

**MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA****Aviso n.º 12851/2019**

*Sumário:* 2.ª alteração à 1.ª revisão do PDM de Vila Franca de Xira.

Alberto Simões Maia Mesquita, Presidente da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Vila Franca de Xira, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, aprovou por maioria na sua sessão de 18 de junho de 2019, na segunda reunião, realizada no dia seguinte, a Proposta da 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal.

Em conformidade com o disposto na alínea d) do n. 44 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, publicam-se os seguintes elementos alterados:

- 1 — Regulamento;
- 2 — Cartas de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo à escala 1/25000 (cartas 01.1e 01.2) e à escala 1/10000 (cartas 04.2 e 04.3);
- 3 — Cartas de Ordenamento — Áreas de Risco ao Uso do Solo e Unidades Operativas de Planeamento e Gestão à escala 1/25000 (cartas 02.1 e 02.2) e à escala 1/10000 (cartas 05.2 e 05.3);
- 4 — Cartas de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal à escala 1/25000 (cartas 03.1 e 03.2).

4 de julho de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal, *Alberto Simões Maia Mesquita*.

**Deliberação**

Fernando Paulo Ferreira, Presidente da Assembleia Municipal, certifica que a Assembleia Municipal, por deliberação tomada na sua sessão de 18 de junho de 2019, na segunda reunião, realizada no dia seguinte, aprovou por maioria a proposta da Câmara Municipal de alteração ao Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira, para efeitos do mencionado na al. a), do n.º 1 do artigo 26.º do Anexo aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, com as demais alterações em vigor.

Por ser verdade, passo a presente certidão que assino e faço autenticar com o selo branco em uso neste Município.

4 de julho de 2019. — O Presidente da Assembleia Municipal, *Fernando Paulo Ferreira*.

## SECÇÃO III

## Unidades operativas de planeamento e gestão e unidades de execução

## Artigo 110.º

## Identificação

[...]

3.

[...]

jj) U74 — Antiga Escola da Armada

## Artigo 111.º

## Objetivos e regulamentação por Unidade

[...]

39 — O ordenamento da U74 — Antiga Escola da Armada, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objetivos:

i) Promover a regeneração urbana, mediante a requalificação e qualificação do espaço edificado e público, promovendo espaços urbanos multifuncionais com um desenho coerente e articulado entre os vários usos;

ii) Promover a descompactação da área urbana edificada e a permeabilidade do solo, através da libertação do espaço da edificação contínua e da implementação de espaços de recreio e lazer, dando assim cumprimento às orientações territoriais do PROT-AML;

iii) Promover as ligações/corredores primários definidos na REM do PROT-AML libertando sempre que possível os corredores transversais e longitudinais ao Rio Tejo;

iv) Aproveitar parte do edificado existente, transformando-o ou reabilitando-o para novas atividades;

v) Assegurar a compatibilidade urbanística com a envolvente e os sistemas naturais;

vi) Promover o desenvolvimento de espaço público qualificado, melhorar a mobilidade e o acesso ao rio Tejo;

vii) Acolher novas atividades económicas e promover o desenvolvimento e implementação de atividades relacionadas com a investigação científica e o desenvolvimento tecnológico;

viii) Requalificar as infraestruturas existentes, nomeadamente de saneamento e abastecimento de água;

ix) Potenciar as infraestruturas naturais existentes, nomeadamente as linhas de água;

x) Alterar o carácter da EN10, introduzindo pontos de interesse e de redução de velocidade;

xi) Criar um eixo de mobilidade complementar à EN10 e ao passeio ribeirinho, onde peões e veículos partilhem o espaço público em segurança e conforto;

xii) Aproveitar a arborização existente com vista à criação, no menor espaço de tempo possível, de uma estrutura verde forte e legível.

b) Parâmetros e execução:

i) A intervenção tem que salvaguardar a área de ZPE, valorizando-a através de uma infraestrutura verde ao longo do rio Tejo, privilegiando a introdução de espécies ripícolas de forma a garantir as características ecológicas de habitat natural;

ii) Construir um sistema de drenagem inovador e sustentável tendo em atenção a situação particular do território;

iii) A execução de demolições fica condicionada à apresentação de um Plano de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, o qual deve assegurar as normas aplicáveis do DL n.º 46/2008, de 12 de março, e do DL n.º 178/2006, de 5 de setembro, ou outro que os venha a substituir;

iv) A construção nova 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;

v) Tem que ser elaborado Plano de Ruído para a totalidade da unidade, baseado em mapas de ruído, no sentido de reduzir o ruído ambiente, quando os níveis de exposição sejam suscetíveis de provocar efeitos prejudiciais para a saúde;

vi) A localização de habitação e equipamentos de utilização coletiva deverá ter em consideração as medidas de minimização resultantes do Plano de Ruído, devendo ser cumprido o Regulamento Geral do Ruído;

vii) Será de assegurar que a faixa correspondente ao Limite Público Marítimo constitui uma área non aedificandi;

viii) A área de construção e implantação não pode ser superior ao existente;

ix) A construção nova ou ampliação devem assegurar uma faixa de proteção ao Rio Tejo, livre de edifícios, a qual deve ser contada desde o leito até 20 metros para além da linha limite exterior da margem, de acordo com a identificação que consta da planta de Outras Condicionantes do



PDM publicada na 1.ª Revisão deste IGT (Aviso n.º 20905/2009, de 18 de novembro), a ocupar preferencialmente por espaços verdes;

x) Parâmetros Urbanísticos:

- 1) O índice de implantação máximo é de 0,32 para a totalidade da unidade;
- 2) O índice de construção máximo é de 0,46 para a totalidade da unidade;
- 3) O uso habitacional não pode ultrapassar os 25 % da área aferida pela aplicação do índice expresso na alínea anterior;
- 4) O número máximo de pisos é 4;
- 5) A cércea máxima é 12 metros, com exceção das situações em que se torne manifestamente necessário para viabilidade da atividade;
- 6) Índice máximo de impermeabilização 60 %.

xi) A execução da Unidade fica condicionada à elaboração de Estudo de Loteamento para a sua totalidade.

xii) A execução da UOPG deverá ser acompanhada pela APA/ARHTO no âmbito das suas competências.

[...]

## CAPÍTULO XII

### **Regime excecional de regularização de atividades económicas**

#### Artigo 117.º

##### **Legalizações Urbanísticas**

1 — O DL n.º 165/2014, de 5 de novembro, na sua redação atual, estabelece com carácter extraordinário, o Regime Excecional de Regularização de Atividades Económicas (RERAE), que não disponham de título válido e ou cuja alteração ou ampliação não sejam compatíveis com os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares ou com servidões e restrições de utilidade pública.

2 — Aos processos de regularização, alteração e ou ampliação, submetidos nos termos do quadro legislativo referido no n.º 1, e para os quais a deliberação da Conferência Decisória, realizada nos termos do artigo 9.º a 11.º do RERAE, seja favorável ou favorável condicionada, aplicam-se as disposições constantes do Anexo IV do presente regulamento.

[...]

## ANEXO IV

### **RERAE — Listagem de Processos de Atividades Económicas com parecer favorável ou parecer favorável condicionado, em sede de Conferência Decisória**

N.º R1

Empresa: Triamar — Gestão de Resíduos, SA

Localização: Estrada da verdelha do Ruivo, Vialonga

Em sede de Conferência Decisória ocorrida a 20 de fevereiro de 2018, nas instalações da CCDRLVT, foi emitida Deliberação Favorável Condicionada, nos seguintes termos:

1 — A que a regularização seja viabilizada/enquadrada com prévia adequação/alteração do PDM de VFX e alteração da delimitação da REN

2 — Os resíduos encaminhados para a recuperação paisagística da pedreira licenciada só poderão ser os que constam no PARP.

3 — Só podem ser encaminhados resíduos para deposição/valorização para destino licenciado/autorizado.

4 — Qualquer deposição no designado “limite de depósito de inertes” carece de autorização/licenciamento nos termos do DL n.º 183/2009, de 10 de agosto na sua atual redação ou no âmbito de uma operação urbanística (remodelação de terrenos) nos termos do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

5 — As operações de gestão autorizadas são apenas a R12. É interdita a operação de gestão R5 (reciclagem/recuperação de outros materiais inorgânicos), uma vez que a empresa não possui as certificações necessárias para o efeito.

6 — A atividade não poderá conflitar com a área ocupada pelo estabelecimento industrial de quebra, britagem e classificação de pedra n.º RG 280, com o título de exploração n.º 2234/2013, emitido em 2013ABR11 pela DGEG.

N.º R2

Empresa: SCC — Sociedade Central de Cervejas e Bebidas, SA

Localização: Estrada da Alfarrobeira, Vialonga

Em sede de Conferência Decisória ocorrida a 12 de dezembro de 2017, nas instalações do IAPMEI, foi emitida Deliberação Favorável nos seguintes termos:

1 — A que a regularização seja viabilizada/enquadrada com prévia adequação/alteração do PDM de VFX.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Âmbito territorial

1 — O presente Regulamento constitui o elemento normativo da primeira Revisão do Plano Diretor 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 projetos e adotar 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 atos praticados em violação das normas constantes do PDM.

#### Artigo 2.º

##### Objetivos e estratégia

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

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 Proteção Especial do Estuário do Tejo e o Plano da Bacia

Hidrográfica do Tejo, o Plano Setorial da Rede Natura 2000, o Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana de Lisboa e o Projeto 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 atuação que estabeleça ações 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) Evitar alterações que possam comprometer irreversivelmente as potencialidades biológicas da RNET, tendo em vista a defesa e valorização de aspetos económicos, sociais e culturais ligados à ecologia do estuário;

e) Promover na área da RNET o ordenamento dos diferentes usos de forma a garantir a sua sustentabilidade e a minimização dos impactes sobre a biodiversidade;

f) 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;

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

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

i) Definir novas áreas para atividades empresariais;

j) Definir novos critérios de localização e distribuição de atividades turísticas;

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

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

m) 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;

n) 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 coletiva;

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

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

### Artigo 3.º

#### 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 respetivas:

- 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 respetivas:

- 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 Coletivos;
- 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 Diretor 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 Atuais, 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 4.º

##### 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 Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de setembro e pela Declaração de Retificação 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 Proteção Especial do Estuário do Tejo (Portaria n.º 670-A/99, de 30 de junho);
- d) Plano Setorial 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 retificação 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.º 18/2001, 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 respetivos regimes.

