreas ou número de lugares mínimo a assegurar no interior do lote ou parcela	III. Outros condicionamentos a considerar
Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista.	a) Nos hipermercados com área bruta de construção superior a 2 500 m^2 e inferior ou igual a 4 000 m^2 é obrigatória a existência de uma área de estacionamento para veículos no interior do lote, ou da parcela, equivalente a 5 lugares de estacionamento, para veículos ligeiros, por cada 100 m^2 de área útil de vendas, ou fracção, e mais 1 lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 200 m^2 de área bruta de construção destinada ao armazenamento ou exposição dos produtos. b) Nos hipermercados com área bruta de construção superior a 4 000 m^2 e nos edifícios destinados a comércio grossista de área idêntica é obrigatória a existência de área de estacionamento no interior do lote ou da parcela, cuja dimensão deve ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior à estabelecida no número anterior. c) Os centros comerciais e os hipermercados de bricolage são comparáveis, para efeitos do cálculo das necessidades de estacionamento aos hipermercados de área bruta de construção inferior a 4 000 m^2.	a) Em todas as situações previstas na coluna anterior, e independentemente da necessidade de dar cumprimento ao estabelecido no art.º 3º do Decreto-Lei n.º 190/89, é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego. Em qualquer caso devem ser respeitadas as necessidades mínimas de estacionamento estabelecidas. b) Deve ser sempre salvaguardada a existência de área no interior do lote, ou da parcela, para a realização das operações de carga e descarga, bem como dos respectivos circuitos de acesso às zonas de armazenagem e carregamento.
Edifícios destinados a serviços.	a) 3 lugares/100 m^2 de área bruta de construção para unidades de serviços com área bruta de construção inferior ou igual a 500 m^2; b) 5 lugares/100 m^2 de área bruta de construção para unidades de serviços com área bruta de construção superior a 500 m^2;	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior é acrescido de 30% para estacionamento público.
Indústria, logística e armazéns.	a) Nos edifícios é obrigatória a existência de uma área de estacionamento para o pessoal e visitantes, dentro do lote, equivalente a 1 lugar por cada 75 m^2 da área bruta de construção. b) Quando a área do lote for superior a 3 000 m^2, a área de estacionamento obrigatória é equivalente a 1,5 lugares por cada 75 m^2 da área bruta de construção. c) Em qualquer dos casos deve ser prevista, no interior do lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados que é de 1 lugar/500 m^2 de área bruta de construção para um mínimo de 1 lugar/lote.	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
Salas de Espectáculos.	Para as salas de espectáculos as áreas de estacionamento obrigatórias são equivalentes a dois lugares de estacionamento por cada 25 lugares sentados.	
Estabelecimentos Hoteleiros.	a) Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, as áreas a reservar para estacionamento no interior do lote, ou da parcela, correspondem a 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 4 camas, ou fracção. Nos casos em que se preveja a realização de outras actividades no mesmo edifício do estabelecimento hoteleiro, as respectivas necessidades de estacionamento são calculadas cumulativamente com as anteriormente definidas. b) Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deve ainda ser prevista no interior do lote, ou da parcela, uma área para o estacionamento de veículos pesados de passageiros, na proporção de 1/50 camas.	