## Artigo 5.º

### Definições e abreviaturas

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

- a) Ações de conservação da natureza — ações que visam a manutenção ou a recuperação do estado de conservação favorável de habitats naturais e espécies da flora e da fauna selvagens.
- b) Animação ambiental — aquela que é desenvolvida tendo como suporte o conjunto de atividades, serviços e instalações que visam promover a ocupação dos tempos livres dos turistas e visitantes através do conhecimento e da fruição dos valores naturais e culturais próprios das áreas protegidas.
- c) Atividades equestres — toda e qualquer atividade 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Anexo — construção menor destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo, garagens, arrumos, etc., mas nunca a uso habitacional.
- g) Área bruta de construção — valor numérico expresso em m<sup>2</sup>, 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.
- h) Área estuarina — área que inclui o leito e as águas do estuário do Tejo e do Sorraia, confinando com a área terrestre pela linha da máxima de preia-mar de águas vivas equinociais.
- i) Área de implantação — valor expresso em m<sup>2</sup> do somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.
- j) Área terrestre — inclui todos os terrenos e linhas de água e margens acima do nível da máxima de preia-mar de águas vivas equinociais, em condições de agitação média.



k) Área total de construção — somatório das áreas das construções existentes, das ampliações e das novas construções.

l) Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) — a noção de área urbana de génese ilegal aplica-se apenas ao regime excecional 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 objeto 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 respetivos 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.

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

n) 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 adotar 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.

o) Condensador — compartimento das salinas destinado ao aumento do grau de salinidade, situado entre os tanques de alimentação e os cristalizadores.

p) Construção de apoio à atividade agrícola — construção de apoio às atividades inerentes à produção agrícola, podendo assumir funções complementares de armazenamento dos produtos e alfaias agrícolas, não podendo contemplar qualquer uso habitacional.

q) Construção ligeira e amovível — construção assente sobre fundação não permanente e construída em materiais ligeiros prefabricados ou modulados que permitam a sua fácil desmontagem e remoção.

r) 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.

s) 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.

t) Desportos motorizados — atividades de caráter desportivo ou recreativo, realizadas com veículos motorizados, de água, terra ou ar, nomeadamente: asa delta com motor, motos e veículos de duas ou mais rodas, de estrada ou de todo o terreno, esqui aquático, passeios e pesca com barco a motor, jet-ski e ainda outros desportos e atividades de lazer para cuja prática se recorra a motores de autopropulsão, incluindo os motores de combustão, explosão, elétricos ou outros.

u) Empreendimentos Culturais e de Animação — estabelecimentos em que se exercem atividades lúdicas, culturais, desportivas, de lazer ou restauração, esporadicamente ou em regime permanente.

v) Equipamentos de Utilização Coletiva — edificações onde se localizam atividades destinadas à prestação de serviços de interesse público, imprescindíveis à qualidade de vida das populações. Corresponde às áreas afetas às instalações (área ocupada pelas edificações e terreno envolvente) destinadas à prestação de serviços às coletividades (saúde, ensino, administração, segurança social, segurança pública e proteção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados e feiras, etc.) e à prática de atividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.

w) Erosão — processo de perda da superfície do solo, das margens ou dos leitos das águas, sob ação de agentes físico-químicos e biológicos designadamente agitação marítima, águas superficiais e vento, podendo ser potenciada por ação antrópica.



x) Espaços verdes e de utilização coletiva — 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.

y) Espécies autóctones — plantação indígena que ocorre como componente natural de vegetação de uma Região.

z) 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.

aa) Exploração agrícola — unidade técnico-económica que utiliza mão-de-obra e fatores de produção próprios e que deve satisfazer obrigatoriamente às quatro condições seguintes: *i*) produzir um ou vários produtos agrícolas; *ii*) atingir ou ultrapassar uma certa dimensão (área, número de animais, etc.); *iii*) estar submetida a uma gestão única; *iv*) estar localizada num lugar determinado e identificável.

bb) Extração de inertes — a intervenção de desassoreamento das zonas de escoamento e de expansão das águas de superfície, quer correntes, quer fechadas, da qual resulte a retirada de materiais aluvionares granulares depositados ou transportados pelo escoamento nas massas de água de superfície, em suspensão ou por arrastamento, independentemente da granulometria e composição química, nomeadamente siltes, areia, areão, burgau, godo e cascalho, terras arenosas e lodos diversos.

cc) 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 diretamente, 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.

dd) Índice de construção (IC) — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas brutas de construção (em m<sup>2</sup>) e a área ou superfície de referência (em m<sup>2</sup>) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Pode ser bruto, líquido ou ao lote consoante seja aplicado, respetivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afetadas a equipamentos públicos e vias de atravessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que de uso coletivo). Quando não é feita referência ao tipo de índice, presume-se que se trata de um índice bruto.

ee) 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.

ff) 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, respetivamente, à totalidade da área em causa, à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afetadas a equipamentos públicos e vias de atravessamento ou ao somatório das áreas dos lotes (incluindo logradouros privados, mesmo que de uso coletivo). Quando não é feita referência ao tipo de índice, presume-se que se trata de um índice bruto.

gg) Índice volumétrico (IV) — multiplicador urbanístico, expresso em m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>, 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.

hh) Infraestruturas de apoio à atividade extrativa — são todas as instalações e redes de sustentação à extração, beneficiação, escoamento, transporte, ou outros, afetados exclusivamente à atividade 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, eletricidade, ou outras, e estaleiros e equipamentos temporários para construção dessas estruturas.

*ii)* Introdução — disseminação ou libertação, por ação humana, intencional ou acidental, de espécimes da flora ou da fauna, incluindo gâmetas, sementes, ovos, propágulos ou qualquer porção que possa sobreviver ou reproduzir-se, fora da área natural de distribuição passada ou presente, da respetiva espécie, subespécie ou *taxon* inferior.

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

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

*ll)* Marina — conjunto de infraestruturas localizadas em plano de água abrigado, exclusivamente destinadas ao turismo, desporto e lazer, dispondo em terra dos apoios necessários às embarcações e tripulações, e enquadrado por complexo hoteleiro e residencial.

*mm)* Mouchões do estuário do Tejo — toponímia que designa terrenos que foram consolidados através de ocupação secular agropecuária, formados a partir de deposições aluvionares na parte superior do estuário do Tejo, que formam ou não ilhas, protegidas das águas estuarinas por um sistema de diques ou comportas.

*nn)* Multiusos — abrange atividades económicas e de logística, indústrias e atividades complementares, comerciais e de serviços, assim como atividades relacionadas com investigação científica e desenvolvimento tecnológico, equipamentos de utilização coletiva e zonas verdes, estabelecimentos hoteleiros e habitação nas situações previstas no presente Regulamento.

*oo)* Número de pisos — número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres.

*pp)* Obras de impacte semelhante a loteamento — estatuto atribuído, segundo Regulamento Municipal, a toda e qualquer obra de construção que disponha de mais de quatro frações com acesso direto a partir do exterior, bem como a todas as construções e edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento e ruído

*qq)* Ocupação do solo — a cobertura física ou biológica do solo.

*rr)* Parcela — área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento.

*ss)* 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.

*tt)* 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 afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

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

*vv)* Salina ou marinha — a unidade de terreno formado por um conjunto de tanques e canais, obedecendo a um regime específico de circulação de água, cuja função é, ou foi no passado, a produção de sal.

*ww)* Turismo de natureza — o produto turístico composto por estabelecimentos, atividades e serviços de alojamento e animação turística e ambiental, desporto de natureza e interpretação ambiental, realizados e prestados em áreas classificadas ou noutras áreas com valores naturais.

xx) Viveiro das salinas — a zona de armazenamento de água numa salina ativa; a água do estuário é bombeada ou encaminhada por meio de comportas para estes tanques.

yy) RAN — Reserva Agrícola Nacional.

zz) REN — Reserva Ecológica Nacional.

aaa) RNET — Reserva Natural do Estuário do Tejo.

bbb) Sítio — Sítio da Lista Nacional de Sítios, classificado ao abrigo da Diretiva Habitats.

ccc) ZEP — Zona Especial de Proteção.

ddd) ZPE — Zona de Proteção Especial, classificada ao abrigo da Diretiva Aves.

## CAPÍTULO II

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 6.º

##### Âmbito e objetivos

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 Proteção 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 atividade 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 Elétrica;
- 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) Atividades perigosas:

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

Artigo 7.º

**Regime jurídico**

1 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicam-se os respetivos 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 o artigo 84.º

3 — Com vista a salvaguardar as condições necessárias ao planeamento, construção, operação e futuras expansões do Novo Aeroporto de Lisboa, das atividades que lhe estão associadas, e das respetivas 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 8.º

**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 atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou que seja ocupado por infraestruturas que não lhe confirmam 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 afetos à estrutura ecológica urbana, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

## Artigo 9.º

**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 Extrativa;
- v) Aglomerados Rurais;
- vi) Núcleos Edificados de Quintas;

b) Solo Urbano:

- i) Solos Urbanizados;
- ii) Solos cuja Urbanização Seja Possível Programar;
- iii) Solos Afetos à Estrutura Ecológica Urbana;

c) Espaços Canais;

d) Outras Infraestruturas.

2 — Os espaços referidos no número anterior estão delimitados na Planta de Ordenamento, refletindo as respetivas 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 10.º

**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 atividades económicas promotores de desenvolvimento e atenuadores das desigualdades espaciais, favorecendo o desenvolvimento de relações inter-centros e atenuando a atual 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 11.º

**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 de nível I e II onde estão definidos respetivamente os regimes de proteção parcial e complementar integrados na área da RNET;

Espaços Agrícolas de Produção Tipo I de nível III;

Espaços agrícolas Tipo II;

Espaços Florestais;

Espaços Naturais de nível I e II onde estão definidos respetivamente os regimes de proteção parcial do tipo I e do tipo II integrados na área da RNET;

Espaços Naturais de nível III,

Espaços de Indústria Extrativa;

Solos Afetos à Estrutura Ecológica Urbana;

Áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional que não são abrangidas pelos solos classificados nas categorias mencionadas neste artigo.

Para cada subcategoria de espaço, o regime é estabelecido nas secções próprias do presente Regulamento.

CAPÍTULO IV

**Qualificação do solo rural**

SECÇÃO I

**Disposições gerais**

Artigo 12.º

**Identificação das categorias e subcategorias de espaço**

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

a) Espaços Agrícolas:

i) Espaços Agrícolas de Produção Tipo I:

1) Espaços Agrícolas de Produção Tipo I de Nível I

2) Espaços Agrícolas de Produção Tipo I de Nível II

3) Espaços Agrícolas de Produção Tipo I de Nível III

ii) Espaços Agrícolas de Produção Tipo II;

iii) Espaços Agrícolas Complementares;

b) Espaços Florestais;

c) Espaços Naturais:

i) Espaços Naturais de Nível I

ii) Espaços Naturais de Nível II

iii) Espaços Naturais de Nível III

d) Espaços de Indústria Extrativa:

i) Espaços Consolidados;

ii) Espaços a Recuperar;

iii) Áreas de Recursos Geológicos Complementares e Potenciais;

- e) Aglomerados Rurais;
- f) Núcleos Edificados de Quintas.

## Artigo 13.º

## 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 exceção dos resíduos de construção e demolição não perigosos, que é permitida nos Espaços de Indústria Extrativa 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 eletricidade, 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 Proteção 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 projetos 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 proteção 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 elétrica, 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 diretamente 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 agropecuárias, as novas edificações que não sejam agropecuárias ou de apoio à atividade 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 112.º, 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 112.º, bem como na alteração da respetiva 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 rodovias 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 atividade agropecuária, 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 112.º, 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 coletiva ou a infraestruturas de utilização coletiva, com exceção 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 agropecuária 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) Adotam 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, infraestruturas 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<sup>2</sup>.

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, efetuar 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 elétricas geridas pela Rede Elétrica 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 proteção 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 Elétrica Nacional.

9 — Na área de intervenção da RNET, para além daqueles cuja interdição decorre de legislação específica e sem prejuízo das disposições específicas das áreas sujeitas a regimes de proteção, são interditos os seguintes atos e atividades:

*a)* Operações de loteamento e obras de construção de edificações para habitação;

*b)* A instalação de estabelecimentos industriais;

*c)* A descarga de águas residuais não tratadas, designadamente industriais, domésticas ou de explorações pecuárias, nos cursos e planos de água, no solo ou no subsolo;

*d)* A instalação de aterros sanitários ou qualquer outra unidade destinada ao armazenamento e tratamento de resíduos sólidos, com exceção da deposição de sedimentos não contaminados e das situações previstas no presente Regulamento;

*e)* A instalação de estaleiros navais;

*f)* A extração de inertes;

*g)* A instalação de estabelecimentos de culturas marinhas em regime intensivo;

*h)* A introdução de espécies não indígenas, com as exceções previstas na legislação específica aplicável, e a instalação de povoamentos florestais de crescimento rápido;

*i)* A pecuária intensiva, designadamente a instalação de suiniculturas, aviculturas, ou quaisquer outras explorações pecuárias sem terra;

*j)* A instalação de campos de tiro aos pratos e de pistas de veículos motorizados;

*k)* A instalação de aeroportos, aeródromos, heliportos, marinas e a abertura de acessos ferroviários;

*l)* A instalação de parques de campismo, com exceção dos parques de campismo com área inferior a 5000 m<sup>2</sup> e desde que sejam reconhecidos pelo ICNF, I. P., como empreendimentos de turismo de natureza, nos termos definidos na legislação específica aplicável;

*m)* A instalação de campos de golfe.

10 — Na área de intervenção da RNET, sem prejuízo dos pareceres, das autorizações ou das aprovações legalmente exigíveis, bem como das disposições específicas das áreas sujeitas a regime de proteção e das demais disposições constantes no presente Regulamento, ficam sujeitas a parecer vinculativo do ICNF, I. P., os seguintes atos e atividades:

a) A realização de quaisquer obras de construção, reconstrução, ampliação e de alteração, exceto se previstas no projeto do Aproveitamento Hidroagrícola da Lezíria Grande de Vila Franca de Xira (AHLGVFX);

b) A instalação de infraestruturas de produção, distribuição e transporte de energia elétrica, de telecomunicações, de transporte de gás natural, de saneamento básico, de aproveitamento energético, cais ou hidráulicas, com exceção das previstas no projeto do AHLGVFX;

c) A alteração da morfologia do solo, designadamente por escavações e aterros, e do coberto vegetal, com exceção da decorrente das normais atividades agrícolas e florestais;

d) A instalação de povoamentos florestais e a realização de cortes de povoamentos florestais e de exemplares de espécies indígenas;

e) A abertura e a alteração de acessos viários, incluindo as obras de manutenção e conservação quando impliquem alteração da plataforma existente, bem como de acessos necessários à atividade agrícola e florestal, quando não previstos no projecto do AHLGVFX;

f) A alteração da rede de valas primárias na área do AHLGVFX e de linhas de água na restante área da RNET;

g) A instalação de estabelecimentos de culturas marinhas em regime extensivo ou semi-intensivo, incluindo por alteração do uso, configuração e tipologia atuais das salinas ou marinhas.

11 — Na área de intervenção da RNET, sem prejuízo dos pareceres das autorizações ou das aprovações legalmente exigíveis, bem como das disposições específicas previstas para as áreas sujeitas a regimes de proteção, ficam sujeitos a autorização do ICNF, I. P., os seguintes atos e atividades:

a) A instalação de estruturas fixas, amovíveis ou ligeiras, com exceção das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais;

b) A afetação de novas áreas para a agricultura intensiva, tal como definida na legislação aplicável, e a alteração da utilização agrícola do solo que afete os habitats em presença, exceto para as áreas do AHLGVFX abrangidas pela Reserva Natural do Estuário do Tejo;

c) A instalação de vedações nos terrenos;

d) Os cortes de sebes e galerias ripícolas, com exceção das ações de conservação e das atividades de gestão e funcionamento do AHLGVFX;

e) Os repovoamentos com espécies indígenas ou não indígenas;

f) As obras de escassa relevância urbanística identificadas nas alíneas b) e g) do n.º 1 do artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua versão atual, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE).

12 — Na área de intervenção da RNET, a realização das obras de escassa relevância urbanística identificadas nas alíneas a), c), d), e) e f) do n.º 1 do artigo 6.º-A do R.JUE fica sujeita a comunicação prévia obrigatória ao ICNF, I. P.

13 — A comunicação prévia referida no número anterior pode ser rejeitada pelo ICNF, I. P., no prazo previsto por esta entidade, equivalendo a falta de notificação da rejeição, no prazo referido, à admissão da comunicação prévia, podendo o interessado dar início às obras.

14 — Excetuam-se do disposto nos n.º 10 e 11 as operações florestais conformes com plano de gestão florestal eficaz, nos casos em que, no âmbito da aprovação daquele plano, o ICNF, I. P., tenha emitido parecer favorável.

15 — Salvo o disposto na legislação específica e no presente regulamento, na área da RNET definem-se para os seguintes usos e atividades, um conjunto de práticas de acordo com os objetivos de conservação da natureza e da biodiversidade:

a) Culturas marinhas

i) A instalação e exploração de estabelecimentos de culturas marinhas na área de intervenção do PORNET são disciplinadas pela legislação em vigor e respetiva legislação complementar e pelo disposto no número seguinte.

ii) Admite-se a alteração do uso, configuração e tipologia atuais das salinas ou marinhas para instalação ou exploração de estabelecimentos de culturas marinhas em regime extensivo ou semi-intensivo, de acordo com a área de intervenção específica das salinas da Saragoça, sendo também permitida a recuperação de estabelecimentos de culturas marinhas que se encontram inativos ou que cessaram a atividade.

b) Produção de sal

i) O licenciamento ou concessão de novas salinas, o aumento da área das explorações existentes, a alteração da tecnologia de produção e o desenvolvimento de atividades nas áreas das salinas, para além da produção de sal, devem ser precedidos de parecer vinculativo do ICNF, I. P.

ii) Não é permitida a utilização de resíduos de construção e demolição no reforço e manutenção dos cômodos e caminhos das salinas.

c) Agricultura e pecuária

i) São permitidas as atividades agrícolas e agro-pecuárias compatíveis com a conservação dos valores naturais, em conformidade com o disposto no presente Regulamento.

ii) As alterações aos sistemas agrícolas e agropecuários que se sobreponham ao AHLGVFX e que provoquem alterações dos habitats naturais em presença, serão enquadradas por um programa de intervenção agrícola, a promover pelo ICNF, I. P., e a Direção Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural, nos seguintes moldes e objetivos:

a) Enquadrar as alterações à utilização agrícola e agropecuária das áreas, de forma a permitir o aproveitamento do seu potencial produtivo, respeitando os objetivos de conservação da natureza e da biodiversidade, sem prejuízo da sustentabilidade socioeconómica da atividade agrícola;

b) Promover a aplicação de boas práticas agrícolas;

c) Estabelecer um processo de certificação ambiental dos produtos agrícolas e agropecuários.

d) Edificações e infraestruturas

As obras de construção, reconstrução e ampliação estão, cumulativamente, sujeitas a emissão de parecer favorável pelo ICNF, I. P., dependente da observação dos seguintes critérios:

i) As vedações devem ser construídas em madeira tratada ou numa combinação de madeira tratada e arame ou rede metálica, de malha adequada ao tipo de gado não podendo exceder 1,5 m de altura;

ii) As obras podem ser sujeitas a projeto de enquadramento paisagístico, de acordo com termos de referência a serem definidos pelo ICNF, I. P., consoante os casos;

iii) Nos casos em que se aplique, é necessário a apresentação do respetivo projeto de abastecimento energético e saneamento básico, que contemple soluções adequadas para o abastecimento de água, drenagem, tratamento e destino final das águas residuais e a remoção e tratamento dos resíduos sólidos.

e) Turismo de natureza

i) As atividades de turismo de natureza na área da Reserva Natural do Estuário do Tejo são licenciadas de acordo com a legislação tendo em conta o enquadramento estratégico do turismo de natureza definido pelo ICNF, I. P.

## SECÇÃO II

## Espaços agrícolas

## SUBSECÇÃO I

Espaços agrícolas de produção tipo I de nível I

## Artigo 14.º

## Identificação

1 — Os espaços agrícolas de produção tipo I de nível I correspondem aos espaços da área terrestre de proteção parcial integrados na RNET que contêm valores naturais e paisagísticos relevantes e de sensibilidade ecológica moderada, incluindo espaços que constituem o enquadramento ou transição para a área estuarina, podendo conter elementos estruturantes da paisagem.

2 — Estes espaços compreendem as áreas agrícolas da Lezíria Sul de Vila Franca de Xira a sul da vala da Saragoça/caminho do Manuel dos Santos até à Ponta da Erva (contornando a oeste o corredouro do Pontal a norte do mouchão das Garças, e a este o caminho entre as valas I e II do Juncal do Sul).

3 — Constituem objetivos prioritários destas áreas a preservação e valorização dos valores de natureza biológica e paisagísticas relevantes para a garantia da biodiversidade e a manutenção das utilizações tradicionais do solo e dos recursos hídricos.

4 — Nestas áreas são permitidas utilizações tradicionais do solo e dos recursos hídricos, designadamente para fins agrícolas, florestais ou mistos, desde que suportem os valores naturais a proteger; nomeadamente os enunciados nos anexos A-I, B-I e B-II do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro.

5 — São admitidas atividades de turismo de natureza desde que devidamente enquadradas em programas estabelecidos com o ICNF, I. P.