I. Uso	II. Áreas ou número de lugares mínimo a assegurar no interior do lote ou parcela	III. Outros condicionamentos a considerar
Estabelecimentos de Restauração e similares.	No caso de restaurantes, cafés e similares é de se prever 1 lugar de estacionamento por cada 25 m^2 de área bruta de construção.	
Equipamentos de Utilização Colectiva.	Nos casos de equipamentos de utilização colectiva, designadamente de natureza escolar (básica, secundária, etc.), desportiva e hospitalar, proceder-se-á, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e necessidades de estacionamento.	
Diversos	Nos demais casos não previstos nesta secção são exigidas áreas de estacionamento de acordo com as funções específicas a instalar, por similitude e ajuste dos parâmetros estabelecidos nos artigos anteriores.	
Casos Especiais	1. Nos casos tipificados nas alíneas seguintes é admitido o licenciamento de projectos de obras e de utilização de edificações, sem que os mesmos prevejam as capitações de estacionamento aplicáveis, estabelecidas no âmbito do presente quadro: a) Intervenções em edifícios classificados como valores culturais ou localizados ou localizados nos Conjuntos com Interesse, quando a criação do acesso de viaturas no seu interior prejudique, ou seja, incompatível com as suas características arquitectónicas; b) Edifícios a levar a efeito em locais que, por razões urbanísticas, se pretendam vedar ao trânsito; c) Nas áreas dos espaços urbanos que se apresentem consolidados, quando se verifique mudança de uso residencial e não seja possível criar áreas de estacionamento, e apenas nas seguintes situações: i) Para actividades localizadas no piso térreo e com entrada independente da do uso residencial; ii) Para actividades localizadas em cave e sobreloja, desde que esses espaços contactem directamente com o piso térreo; d) Quando o se pretenda, e seja possível, levar a efeito uma nova construção tenha uma largura média inferior a 7 m; e) Quando da impossibilidade ou da inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos ou comprometimento da segurança de edificações envolventes; f) Quando as áreas estão delimitadas como AUGI. 2. Quando se verificarem as situações referidas no número anterior, há sempre lugar ao pagamento de uma taxa definida em regulamento municipal, ou no caso das AUGI, conforme o disposto no regime excepcional.	

ANEXO II

VALORES CULTURAIS

Imóveis Classificados

1. Pelourinho de Vila Franca de Xira (MN, Decreto 16-06-1910, DG n.º 136 de 23 de Junho de 1910);
2. Marco da VI ª Légua (Castanheira do Ribatejo) (IIP, Decreto n.º 32 973, DG n.º 175 de 18 de Agosto de 1943);
3. Igreja Matriz de Castanheira do Ribatejo (IIP, Decreto n.º 45 327, DG n.º 251, 25 de Outubro de 1963);
4. Quinta e Convento de Santo António (IIP, Decreto n.º 2/96, DR n.º 56 de 06 de Março de1996);
5. Pelourinho de Povos (IIP, Decreto-Lei n.º 23 122, DG n.º 231 de 11 de Outubro de 1933);
6. Marco da V ª Légua (Vila Franca de Xira) (IIP, Decreto n.º 32 973, DG n.º 175 de 18 de Agosto de 1943);
7. Quinta do Bulhaco (IIP, Decreto n.º 5 / 2002, DR n.º 42 de 19 de Fevereiro de 2002);
8. Marco da IV ª Légua (Alverca) (IIP, Decreto n.º 32 973, DG n.º 175 de 18 de Agosto de 1943);
9. Padrões do Termo de Lisboa (IIP, Decreto n.º 38 973, DG n.º 175 de 18 de Agosto de 1943);
10. Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Assunção (IIP, Decreto n.º 45/93, DR n.º 280, 30 de Novembro de 1993);
11. Quinta e Palácio de Nossa Senhora da Piedade (IIP, Decreto n.º 29/84, DR n.º 145, 25 de Junho de 1984);
12. Quinta das Maduras (Vialonga) (IIP, Decreto n.º 67/97, DR n.º 301 de 31 de Dezembro de 1997);
13. Pelourinho de Alverca (IIP, Decreto-Lei n.º 23 122, DG n.º 231 de 11 de Outubro de 1933);
14. Pelourinho de Alhandra (IIP, Decreto-Lei n.º 23 122, DG n.º 231 de 11 de Outubro de 1933);
15. Capela de Santa Eulália (Ruínas) (IIM, Decreto n.º 28/82, DR n.º 47, 26 de Fevereiro de 1982);
16. Palácio do Farrobo (Ruínas) (IIM, Decreto n.º 29/84, DR n.º 145, 25 de Junho de 1984);
17. Igreja do Mártir Santo São Sebastião (IIM, Decreto n.º 45/93, DR n.º 280, 30 de Novembro de 1993);
18. Conjunto Edificado do Pátio das Areias - Quinta das Areias (IIM, Despacho n.º 5629/05, DR n.º 172, apêndice n.º 123, II Série, 7 de Setembro de 2005);
19. A. ZEP conjunta da Quinta da Fábrica, do Pelourinho de Povos e do Monte do Senhor da Boa Morte (Portaria n.º 1622/06, DR n.º 191/06, II Série, de 3 de Outubro de 2006);

19 B. ZEP Celeiro da Patriarcal (Despacho do Ministro da Cultura de 29/5/2003);

19 C. ZEP da Igreja Matriz da Nossa Senhora da Purificação das Cachoeiras (Despacho do Ministro da Cultura de 12/6/2007).