## Artigo 15.º

## Ocupações e utilizações

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 13.º n.º 9 do presente Regulamento, são ainda interditas as seguintes atividades:

- a) Instalação de estufas;
- b) Alteração da morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes da normal gestão agrícola e florestal, prevenção de incêndios, ações de conservação da natureza e da instalação de estruturas de apoio à visitaçao
- c) Quaisquer obras de construção e a instalação de estruturas, com exceção do disposto no número seguinte.

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 13.º n.º 11 do presente Regulamento, nestas áreas são permitidas obras no âmbito do projeto «Espaço de visitaçao e observaçao de aves — Ponta da Erva/Saragoça (EVOA)», como a instalaçao de estruturas amovíveis ou ligeiras, em empreendimentos de turismo de natureza ou destinadas ao apoio agrícola e florestal.

3 — Sem prejuízo do disposto no artigo 13.º n.º 11 do presente Regulamento, admitem-se obras de ampliaçao das edificaçoes existentes, sendo permitida a ampliaçao da área de implantaçao existente licenciada com acréscimo de 20 % ou o que for necessário para as obras de ampliaçao que se destinem à dotaçao de condições básicas de habitabilidade e salubridade e ou ao cumprimento dos requisitos legais exigidos pela atividade exercida, e desde que não se exceda a área bruta de construçao de 150 m<sup>2</sup> e não se aumente o número de pisos.

4 — O abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, têm de ser assegurados por sistema autónomo ambientalmente sustentável.

5 — O regime previsto para esta área não prejudica a realização dos projetos que sejam declarados de relevante interesse público por despacho conjunto dos membros do Governo responsáveis pela área do ambiente e da tutela do projeto respetivo, desde que relativamente aos quais seja, cumulativamente:

- a) Demonstrada a inexistência de alternativas de localização fora da RNET; e
- b) Adotado um programa de medidas de minimização e de compensação que reponha o nível de proteção dos valores afetados, a aprovar pelo ICNF, I. P.

6 — Nestes espaços, são interditas as seguintes atividades:

- a) Expansão ou abertura de novas explorações de massas minerais;
- b) Operações de drenagem e enxugo de terrenos, com exceção das decorrentes das atividades agrícolas e florestais;
- c) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;
- d) Prática de atividades desportivas motorizadas.

#### SUBSECÇÃO II

Espaços agrícolas de produção tipo I de nível II

#### Artigo 16.º

##### Identificação

1 — Os espaços agrícolas de produção de tipo I de nível II correspondem aos espaços da área terrestre de proteção complementar integrados na RNET, de uso mais intensivo do solo que estabelecem o enquadramento, transição ou amortecimento de impactes relativamente a áreas de produção tipo I de nível I, mas que frequentemente também incluem elementos naturais e paisagísticos relevantes, com um elevado potencial de valorização mediante o desenvolvimento de ações de gestão adequadas.

2 — Estas áreas englobam áreas agrícolas da Lezíria Sul, a norte do corredouro do Pontal e a norte do caminho entre as valas II e III do Juncal do Sul, e as áreas agrícolas dos mouchões do Tejo, bem como as áreas de pinhal, de vegetação ruderal e sebes de eucalipto que se encontram na envolvente de Vale Frades.

3 — O nível de proteção conferido tem como objetivo a compatibilização das atividades humanas necessárias ao desenvolvimento social e económico local com os valores naturais e paisagísticos e os objetivos de conservação da natureza e da biodiversidade.

#### Artigo 17.º

##### Ocupações e utilizações

1 — Nestas áreas é aplicável o disposto no artigo 13.º n.º 9 e 11 do presente Regulamento, sem prejuízo dos pareceres, das autorizações ou das aprovações que sejam legalmente exigíveis.

2 — Nestas áreas, com exceção das áreas do artigo 111.º n.º 31, o ICNF, I. P. apenas pode emitir parecer favorável à realização de obras de construção de edificações de apoio à atividade agrícola ou para turismo de natureza, de acordo com o seguinte:

- a) As obras de construção de apoios agrícolas são permitidas desde que justificadas por razões de necessidade decorrentes da atividade agrícola desenvolvida e desde que situadas junto do assento de lavoura preexistente;



b) As obras de construção para turismo de natureza são permitidas quando não impliquem a modalidade de alojamento e desde que justificada a sua complementaridade com a atividade agrícola desenvolvida e com a conservação da natureza.

3 — Relativamente às obras de construção referidas no número anterior, a emissão de parecer favorável pelo ICNF, I. P., depende da observação dos seguintes critérios:

a) Construções de apoio à atividade agrícola até uma área bruta de construção máxima de 200 m<sup>2</sup> com índice máximo de implantação de 0,003, e com uma cêrcea máxima de 6 m;

b) Construções para turismo de natureza, desde que constituídas por estruturas ligeiras e amovíveis, nomeadamente observatórios de aves, com uma área de implantação máxima de 30 m<sup>2</sup>,

4 — As obras de ampliação das edificações para uso residencial do proprietário, para apoio à atividade agrícola ou para turismo de natureza, ficam sujeitas à emissão de parecer favorável pelo ICNF, I. P., depende da observação dos seguintes critérios:

a) Ampliações até ao máximo de 20 % da área de implantação inicial, não ultrapassando os seguintes limites:

I. 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção máxima para construções de apoio à atividade agrícola e uso residencial do proprietário;

II. 500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção máxima para estruturas de turismo de natureza;

b) Sem aumento do número de pisos;

c) Cêrcea máxima — 6 m.

5 — É ainda admitida a construção de torres de vigia de incêndio desde que constituídas por estruturas amovíveis ou ligeiras.

6 — Para as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão U27A, U27B e U27C, até à aprovação do programa global de intervenção de cada mouchão referido no artigo 111.º, apenas é permitida a construção de infraestruturas para a proteção dos mouchões e para o desenvolvimento das atividades agrícolas existentes.

7 — A área abrangida pelo AHLGVFX será objeto de um programa de intervenção agrícola, nos termos definidos no artigo 13, n.º 15 c) do presente Regulamento.

8 — O regime previsto para esta área não prejudica a realização dos projetos que sejam declarados de relevante interesse público por despacho conjunto dos membros do Governo responsáveis pela área do ambiente e da tutela do projeto respetivo, desde que relativamente aos quais seja, cumulativamente:

a) Demonstrada a inexistência de alternativas de localização fora da RNET; e

b) Adotado um programa de medidas de minimização e de compensação que reponha o nível de proteção dos valores afetados, a aprovar pelo ICNF, I. P.

9 — Nestes espaços, são interditas as seguintes atividades:

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

b) Operações de drenagem e enxugo de terrenos, com exceção das decorrentes das atividades agrícolas e florestais;

c) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;

d) Prática de atividades desportivas motorizadas.



SUBSECÇÃO III

Espaços agrícolas de produção tipo I de nível III

Artigo 18.º

**Identificação**

1 — 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 projeto do Aproveitamento Hidroagrícola do Rio Grande da Pipa), parte da área da ZPE e do Sítio do Estuário do Tejo, bem como outros espaços agrícolas em situação de várzea.

Artigo 19.º

**Ocupações e utilizações**

1 — Os Espaços Agrícolas de Produção Tipo I de nível III, 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 n.º 2 do artigo 13.º 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 atividade 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 n.º 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 112.º 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 coletiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação;
- d) Atividades equestres.

4 — Nestes espaços, são interditas as seguintes atividades:

- a) Alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes das atividades 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 exceção das decorrentes das atividades agrícolas e florestais;
- d) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;
- e) Prática de atividades desportivas motorizadas.



## Artigo 20.º

**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 de nível III**

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 atividade agrícola . . . . .	A existente	7 m	—	0,003
Empreendimentos de turismo da natureza. . . . .	100 000 m <sup>2</sup>	6 m	—	0,003

(1) Excetuam-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 atividade exercida.

2 — Para as áreas abrangidas pelas U25, e U26, prevalece a aplicação das disposições específicas e parâmetros constantes no artigo 111.º

## SUBSECÇÃO IV

## Espaços agrícolas de produção tipo II

## Artigo 21.º

**Identificação**

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

## Artigo 22.º

**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 112.º e ainda, infraestruturas de apoio à atividade extrativa e as infraestruturas previstas no n.º 2 do artigo 13.º tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

- a) Habitação para residência habitual do agricultor proprietário, com despectivos anexos;
- b) Estabelecimentos industriais, de fabrico, transformação e venda dos produtos agrícolas, pecuários e florestais;
- c) Construções para apoio à atividade agrícola;
- d) Instalações destinadas à atividade agropecuária e alojamentos para animais;





- e) Empreendimentos turísticos do tipo turismo no espaço rural e turismo de habitação;
- f) Atividades equestres;
- g) Parques de merendas e miradouros;
- h) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais;
- i) Prospeção 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 112.º 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 coletiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação e empreendimentos culturais e de animação.

### Artigo 23.º

#### 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 <sup>2</sup>	6,5 m e 2 pisos	500 m <sup>2</sup>	—
Construções de apoio à atividade agrícola. . .	A existente	7 m	1 000 m <sup>2</sup>	0,05
Estabelecimentos industriais, de fabrico, transformação e venda dos produtos agrícolas, pecuários e florestais . . . . .	40 000 m <sup>2</sup>	7 m e 2 pisos	2 000 m <sup>2</sup>	—
Instalações destinadas à atividade agropecuária . . . . .	40 000 m <sup>2</sup>	7 m	1 000 m <sup>2</sup> (3)	—
Empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, e atividades equestres . . . . .	40 000 m <sup>2</sup>	12 m e 3 pisos	2 000 m <sup>2</sup>	—

(1) Excetua-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 atividade 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<sup>2</sup>.

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

### SUBSECÇÃO V

#### Espaços agrícolas complementares

### Artigo 24.º

#### Identificação

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



## Artigo 25.º

## 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 112.º, e ainda, infraestruturas de apoio à atividade extrativa e as infraestruturas previstas no n.º 2 do artigo 13.º, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

- a) Habitação para residência habitual do proprietário, com despectivos anexos;
- b) Estabelecimentos industriais, de fabrico, transformação e venda dos produtos agrícolas, pecuários e florestais;
- c) Construções para apoio à atividade agrícola;
- d) Instalações destinadas à atividade agropecuária e alojamentos para animais;
- e) Empreendimentos turísticos do tipo turismo no espaço rural e turismo de habitação;
- f) Atividades 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 112.º 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 coletiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação e empreendimentos culturais e de animação.

## Artigo 26.º

## 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 <sup>2</sup>	6,5 m e 2 pisos	500 m <sup>2</sup>	—
Construções de apoio à atividade agrícola . . . . .	A existente	7 m	1 000 m <sup>2</sup>	0,05
Estabelecimentos industriais, de fabrico, transformação e venda dos produtos agrícolas, pecuários e florestais . . . . .	10 000 m <sup>2</sup>	7 m e 2 pisos	2 000 m <sup>2</sup>	—
Instalações destinadas à atividade agropecuária . . . . .	10 000 m <sup>2</sup>	7 m	1 000 m <sup>2</sup> (3)	—



Usos	Dimensão Mínima do Prédio	Cércea máxima e/ou n.º máximo de pisos (1)	Área máxima da construção	Índice máximo de Implantação
Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação, atividades equestres . . . . .	10 000 m <sup>2</sup>	12 m e 3 pisos	2 000 m <sup>2</sup>	—

(1) Exceção de 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 atividade 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<sup>2</sup>.

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

### SECÇÃO III

#### Espaços florestais

#### Artigo 27.º

##### 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 28.º

##### 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 ações 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 proteção.

2 — São adotados modelos gerais de silvicultura que não comprometam os objetivos da categoria de espaço.

3 — Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estes espaços são de construção interdita com exceção das situações previstas no n.º 2 do artigo 13.º, da reconstrução e conservação de edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no artigo 112.º e das seguintes situações:

- a) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;
- b) Parques de merendas e miradouros;
- c) Ações 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<sup>2</sup>, em estrutura ligeira;
- e) Ocupação e utilização da área correspondente à U22 que obedecem às disposições constantes no artigo 111.º;
- f) Prospeção 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 112.º 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

#### SUBSECÇÃO I

##### Espaços naturais de nível I

#### Artigo 29.º

##### Identificação

1 — Os espaços naturais de nível I correspondem aos espaços da área estuarina de proteção parcial do tipo I que contêm valores naturais e paisagísticos que, do ponto de vista da conservação da natureza, se assumem no seu conjunto como relevantes ou, tratando-se de valores excecionais, apresentam uma sensibilidade ecológica moderada.

2 — Os espaços referidos no número anterior compreendem as áreas de sapal e os caniçais da zona entre-marés que se encontram nas margens do Rio Tejo incluídas na RNET.

3 — São espaços que se destinam a contribuir para a manutenção e valorização dos valores naturais e paisagísticos.

#### Artigo 30.º

##### Ocupações e utilizações

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 13.º n.º 9, nestas áreas são ainda interditos os seguintes atos e atividades:

a) A instalação de estruturas fixas ou amovíveis, com exceção das integradas em ações de investigação científica, monitorização e conservação da natureza;

b) Qualquer alteração da morfologia do solo e a destruição do coberto vegetal, incluindo o das áreas intertidais e subtidais, exceto para a construção e reparação de cais e infraestruturas hidráulicas e estabelecimento de acesso aos cais;

c) A alteração do uso, configuração e tipologia atuais das zonas húmidas pela instalação de estabelecimentos de culturas marinhas;

2 — Nestas áreas são também interditas as atividades referidas nas alíneas a) e b) do artigo 13.º n.º 11 do presente Regulamento.

#### SUBSECÇÃO II

##### Espaços naturais de nível II

#### Artigo 31.º

##### Identificação

1 — Os espaços naturais de nível II correspondem aos espaços de área estuarina de proteção parcial do tipo II que contêm valores naturais e paisagísticos relevantes e de sensibilidade moderada, incluindo espaços que constituem o enquadramento ou transição para as áreas em que foram aplicados os regimes de proteção referidos nos artigos anteriores.

2 — Estas áreas englobam as salinas, a lagoa do mouchão do Lombo do Tejo e as restantes zonas entre-marés do estuário, que se localizam na RNET.

3 — São áreas que se destinam a contribuir para a manutenção e valorização dos valores naturais e paisagísticos e dos usos e atividades a eles associados.

#### Artigo 32.º

##### Ocupações e utilizações

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 13.º n.º 9, na zona entre-marés sem vegetação e na lagoa do mouchão Lombo do Tejo é ainda interdita a instalação de quaisquer estabelecimentos de culturas marinhas.

2 — Para a área abrangida pela U27D, prevalece a aplicação das disposições específicas e parâmetros constantes no artigo 111.º

3 — Nos espaços referidos no número anterior, são interditas, salvo se expressamente previstas no presente Regulamento, as seguintes atividades:

- a) Construção de qualquer edifício que não se integre nas atividades e usos constantes no número anterior;
- b) Operações de drenagem e enxugo de terrenos;
- c) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;
- d) Prática de atividades desportivas motorizadas.

#### SUBSECÇÃO III

##### Espaços naturais de nível III

#### Artigo 33.º

##### Identificação

1 — Os espaços naturais de nível III 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 de nível III 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 proteção de determinadas espécies, como pinhais de pinheiro manso (*Pinus pinea*); e sapais na Lezíria e da ZPE e do Sítio do Estuário do Tejo.

#### Artigo 34.º

##### Ocupações e utilizações

1 — Os espaços naturais de nível III integrados 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 atividades 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 112.º;

- b) Parques de merendas;
- c) Ações 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 atividades:

- a) Construção de qualquer edifício que não se integre nas atividades e usos constantes no número anterior;
- b) Alterações à morfologia e uso do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes das ocupações e utilizações previstas no número anterior e das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais;
- c) Operações de drenagem e enxugo de terrenos;
- d) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;
- e) Prática de atividades desportivas motorizadas.

5 — Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no artigo 112.º 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 coletiva e atividades agrícolas.

6 — Para a área abrangida pela U24, prevalece a aplicação das disposições específicas e parâmetros constantes no artigo 111.º

## SECÇÃO V

### Espaços de indústria extrativa

#### SUBSECÇÃO I

##### Espaços consolidados

#### Artigo 35.º

##### Identificação

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

#### Artigo 36.º

##### Ocupações e utilizações

Nos espaços consolidados é admitida a instalação dos respetivos anexos de pedreira e infra-estruturas de apoio à atividade extrativa nos termos da legislação em vigor.

#### Artigo 37.º

##### Medidas de salvaguarda ambiental

1 — As recuperações dos espaços de explorações devem seguir as normas previstas nos respetivos 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) Otimização das situações de drenagem natural e minimização de áreas impermeabilizadas;
- b) Proteção 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 objetivo de minimizar o impacto visual, as escombreyras, 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 escombreyras não pode ser superior a 45.º

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 sobre utilização das vias de acesso à pedreira, quer da rede nacional, quer da rede municipal, em função da respetiva 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 sobre utilização.

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.

## SUBSECÇÃO II

### Espaços a recuperar

#### Artigo 38.º

##### Identificação

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

#### Artigo 39.º

##### Ocupações e utilizações

1 — Os espaços a recuperar, desde que sujeitos a um projeto 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) Atividades de recreio e lazer ao ar livre, e respetivos edifícios de apoio com o máximo de 200 m<sup>2</sup> 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 111.º



SUBSECÇÃO III

Áreas de recursos geológicos complementares e potenciais

Artigo 40.º

**Identificação**

1 — No Município de Vila Franca de Xira as áreas de recursos geológicos complementares e potenciais são respetivamente:

- a) Massas minerais;
- b) Recursos hidrominerais.

2 — As áreas de massas minerais são suscetíveis 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 41.º

**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 atividades que ponham em risco os recursos geológicos existentes e a sua exploração futura.

SECÇÃO VI

**Aglomerados rurais**

Artigo 42.º

**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 43.º

## 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 n.º 2 do artigo 13.º, 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 112.º, independentemente do seu uso;
- b) Novas construções para habitação e usos compatíveis;
- c) Construções de apoio à atividade agrícola;
- d) Empreendimentos turísticos, estabelecimentos de alojamento local e estabelecimentos de restauração e bebidas;
- e) Equipamentos de utilização coletiva.

3 — Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no artigo 112.º 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 44.º

## Regime de edificabilidade

1 — Para edificação, quando admitida, de acordo com o n.º 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 <sup>2</sup> anexos	—
Construções de apoio à atividade 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 Coletiva. . . . .	A existente	3 pisos	-	—

(1) Excetuam-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 atividade 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 112.º 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 respetivas 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, exceto 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 45.º

##### Identificação

Estes espaços correspondem a uma forma de povoamento típica associada à história da atividade 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 46.º

##### Ocupações e utilizações

1 — Constituem objetivos de ordenamento destes Espaços a preservação da qualidade arquitetónica 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 atividades 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 coletiva de âmbito social, cultural, de saúde ou ensino;
- g) Atividades equestres;
- h) Serviços associados ao setor 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 112.º 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 exceção das previstas para o turismo na legislação em vigor.

#### Artigo 47.º

##### 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 proteção 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 112.º, 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 cêrcea 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 atividade agrícola, enquadradas nos índices permitidos;

e) Apresentar um projeto 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 afeta ao Núcleo Edificado de Quintas, excluída da área ocupada pelas edificações existentes;

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

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

## CAPÍTULO V

### Qualificação do solo urbano

#### SECÇÃO I

#### Disposições gerais

#### Artigo 48.º

##### 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 afetos à Estrutura Ecológica Urbana.

## Artigo 49.º

## 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 conseqüente 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 projetos em causa possam apresentar riscos para a qualidade ambiental.

4 — Com exceção dos Espaços de e para Equipamentos, dos Espaços para Turismo e dos Espaços Afetos 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 112.º

5 — É permitida a alteração de uso de construções afetas 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 112.º, 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 rodovias 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 112.º, 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, efetuar 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 elétricas geridas pela Rede Elétrica 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 proteção 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 Elétrica 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

#### SUBSECÇÃO I

#### Espaços urbanizados

#### Artigo 50.º

##### Identificação

1 — Os Espaços Urbanizados caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturização 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 51.º

##### Ocupações e utilizações

1 — São objetivos 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 coletiva e espaços verdes públicos e privados, turismo, e ainda estabelecimentos industriais do tipo 3 e outras atividades 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 112.º é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM.

## Artigo 52.º

### 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 112.º, 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, cêrcea, volumetria e ocupação do lote, tradicionais dos espaços em que se inserem;

b) A cêrcea é definida pelas médias das cêrceas respetivas 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, exceto 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 aspetos 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 112.º, 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 cêrceas 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 atividade 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 exceção constante no artigo 111.º, que interdita a construção nova no espaço urbanizado abrangido.



SUBSECÇÃO II

Espaços urbanizados a reestruturar

Artigo 53.º

**Identificação**

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

Artigo 54.º

**Ocupações e utilizações**

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

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

Artigo 55.º

**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 111.º

SUBSECÇÃO III

Espaços de equipamentos

Artigo 56.º

**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 atividades desportivas e de recreio e lazer, bem como de atividades culturais.

## Artigo 57.º

**Ocupações e utilizações**

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

## Artigo 58.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Nos Espaços de Equipamentos são admitidas novas construções e as ampliações necessárias para a correta 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.

## SUBSECÇÃO IV

## Espaços de indústria

## Artigo 59.º

**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 atividades compatíveis com o uso de multiúso, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

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 112.º

## Artigo 60.º

**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 112.º, 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 45.º, definido a partir de qualquer limite do lote, e nunca pode exceder os 12 m de cércea, com exceção para as situações em que se torne manifestamente necessário para viabilizar a atividade desde que se enquadrem na envolvente;

d) Os afastamentos aos limites dos lotes ou parcelas, com exceção 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.