Imóveis em Vias de Classificação

20. Igreja Matriz de Nossa Senhora da Purificação das Cachoeiras (Despacho de 6 de Julho de 1994);
21. Monte do Senhor da Boa Morte (Despacho de 6 de Junho de 1994);
22. Quinta da Fábrica (Despacho de 12 de Novembro de 2001);
23. Celeiro da Patriarcal (Despacho de 31 de Maio de 2002);
24. Reduto da Serra do Formoso (Despacho de 15 de Setembro de 2005);
25. 1º Forte da Subserra ou Forte Velho (Despacho de 15 de Setembro de 2005);
26. Bateria Nova da Subserra (Despacho de 15 de Setembro de 2005);
27. Reduto 2º da Subserra (Despacho de 15 de Setembro de 2005);
28. Reduto do Casal da Entrega ou Forte 3º da Subserra (Despacho de 15 de Setembro de 2005);
29. Reduto Novo da Costa da Freira ou Forte de Francisca Loura (Despacho de 15 de Setembro de 2005);

30. Forte dos Sinais ou Reduto do Moinho Branco (Despacho de 15 de Setembro de 2005);
31. Reduto Novo da Serra do Formoso (Despacho de 15 de Setembro de 2005);
32. Forte 1º da Calhandriz ou Forte das Bragadas (Despacho de 15 de Setembro de 2005);
33. Forte da Aguieira (Despacho de 15 de Setembro de 2005);
34. Forte da Portela Grande (Despacho de 15 de Setembro de 2005);
35. Forte da Portela Pequena (Despacho de 15 de Setembro de 2005).

Outros Imóveis com Interesse

Arquitectura Religiosa

36. Igreja de S. Sebastião de Alpriate (Vialonga)
37. Ermida de S. João Baptista (Castanheira do Ribatejo)
38. Ermida de N.ª Sr.ª do Tojo (Castanheira do Ribatejo)
39. Igreja da Misericórdia (Vila Franca de Xira)
40. Igreja de S. Vicente (Vila Franca de Xira)
41. Ermida de N ª Sr.ª de Alcamé (Lezíria) (Vila Franca de Xira)
42. Ermida de S. José (Vila Franca de Xira)
43. Ermida de Nossa Senhora da Esperança (Vila Franca de Xira)
44. Igreja Matriz de S. João Baptista (Alhandra)
45. Ermida de N.ª Sr.ª da Conceição do Portal (Alhandra)
46. Antigo Convento de N.ª Sr.ª dos Anjos (Sobralinho)
47. Igreja Matriz de S. Pedro (Alverca do Ribatejo)
48. Ermida de S. Clemente (Alverca do Ribatejo)
49. Ermida de N.ª Sr.ª da Piedade (ADARSE) (Alverca do Ribatejo)
50. Igreja Matriz de S. Marcos (Calhandriz)
51. Ermida de S. Romão (São João dos Montes)
52. Capela de S. José de Subserra (São João dos Montes)
53. Igreja Matriz e Cemitério (São João dos Montes)
54. Convento da Casa Nova (Vialonga)
55. Capela de Santo António (Vialonga)
56. Capela de Nossa Senhora da Guia (Alhandra)
57. Igreja da Misericórdia (Alverca)
58. Capela das Conchas (Vialonga)
59. Igreja de S. Francisco - Portal (Alhandra)
60. Igreja dos Pastorinhos (Alverca)

Arquitectura Civil

61. Cais da Vala do Carregado (Castanheira do Ribatejo)
62. Fonte de Santa Catarina (Castanheira do Ribatejo)
63. Quinta das Areias (Castanheira do Ribatejo)
64. Quinta da Marquesa (da Esperança, de Góis) (Castanheira do Ribatejo)