SUBSECÇÃO V

Espaços de multiúsos

Artigo 61.º

**Identificação, ocupações e utilizações**

1 — Os Espaços de Multiúsos integram as áreas predominantemente ocupadas por atividades económicas, comerciais, serviços, logística, estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3 e infraestruturas e atividades complementares, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, e estabelecimentos hoteleiros.

2 — Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no artigo 112.º 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 Multiúsos, excerto se destinados à guarda das instalações.

Artigo 62.º

**Regime de edificabilidade**

A ampliação e alteração dos edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no artigo 112.º, 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 cêrcea máxima é de 12 m, com exceção para as situações em que se torne manifestamente necessário para viabilizar a atividade, desde que se enquadrem na envolvente;

d) Os afastamentos aos limites dos lotes, ou parcelas, com exceção 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.

SUBSECÇÃO VI

Espaços militares

Artigo 63.º

**Identificação, ocupações e utilizações**

1 — Correspondem a espaços de uso específico, com estatuto próprio, um afeto ao Depósito Geral de Material da Força Aérea e outro à Marinha.

2 — É permitida a manutenção do uso atual, e a alteração do uso, para uso turístico, equipamentos de utilização coletiva e espaços de lazer e recreio.

## Artigo 64.º

**Regime de edificabilidade**

1 — É permitida a demolição, a conservação e a ampliação de instalações existentes, desde que necessário para a atividade 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 atualmente ocupada pela pista de Alverca tem que ser integrada na Estrutura Ecológica Urbana, aplicando-se a sua regulamentação;

b) A área atualmente edificada pode ser ocupada com equipamentos de utilização coletiva 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 atual área de implantação;

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

## SECÇÃO III

**Solos cuja urbanização seja possível programar**

## SUBSECÇÃO I

Espaços a urbanizar de tipo I, II e III

## Artigo 65.º

**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 66.º

**Ocupações e utilizações**

1 — Estes espaços destinam-se a ocupações e utilizações variadas que incluem habitação e anexos, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, públicos e privados, comércio, serviços, turismo, e ainda estabelecimentos industriais do tipo 3 e outras atividades 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 112.º 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 67.º

**Regime de edificabilidade**

O regime de edificabilidade máximo dos Espaços a Urbanizar é determinado, em função da sua tipologia, em planos de pormenor e projetos 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 coletiva, 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 exceção para estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva cujo número máximo de pisos é 3 e a cêrcea 12 m, e partes dos edifícios com estes usos, mas cuja natureza funcional e técnica exija cêrceas superiores.

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

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

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

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

## SUBSECÇÃO II

## Espaços a urbanizar em regime especial

## Artigo 68.º

**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 objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção.

## Artigo 69.º

**Ocupações e utilizações**

1 — São objetivos 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 coletiva, espaços verdes, e ainda estabelecimentos industriais do tipo 3 e outras atividades desde que compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.

## Artigo 70.º

**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 cêrcea máxima de 7 m;
- b) 3 para as construções em banda, com uma cêrcea máxima de 10 m.

3 — Os restantes parâmetros urbanísticos são fixados no âmbito das Unidades de Execução, conforme disposto no artigo 111.º

## SUBSECÇÃO III

## Espaços para equipamentos

## Artigo 71.º

**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 atividades desportivas e de recreio e lazer, bem como de atividades culturais.

## Artigo 72.º

**Ocupações e utilizações**

1 — É admitida a ampliação dos equipamentos existentes, bem como a implantação de novos equipamentos de utilização coletiva, 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 112.º, é ainda admitida a manutenção do uso existente de facto à data da entrada em vigor da primeira revisão do PDM.

## Artigo 73.º

**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 projetos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores.

2 — Os projetos 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 suscetíveis 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 cêrcea equivalente, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija cêrceas superiores.

## SUBSECÇÃO IV

## Espaços para multiúcos

## Artigo 74.º

**Identificação, ocupações e utilizações**

1 — Os Espaços para Multiúcos destinam-se a atividades económicas, nomeadamente comerciais, serviços, logística, armazéns, estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3 e infraestruturas e atividades complementares, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, e estabelecimentos hoteleiros.

2 — Para as edificações existentes licenciadas ou legalizadas ao abrigo do disposto no artigo 112.º 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 coletiva 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 75.º

##### 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 112.º, 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 Multiúso 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 proteção envolvente, com a largura mínima de 20 m, entre os limites dos lotes e o limite exterior da zona multiúso, 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 exceção 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 exceção das áreas abrangidas pela U19 e U30, conforme artigo 111.º;

g) A cêrcea máxima é de 12 m, com exceção para:

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

ii) as áreas abrangidas pelas U14, U17 e U30, conforme artigo 111.º;

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

#### SUBSECÇÃO V

##### Espaços para turismo

#### Artigo 76.º

##### 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 coletivos de saúde e/ou de ação 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 112.º desde que se destinem aos usos previstos no n.º 1, ou à manutenção do uso habitacional.

#### Artigo 77.º

##### 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 arquitetónica e estão sujeitas à apresentação do levantamento topográfico atualizado, 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 ação 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 afetos à estrutura ecológica urbana

## Artigo 78.º

## Identificação

1 — Os Solos Afetos 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 proteção a linhas de água, faixas de proteção de infraestruturas viárias, ferroviárias e urbanas e, principalmente, os espaços que constituem locais privilegiados para atividades 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 79.º

## Ocupações e utilizações

1 — Nestes espaços apenas se permitem atividades 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 atividades portuárias e as atividades complementares à atividade portuária que, económica e estrategicamente, são necessárias ao ordenamento e equilíbrio da atividade desta entidade, com exceção das atividades 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 atividades 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 atividades referidas nos números anteriores têm que ser definidas, sem prejuízo dos pareceres das entidades competentes, em estudos de maior detalhe, como Planos de Pormenor, Projetos de Loteamento ou Projetos 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 Verdinha, 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, atualmente, 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 efetuar 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 80.º

**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 81.º

**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 coletoras, 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 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 intraurbana, 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 82.º

**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 coletivo 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 direção de tráfego ou para servir de suporte a corredores de transporte coletivo;
- 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 coletivo 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 — Excetua-se a aplicação das características constantes nos números anteriores, sempre que as condições de preexistências condicionem ou impossibilitem a sua utilização.

5 — Excetua-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 83.º

**Regime de proteção**

1 — O regime de proteção 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, exceto 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 84.º

**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 proteção 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.º 12/2009, 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 respetivas faixas de proteção, as áreas que deixam de estar abrangidas pela atual servidão administrativa imposta pelos corredores, passam a reger-se pelas normas de ocupação, uso e transformação do solo constantes neste plano em função da respetiva classe ou categoria de espaço.

CAPÍTULO VII

**Outras infraestruturas**

Artigo 85.º

**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 86.º

**Infraestruturas de saneamento básico — regime específico**

1 — É interdita a edificação, com exceção de muros, numa faixa de 50 m, definida a partir dos limites exteriores das Estações de Tratamento de Águas Residuais.

2 — Nas faixas de proteção 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 87.º

**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, exceto 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 envoltória 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 88.º

**Aterro sanitário — regime específico**

1 — No espaço do Aterro Sanitário identificado na Planta de Ordenamento aplica-se o seguinte:

- a) Não é permitido qualquer licenciamento ou obras de urbanização e de construção, com exceção das instalações de apoio à atividade.
- b) Nestes espaços aplicam-se ainda as disposições constantes nos números 3 e 4 do artigo 87.º

2 — A descativação deste espaço implica a sua selagem e reconversão em espaços florestais, aos quais se passa a aplicar as disposições constantes no artigo 28.º

#### Artigo 89.º

##### 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 90.º

##### 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 respetivo projeto 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 seletivo de resíduos;
- c) Sistema de controlo de admissão de resíduos e sua quantificação;
- d) Infraestruturas de abastecimento de água e saneamento.

#### Artigo 91.º

##### Infraestruturas portuárias e similares

1 — As infraestruturas 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 ações ou atividades 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 atividade logística.

#### Artigo 92.º

##### 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 93.º

**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, arquitetónico, 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 proteção expressamente delimitadas, todos os elementos classificados como Outros Imóveis com Interesse, dispõem de uma área de proteção 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 94.º

**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 proteção relativas aos imóveis constantes do número anterior são as que decorrem da legislação em vigor sobre esta matéria.

## Artigo 95.º

**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 arquitetónico.

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 93.º 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 arquitetónica 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 arquitetónicas, 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 projeto de espaços exteriores para a totalidade da área não edificada.

5 — Os estudos e projetos de arquitetura para os valores culturais objeto do presente artigo devem ser da responsabilidade de arquitetos.

#### Artigo 96.º

##### 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 arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico.

2 — O regime de proteção dos Conjuntos Urbanos com Interesse visa a proteção e conservação dos aspetos 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 112.º são condicionadas de acordo com as alíneas seguintes:

a) As edificações existentes podem ser objeto de obras de ampliação, nomeadamente para dotação das condições básicas de habitabilidade e salubridade;

b) Em situações excecionais, 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 cêrcea é definida pela média das cêrceas da frente edificada em que se insere, entre duas transversais ou da totalidade do respetivo quarteirão.

5 — Nas obras relativas a novas edificações ou ampliação das existentes, deve ainda considerar-se que o traçado arquitetónico 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, exceto 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 projetos de arquitetura para os conjuntos urbanos com interesse objeto deste artigo devem ser da responsabilidade de arquitetos.

#### Artigo 97.º

##### 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 proteção 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 98.º

**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 99.º

**Definição**

1 — As Áreas de Risco ao Uso do Solo são aquelas que correspondem a determinadas características do território ou a fatores 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 100.º

**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 101.º

**Regime específico**

1 — Nas áreas desaconselháveis à construção:

a) Com exceção de muros e infraestruturas urbanas como águas, esgotos, eletricidade 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 prospeção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afetam;

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 afetar 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 prospeção, visando o reconhecimento das condições geológico-geotécnicas e a caracterização específica dos condicionalismos geotécnicos que as afetam;

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 102.º

##### 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 exceção 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 afetos a Estrutura Ecológica Urbana, a edificação obedece às disposições seguintes:

a) É permitida a edificação de pequenas infraestruturas de apoio à atividade portuária nos termos do n.º 2 do Artigo 79.º, 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 exceção das situações em que fique provado não existir localização alternativa e que se trate de edifícios indispensáveis à atividade 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 112.º 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 identificadas 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 103.º

##### 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, exceto 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 104.º

##### 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 103.º, 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 103.º

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 respetivo 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, exceto 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 Diretor Municipal

#### SECÇÃO I

##### Planeamento e gestão

##### Artigo 105.º

##### Objetivos 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 infraestruturas, as áreas habitacionais, os serviços, o comércio, a indústria e multiúso, os espaços verdes e os equipamentos de utilização coletiva, promovendo situações de continuidade urbana;

c) Integrar convenientemente os espaços afetos à Estrutura Ecológica Urbana e Espaços para Equipamentos, assim como os troços de vias;

d) Tratar e programar os Espaços Afetos 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 parcelamento, ou obras de impacto 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, corretamente 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;

k) 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;

l) Fazer depender o licenciamento dos grandes geradores de tráfego da apresentação prévia de estudos de impacto 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 efetuar em contradição com a hierarquia da rede viária estabelecida;

m) 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 infraestruturas necessária à implantação das novas construções.