65. Quinta dos Fidalgos (Castanheira do Ribatejo)
66. Quinta de S. José do Marco (Castanheira do Ribatejo)
67. Celeiro do Infantado (Vila Franca de Xira)
68. Chafariz de Povos (Vila Franca de Xira)
69. Quinta do Bacalhau (Vila Franca de Xira)
70. Praça de Touros Palha Blanco (Vila Franca de Xira)
71. Chafariz do Alegrete (Vila Franca de Xira)
72. Mercado Municipal (Vila Franca de Xira)
73. Fonte de St.ª Sofia (Vila Franca de Xira)
74. Fonte da Estrada do Farrobo (Vila Franca de Xira)
75. Quinta de Cima (Vila Franca de Xira)
76. Quinta de Baixo (Vila Franca de Xira)
77. Quinta da Rosa (Vila Franca de Xira)
78. Quinta do Desterro (Vila Franca de Xira)
79. Quinta do Alto (Vila Franca de Xira)
80. Quinta de St.º André (Vila Franca de Xira)
81. Quinta de S. Rafael (Vila Franca de Xira)
82. Quinta da N.ª Sr.ª dos Bairros (Vila Franca de Xira)
83. Quinta do Palyarte (Vila Franca de Xira)
84. Quinta da Carneira (Vila Franca de Xira)
85. Quinta do Paraíso (Vila Franca de Xira)
86. Quinta do Caldas (Vialonga)
87. Quinta dos Bichos (São João dos Montes)
88. Quinta dos Carvalhos (São João dos Montes)
89. Quinta do Repouso (São João dos Montes)
90. Ponte Antiga sobre a ribeira de Santo António (São João dos Montes)
91. Quinta da Calçada (Calhandriz)
92. Quinta Alegre (Calhandriz)
93. Quinta Nova do Campo (Cachoeiras)
94. Quinta da Granja (Cachoeiras)
95. Quinta das Covas (Cachoeiras)
96. Quinta da Carnota de Baixo (Cachoeiras)
97. Cais de Alhandra (Alhandra)
98. Fonte do Cabo da Vila (Alhandra)
99. Quinta da Cruz de Pau (Alhandra)
100. Quinta Municipal do Sobralinho (Sobralinho)
101. Quinta do Bom Jesus (Sobralinho)
102. Fonte de Arcena (Alverca do Ribatejo)
103. Fonte do Choupal (Alverca do Ribatejo)
104. Fonte e Mina de S. Romão (Alverca do Ribatejo)
105. Quinta das Drogas (Alverca do Ribatejo)
106. Quinta do Pinheiro (Alverca do Ribatejo)
107. Quinta da Brandoa (Alverca do Ribatejo)

108. Quinta da Portela (Alverca do Ribatejo)
109. Cais da Póvoa de Santa Iria (Póvoa de Santa Iria)
110. Fontanário do Morgado da Póvoa (Póvoa de Santa Iria)
111. Quinta do Duque (Vialonga)
112. Fonte da St ª Eulália (Vialonga)
113. Quinta do Buraco (Vialonga)
114. Quinta do Serpa (Vialonga)
115. Quinta da Boca da Lapa (Vialonga)
116. Quinta do Brasileiro (Vialonga)
117. Quinta do Monteiro-Mor (Vialonga)
118. Celeiro (Capela) de Povos (Vila Franca de Xira)
119. Quinta Municipal da Subserra (São João dos Montes)
120. Marco do Morgado da Póvoa (Póvoa de Santa Iria)
121. Quinta do Cochão (Alverca)
122. Museu do Neo-realismo (Vila Franca de Xira)

Arquitectura Industrial

123. Matadouro Municipal (Vila Franca de Xira)
124. Bairro Fabril da CIMPOR (Alhandra)
125. Bairro Fabril da Pentealã (Sobralinho)
126. Bairro Fabril das OGMA (Alverca do Ribatejo)
127. Moinho de Vento do Casal dos Tojais (São João dos Montes)
128. Moinho de Vento do Casal dos Tojais (São João dos Montes)
129. Moinhos do Forte de Subserra (São João dos Montes)
130. Moinhos de Santa Iria (Póvoa de Santa Iria)
131. Moinho do Serpa (Vialonga)
132. Moinho de Maré do Adarse (Alverca)
133. EPAC (Vila Franca de Xira)

Património Militar

134. Bateria dos Melros ou Forte de Maria Joana (Alverca do Ribatejo)
135. Reduto das Sarnadas ou Reduto dos Dois Moinhos (Alverca do Ribatejo/Calhandriz)
136. Reduto Chão de Oliveira ou Forte de Calhandriz (Alverca do Ribatejo/Calhandriz)
137. Forte 2º de Calhandriz ou Forte de Mato Cabeço ou Forte de Santa Catarina (Calhandriz)
138. Forte 3º de Calhandriz ou Forte do Casalado ou Forte do Cartaxo (Calhandriz)
139. Forte da Quintela Pequena (Forte da Casa)
140. Forte da Quintela Grande (Forte da Casa)
141. Forte da Casa da Serra de Albueira (Forte da Casa)
142. Forte da Arroteia (Forte do Cabo ou Forte Novo do cabo da Serra de Albueira) (Vialonga)
143. Monumento Comemorativo da Defesa das Linhas de Torres (Alhandra)

Conjuntos Urbanos com interesse

C1. Conjuntos edificados de cariz tradicional em Cachoeiras
C2. Conjuntos edificados de cariz tradicional em Castanheira
C3. Conjunto edificado em Alhandra
C4. Conjunto edificado em Vialonga
C5. Conjunto edificado em Póvoa de Santa Iria
C6. Conjunto edificado em Alverca do Ribatejo
C7. Conjunto edificado em Calhandriz
C8. Conjunto edificado em Vila Franca de Xira
C9. Conjunto edificado em Povos

Sítios Arqueológicos

I. Terraço Quaternário da Castanheira (Castanheira do Ribatejo)
II. Monte dos Castelinhos (Castanheira do Ribatejo)
III. Estação Romana da Quinta do Borrecho (Vila Franca de Xira)
IV. Gruta da Pedra Furada (Vila Franca de Xira)
V. Estação Romana do Casal da Boiça (Vila Franca de Xira)
VI. Estação Arqueológica Romana da Escola Velha de Povos (Vila Franca de Xira)
VII. Estação Pré-Histórica do Alto do Pinheiro (Sobralinho)
VIII. Vestígios do Castelo de Alverca (Alverca do Ribatejo)
IX. Quinta do Moinho de Vento (Alverca do Ribatejo)
X. Antigo Convento de N.ª Sr.ª do Monte do Carmo (Alverca do Ribatejo)
XI. Terraço Quaternário de Alverca (Alverca do Ribatejo)
XII. Estação Pré-Histórica da Ribeira da Póvoa (Póvoa de Santa Iria)
XIII. Estação Pré-Histórica da Aguieira (entre o Forte e a Boca da Lapa) (Vialonga)
XIV. Convento de N.ª Sr.ª dos Poderes - Vestígios (Vialonga)
XV. Estação Pré-Histórica do Monte de Serves (Vialonga)
XVI. Antigo Convento de N.ª Sr.ª da Subserra (Castanheira do Ribatejo)
XVII. Vale de Santa Sofia (Vila Franca de Xira)
XVIII. Quinta de Santo António de Bolonha (Póvoa de Santa Iria)
XIX. Mouchão da Póvoa III (Vila Franca de Xira)
XX. Mouchão da Póvoa II (Vila Franca de Xira)
XXI. Mouchão do Lombo do Tejo 2 (Vila Franca de Xira)
XXII. Mouchão do Lombo do Tejo 1 (Vila Franca de Xira)
XXIII. Mouchão da Póvoa IV (Vila Franca de Xira)
XXIV. Mouchão de Alhandra II (Vila Franca de Xira)
XXV. Quinta da Verdelha – Capela (Alverca do Ribatejo)
XXVI. Forte da Arroteia (Forte da Casa)
XXVII. Forte da Lapa (Vialonga)
XXVIII. Verdelha dos Ruivos – Pedreira do Casal do Penedo 2 (Vialonga)