3 — A ocupação tem que ser precedida de projetos 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 Multiúso deve salvaguardar as edificações existentes de uso habitacional, através da criação de uma zona de proteção 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 impacto 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 106.º

##### **Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, estacionamento e equipamentos**

1 — As áreas objeto de operações de loteamento, reparcelamento ou obras de impacto semelhante a um loteamento, integram parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do quadro 7, com exceção:

a) Dos loteamentos, operações de reparcelamento ou obras de impacto 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 coletiva

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

Nota: a.c. — área de construção (m<sup>2</sup>); 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 coletiva, infraestruturas 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 exceção das áreas delimitadas como AUGI.

4 — Sem prejuízo do disposto no artigo 82.º, 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 exceção 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) Mistó: 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 107.º

## 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 coletiva, cuja utilização extravase o empreendimento em causa.

2 — Compete aos promotores de loteamentos e edificações suportar os custos decorrentes das respetivas infraestruturas.

3 — Mediante a celebração de acordo de cooperação com a Câmara Municipal, admitem-se exceções 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<sup>2</sup> e apresentem uma configuração que permita a inscrição de uma circunferência com diâmetro igual ou superior a 10 m.



5 — Excetuam-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 projeto 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 coletiva.

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 eletricidade 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 108.º

##### Formas e instrumentos de execução

1 — A execução do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira deve processar-se de acordo com os sistemas de execução previstos no Artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 9 de Setembro, na redação 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 n.º 1 do artigo 105.º, 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 adotados na respetiva subcategoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objetivos gerais da Unidade.

#### Artigo 109.º

##### 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 n.º 1 do Artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 9 de setembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, ou

em legislação que o substitua, respetivamente 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 efetuar 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 respetivas 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 coletiva, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento constantes no artigo 106.º

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 110.º

##### 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 — Multiúsos 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 — Multiúsos do Aglomerado de Trancoso;
- k) U11 — Expansão do Aglomerado de Calhandriz/Loureiro;
- l) U12 — Expansão de Á-dos-Loucos;
- m) U13 — Sobralinho;
- n) U14 — Previdente;



- o) U15 — Adarse Poente;
- p) U16A — Quinta do Cochão;
- q) U16B — Quinta do Cochão;
- r) U17 — Envolvente dos Moinhos da Póvoa;
- s) U18 — Expansão de Póvoa de Santa Iria;
- t) U19 — Zona Empresarial de Mato da Cruz;
- u) U20 — Quinta de Palyarte;
- v) U21 — Quinta da Portela;
- vv) U22 — Parque Desportivo e Radical da Castanheira;
- x) U23 — Senhor da Boa Morte;
- y) U24 — Parque Biológico do Sobralinho e Quinta do Sobralinho;
- z) U25 — Cabo da Lezíria;
- aa) U26 — Gado Bravo;
- bb) U27A — Mouchão de Alhandra; U27B — Mouchão do Lombo do Tejo e U27C — Mouchão da Póvoa;
- cc) U27D — Salinas da Saragoça
- dd) U28 — Quinta e Convento de Santo António;
- ee) U29 — Quinta do Alto;
- ff) U30 — Parque Ribatejo;
- gg) U31 — Zona de Reconversão de Valorização da Paisagem;
- hh) U70A — Zona a Reestruturar de Arcena

II) 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.
- xlii) U74 — Antiga Escola da Armada

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 111.º

##### Objetivos 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 efetuada de modo a assegurar um desenvolvimento harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios e devem ainda integrar áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos de utilização coletiva.

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 excecional.

4 — O ordenamento da U1 — Expansão da Plataforma Logística, orienta-se pelos seguintes princípios:

##### a) Objetivos:

- i) Acolher novas atividades económicas e de logística, e promover o desenvolvimento e implantação de atividades relacionadas com investigação científica e desenvolvimento tecnológico;
- ii) Definir o desenho urbano dos espaços para multiúso 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 Multiúso deve salvaguardar as edificações existentes que acedem pelo atual CM 1237, através da criação de uma zona de proteção 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, exceto se enquadradas por Plano de Pormenor.

5 — O ordenamento da U2 — Multiúsos na Castanheira, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objetivos:

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

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

iii) Salvar 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.

b) 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, exceto se enquadradas por Plano de Pormenor.

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

a) Objetivos:

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 coletiva, com dimensão estruturante para o aglomerado.

b) Parâmetros e execução:

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

ii) Têm que ser estabelecidas faixas de proteção 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, exceto se enquadradas por Plano de Pormenor.

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

a) Objetivos:

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 coletiva.

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) Objetivos:

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

b) Parâmetros e execução:

i) Ao Solo Rural abrangido pela Unidade aplicam-se os parâmetros das respetivas 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, exceto 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) Objetivos:

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 coletiva.

b) Parâmetros e execução:

i) Ao Solo Rural abrangido pela Unidade aplicam-se os parâmetros das respetivas 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, exceto se enquadradas por Plano de Pormenor.

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

a) Objetivos:

i) Promover a correta 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 coletiva.

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 projeto 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 coletiva e os equipamentos de utilização coletiva resultantes da aplicação das disposições constantes no Artigo 98.º 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 respetivas categorias de espaço;

viii) A urbanização e edificação devem ser precedidas de operação de loteamento para a totalidade da área a urbanizar complementada com projeto 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) Objetivos:

i) Promover a correta 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 coletiva.

b) Parâmetros e execução:

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

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

iii) Ao Solo Rural abrangido pela Unidade aplicam-se os parâmetros das respetivas 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, exceto se enquadradas por Plano de Pormenor.

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

a) Objetivos:

i) Promover a correta 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 coletiva;

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 projeto 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) Objetivos:

- i) Acolher novas atividades económicas e promover o desenvolvimento e implantação de atividades 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 respetivas 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, exceto se enquadradas por Plano de Pormenor.

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

a) Objetivos:

- 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 coletiva, com dimensão estruturante para o aglomerado.

b) Parâmetros e execução:

- i) Têm que ser estabelecidas faixas de proteção 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, exceto quando enquadradas por Plano de Pormenor.

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

a) Objetivos:

- 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 coletiva, 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, exceto se enquadradas por Plano de Pormenor.

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

a) Objetivos:

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 coletiva, 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, exceto se enquadradas por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.

17 — O ordenamento da U14 — Previdente, sem prejuízo do estabelecido no n.º 2 do artigo 79.º, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objetivos:

i) Promover a correta 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 atividade industrial, com espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, 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) Excecionam-se da alínea anterior, na área de jurisdição da Administração do Porto de Lisboa, as intervenções previstas no n.º 2 do artigo 79.º

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

a) Objetivos:

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

*ii)* Definir o desenho urbano dos espaços para multiúsos 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, exceto se enquadradas por Plano de Pormenor.

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

*a)* Objetivos:

*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 coletiva;

*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, exceto se enquadradas por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.

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

*a)* Objetivos:

*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 coletiva;

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 projeto paisagístico devidamente articulado para a restante área.

21 — O ordenamento da U17 — Envolvente dos Moinhos da Póvoa, sem prejuízo do estabelecido no n.º 2 do artigo 79.º, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objetivos:

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 afetas 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) Excecionam-se da alínea anterior, na área de jurisdição da Administração do Porto de Lisboa, as intervenções previstas no n.º 2 do artigo 79.º

22 — O ordenamento da U18 — Expansão da Póvoa de Santa Iria, sem prejuízo do estabelecido no n.º 2 do artigo 79.º, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objetivos:

i) Promover a correta 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 atividade industrial, com espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, 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 atividades ligadas ao sector do turismo, corretamente integradas na paisagem, reforçando a valorização da frente ribeirinha e a recuperação do cais de acostagem;

iv) Salvar 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 afetos à estrutura ecológica urbana têm que ser alvo de projeto paisagístico devidamente programado, tendo como objetivo 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) Salvar 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 acom-

panhado 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, exceto se enquadradas por Plano de Pormenor.

vii) Excecionam-se da alínea anterior, na área de jurisdição da Administração do Porto de Lisboa, as intervenções previstas no n.º 2 do artigo 79.º

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

a) Objetivos:

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

ii) Promover a correta definição da ocupação das atividades 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 Multiúso;

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 projeto de loteamento para a totalidade da Unidade.

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

a) Objetivos:

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 respetivas categorias de espaço;

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



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

a) Objetivos:

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 respetivas categorias de espaço;

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

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

a) Objetivos:

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

ii) Criar um espaço de lazer para a população com atividades 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<sup>2</sup>;

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

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

a) Objetivos:

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 objeto de projeto de execução de arquitetura paisagística.

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

a) Objetivos:

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

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 semicoberto e zonas de atividades 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<sup>2</sup>;

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 objeto de projeto de execução de arquitetura paisagística.