XXIX. Casal do Penedo (Vialonga)
XXX. Monte Serves (Vialonga)
XXXI. Estela Funerária de Alverca (Alverca do Ribatejo)
XXXII. Casa da Câmara (Alverca do Ribatejo)
XXXIII. Cupa do Bom Sucesso (Alverca do Ribatejo)
XXXIV. Reduto do Chão da Oliveira (Alverca do Ribatejo)
XXXV. Tapada da Serra 1 (Alverca do Ribatejo)
XXXVI. Tapada da Serra 2 (Alverca do Ribatejo)
XXXVII. Bragadas – Calçada (Calhandriz)
XXXVIII. São Romão – Habitat (São João dos Montes)
XXXIX. São Romão – Indeterminado (São João dos Montes)
XL. Casal do Tojal (São João dos Montes)
XLI. Alhandra (Alhandra)
XLII. À-dos-Loucos – Fortificação (Vila Franca de Xira)
XLIII. Travessa do Mercado (Vila Franca de Xira)
XLIV. Vale da Ribeira de Santa Sofia (Vila Franca de Xira)
XLV. Museu do Neo-Realismo (Vila Franca de Xira)
XLVI. Igreja do Mártir Santo e Casa da Ermitoa (Vila Franca de Xira)
XLVII. Edifício Alves Redol (Vila Franca de Xira)
XLVIII. Rua Serpa Pinto – Edifício (Vila Franca de Xira)
XLIX. Povos – Villa (Vila Franca de Xira)
L. Monte do Senhor da Boa Morte – Povoado (Vila Franca de Xira)
LI. Igreja Velha – Povoado (Cachoeiras)
LII. Quinta da Granja – Forno (Cachoeiras)
LIII. Quinta da Granja – Indeterminado (Cachoeiras)
LIV. Ponte da Couraça (Castanheira do Ribatejo)
LV. Castanheira Velha – Achados Isolados (Castanheira do Ribatejo)
LVI. Açougue Velho – Miliário e Silo (Alverca do Ribatejo)
LVII. Mosaico Romano de Vialonga
LVIII. Sepultura de Castanheira do Ribatejo

Áreas Sensíveis

ASI – São Romão
ASII – Lugar da Igreja
ASIII – Aglomerado Rural de São João do Montes
ASIV – Monte dos Castelinhos

ANEXO III

PARÂMETROS URBANÍSTICOS A APLICAR NAS U32 a U69 e U70B a U73

Quadro 9: Parâmetros urbanísticos a aplicar nas U32 a U69 e U70B a U73

UNIDADES DE EXECUÇÃO	Índice de Implantação Bruto (máximo)	Índice de Construção Bruto (máximo)
U 32 - Casal de Santo António	0,25	0,49
U 33 -Quinta da Coutada	0,11	0,17
U 34 - Casal da Raposeira	0,36	0,72
U 35 - Casal do Isidro	0,30	0,60
U 36 - Casal do Álamo	0,29	0,55
U 37 - Quinta de Nossa Senhora de Fátima	0,22	0,41
U 38 - Quinta da Ponte e Anexos	0,28	0,49
U 39 - Quinta do Alferes e Anexos	0,20	0,36
U 40 - Quinta do Bom Jesus	0,23	0,40
U 41 - Baltares	0,24	0,40
U 42A - Olival dos Cantos e Anexos	0,35	0,70
U 42B - João Cravo e Rosário	0,30	0,54
U 43 - Estacal	0,46	0,84
U 44 - Panasqueira I	0,30	0,51
U 45 - Zona do Moledo	0,31	0,60
U 46 - Enxordeiros de Baixo	0,33	0,52
U 47 - Coberto	0,53	1,00
U 48 - Quinta do Moinho de Ferro	0,22	0,40
U 49 - Quinta de Nossa Senhora da Graça	0,28	0,62
U 50 - Á-dos-Potes	0,35	0,70
U 51 - Casal das Areias I	0,35	0,70
U 52 - Pinhal das Areias	0,35	0,70
U 53 - Cerrado de Baixo	0,30	0,55
U 54 - Fonte do Vale	0,35	0,71
U 55 - Fonte Santa	0,18	0,30
U 56 - Quinta dos Mogos I	0,32	0,60
U 57- Quinta dos Mogos II	0,28	0,62
U 58 - Casalinho	0,30	0,53
U 59 - Terra do Barro	0,35	0,70
U 60 - Quinta do Serpa	0,11	0,19
U 61 - Terras Compridas	0,30	0,60
U 62 - Courelas da Granja	0,28	0,57
U 63 - Casal do Freixo	0,26	0,43
U 64 - Casal da Serra	0,20	0,35
U 65 - Encosta da Fonte	0,32	0,64
U 66 - Casal do Urjal	0,31	0,56
U 67 - Casal do Pinheiro	0,19	0,35
U 68 - Casal das Areias II	0,35	0,70
U 69 - Quinta da Azinheira	0,30	0,60
U 70B - Zona Alta de Arcena	0,30	0,60
U 71 - Casal do Pocinho	0,26	0,46
U 72 - Terra da Pastoria	0,32	0,58
U 73 - Pretas do Morgado	0,25	0,52