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

a) Objetivos:

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 atividades 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 atividade, 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 correto funcionamento do espaço, bem como a construção de novos edifícios em estruturas ligeiras e amovíveis, destinadas a apoiar atividades 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 proteção 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 projeto 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) Objetivos:

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 atividade 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 atividade 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 respetivos 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 proteção 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 projetado para o empreendimento com o projeto para alargamento da reta do Cabo da responsabilidade das Estradas de Portugal, E. P. E.;

vii) Tem que ser apresentado um projeto 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) Objetivos:

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 atividades sustentáveis;

ii) A realização de ações para a recuperação dos habitats e da paisagem, a manutenção das utilizações necessárias à conservação dos recursos naturais e a promoção de ações de investigação científica e de sensibilização, bem como de desenvolvimento local.

b) Parâmetros e execução:

i) As intervenções a desenvolver devem incluir as seguintes medidas:

1 — Medidas de gestão associadas ao bom funcionamento hidráulico do sistema de diques e comportas;

2 — Medidas de gestão da vegetação ripícola de forma a garantir as características ecológicas de habitat naturais e a proteção do mouchão;

3 — Práticas agrícolas compatíveis com a conservação da natureza e da biodiversidade;

4 — Manutenção dos cômoros dos mouchões, de modo a prevenir a erosão das margens.

ii) As intervenções a desenvolver podem ainda incluir as seguintes medidas:

1 — Intervenção na área construída (conservação, beneficiação, ampliação);

2 — Aplicação de um modelo de turismo sustentável, através de um programa de turismo de natureza que contemple serviços de alojamento bem como instalações, atividades e serviços no âmbito da animação ambiental.

iii) A realização de obras de construção está sujeita à emissão de parecer favorável pelo ICNF, I. P., depende da observação dos seguintes critérios:

1 — As construções devem ter em conta as características biofísicas do território em que se inserem, nomeadamente as que decorrem da probabilidade de inundação do mesmo;

2 — É obrigatória a adoção de sistemas autónomos de tratamento de águas residuais, designadamente ETAR compactas com lagoas de macrófitas, recomendando-se a utilização das águas tratadas para a rega ou outras utilizações agrícolas;

3 — O abastecimento energético, preferencialmente subterrâneo, deve contemplar uma quota mínima de 40 % de energias renováveis, autónomo e compatível com o regime de proteção.

iv) A intervenção específica para cada mouchão deve ser feita através de um programa global de intervenção, cujos termos de referência, bem como a emissão de parecer favorável pelo ICNF, I. P., depende da observância dos seguintes critérios:

1 — São permitidas construções de apoio à atividade agrícola ou para turismo de natureza, devendo ser privilegiada a realização de obras de conservação ou reconstrução das edificações existentes, admitindo-se um acréscimo de área bruta de construção de 20 % para assegurar a necessária adequabilidade aos novos usos, não podendo ultrapassar o índice definido na subalínea i) da alínea seguinte;

2 — A título excecional, desde que comprovada a indispensabilidade para a viabilidade da atividade, são permitidas obras de construção e ampliação nos seguintes termos:

2.1 — Área total de construção não pode exceder o índice de construção bruto de 0,003, aplicável sobre a área terrestre de proteção complementar;

2.2 — Número máximo de pisos acima do solo — dois;

2.3 — Cércea máxima — 6 m;

3 — Apresentação de uma planta da situação atual que contemple a ocupação e o levantamento topográfico do mouchão;

4 — Apresentação de um plano de exploração agrícola anual;

5 — Percentagem da área total do mouchão afeta à exploração agrícola;

6 — Tipo de exploração agrícola;

7 — Produção agrícola;

8 — Escoamento do produto agrícola;

9 — Definição das zonas de uso público e usufruto de visitantes;

10 — Definição das infraestruturas para o abastecimento de água potável;

11 — Definição das infraestruturas e equipamentos de tratamento de águas residuais domésticas e resíduos;

12 — Definição das áreas de intervenção para atividades de animação ambiental, nomeadamente passeios de canoa, caiaque ou similares, passeios a cavalo ou burro, a pé e de bicicleta, entre outras similares e compatíveis com a conservação da natureza e da biodiversidade;

13 — Limpezas de valas e matos;

14 — Locais de beneficiação para a avifauna;

15 — Realização de obras de conservação nas edificações existentes para habitação, turismo ou apoio à exploração agrícola;

16 — Definição da área de construção afeta ao alojamento e serviços turísticos;

17 — Definição da tipologia das construções e materiais a utilizar;

18 — Definição de um programa de utilização de energias alternativas quando adequado;

19 — Desenvolvimento de uma avaliação de incidências ambientais que permita comprovar a suscetibilidade do prejuízo ecológico;

20 — Apresentação de uma proposta de minimização dos impactes decorridos das diferentes intervenções desenvolvidas ao longo dos anos, que poderá constituir um fundo de apoio à gestão

e conservação ecológica e na biodiversidade dos mouchões, de acordo com um programa de intervenções e prioridades a elaborar pela Administração Pública, local e parceiros diretamente envolvidos na gestão dos mouchões.

21 — Quaisquer obras de manutenção e conservação nos diques de proteção contra cheias dos Mouchões são da responsabilidade do titular de direito de propriedade.

32 — O ordenamento da U27D — Salinas da Saragoça, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objetivos:

i) Inverter a tendência de abandono e degradação dos habitats naturais através da recuperação e preservação das estruturas das salinas com base em usos sustentáveis que possibilitem a manutenção de condições ecológicas adequadas à conservação das espécies da avifauna aquática, compatibilizando usos tradicionais com o potencial aproveitamento para o turismo de natureza associado à observação de aves.

ii) A realização de ações para a recuperação dos habitats e da paisagem, a manutenção das utilizações necessárias à conservação dos recursos naturais e a promoção de ações de investigação científica e de sensibilização, bem como de desenvolvimento local.

b) Parâmetros e execução:

i) As intervenções na salina deve ser feita através de um programa global de intervenção, que estabeleça um modelo de gestão que vise a recuperação e gestão integrada das salinas, abrangendo as medidas referidas nos números seguintes.

ii) Nas salinas admite-se a instalação de estabelecimentos de culturas marinhas em regime extensivo ou semi-intensivo, sujeita aos seguintes critérios:

1 — Os projetos aquícolas devem recorrer à policultura integrada com espécies naturais do estuário do Tejo;

2 — Admitem-se alterações às cotas de fundos dos viveiros das salinas, bem como à sua configuração, para a instalação de estabelecimentos aquícolas;

3 — As cotas e níveis de água nos cristalizadores e condensadores devem manter-se idênticos aos que existiam durante a atividade salineira;

4 — Toda a área dos cristalizadores das salinas deve ser reservada para a avifauna aquática, devendo ser mantidos em bom estado de conservação durante todo o tempo de exploração aquícola;

5 — Deve ser garantida a renovação da água, a limpeza das margens e muros e a manutenção das infraestruturas associadas às salinas designadamente comportas, e cômoros, por parte do proprietário, arrendatário da exploração aquícola ou em conjunto com os diversos intervenientes na exploração económica, salvaguardando o período de nidificação das aves que aí ocorrem;

6 — É permitida a proteção dos tanques aquícolas com vedações não lesivas para a fauna selvagem e que possibilitem a sua circulação;

7 — A circulação de veículos motorizados nos cômoros dos tanques das salinas está condicionada aos veículos estritamente necessários à exploração das mesmas e dos terrenos circundantes, e outros devidamente autorizados pelo ICNF, I. P., sendo condicionada à época da nidificação;

8 — O recurso a alimento suplementar obedece aos seguintes requisitos:

8.1 — Existência de tanque(s) de admissão de água;

8.2 — Existência de tanque(s) de tratamento de águas residuais;

8.3 — Funcionamento de tanques de produção como unidades independentes;

8.4 — Bombagem e circulação de água corretamente dimensionadas;

iii) Sem prejuízo da legislação em vigor, é obrigatória a elaboração de um plano de monitorização interna e externa, que contemple pelo menos os seguintes constituintes: oxigénio dissolvido, pH, temperatura, sólidos suspensos totais, carência bioquímica de oxigénio, fósforo total, azoto amoniacal, azoto total, amoníaco não ionizado, nitratos, coliformes fecais e coliformes totais.

iv) É admitida a instalação de infraestruturas para efeitos de apoio às atividades aquícolas e de produção de sal constituídas por estruturas ligeiras e amovíveis com uma área máxima de

implantação, consoante a área da cultura marinha licenciada, de acordo com o disposto nas alíneas seguintes:

- 1 — Área igual ou inferior a 2,50 ha — 35 m<sup>2</sup> de área máxima de implantação;
- 2 — Área entre os 2,50 ha e os 7 ha — 60 m<sup>2</sup> de área máxima de implantação;
- 3 — Área entre os 7 ha e os 15 ha — 110 m<sup>2</sup> de área máxima de implantação;
- 4 — Área superior a 15 ha — 150 m<sup>2</sup> de área máxima de implantação.

v) Admite-se a instalação de infraestruturas de visitação, vocacionadas para a observa o de avifauna e interpreta o ambiental, constituídas por estruturas ligeiras e amovíveis com uma área máxima de implanta o de 30 m<sup>2</sup>.

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

a) Objetivos:

i) Recuperar o patrim nio edificado em articula o com o desenvolvimento de um empreendimento turístico possibilitando ainda a viabiliza o de valências ou equipamentos associados   saúde e   a o social;

ii) Aumentar a oferta turística de qualidade no Município.

b) Parâmetros e execu o:

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

34 — O ordenamento da U29 — Quinta do Alto, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objetivos:

i) Recuperar o patrim nio edificado em articula o com o desenvolvimento de um empreendimento turístico que tire partido da localiza o privilegiada e que promova a valoriza o paisagística e ambiental da Unidade.

ii) Aumentar a oferta turística de qualidade no Município.

b) Parâmetros e execu o:

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 respetivas categorias de espaço;

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

35 — O ordenamento da U30 — Parque Ribatejo, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objetivos:

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

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

iii) Promover a localiza o de uma superfície comercial e de lazer, diversificando a oferta comercial na freguesia, com atividades que incrementem a oferta de postos de trabalho e a fixa o da popula o ativa.

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.

36 — O ordenamento da U31 — Zona de Reversão de Valorização da Paisagem, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objetivos:

- i) Reconverter e valorizar uma área de paisagem degradada de indústria extrativa assegurando uma valorização integrada que reflita 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 perspetiva de uma melhoria ambiental, nomeadamente no que respeita ao impacto visual;
- iv) Compatibilizar a valorização dos recursos naturais com o desenvolvimento de outras atividades 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, exceto se enquadrada por Plano de Pormenor.

37 — O ordenamento da U70A — Zona a Reestruturar de Arcena, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objetivos:

- i) Promover a alteração do limite da Servidão da Reserva de Margas e Calcários, junto da Direção 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 prazíveis com espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva;

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 coletiva, destinados a espaços verdes e a equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas viárias e estacionamento, aplica-se o artigo 106.º, salvo o disposto no Artigo 6.º da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, com a redação atualizada, ou outra que a venha alterar;

iii) Ao Solo Rural abrangido pela Unidade aplicam-se os parâmetros das respetivas 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, exceto 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 redação atualizada, ou outra que a venha alterar.

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

a) Objetivos:

i) Promover a reconversão urbanística das AUGI;

ii) Promover a reestruturação e infraestruturização 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 coletiva;

b) Parâmetros e execução:

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

ii) No dimensionamento dos espaços de utilização coletiva, destinados a espaços verdes e a equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas viárias e estacionamento, aplica-se o artigo 106.º, salvo o disposto no Artigo 6.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redação atualizada 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 respetivas 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 redação atualizada ou outra que a venha alterar;

39 — O ordenamento da U74 — Antiga Escola da Armada, orienta-se pelos seguintes princípios:

a) Objetivos:

i) Promover a regeneração urbana, mediante a requalificação e qualificação do espaço edificado e público, promovendo espaços urbanos multifuncionais com um desenho coerente e articulado entre os vários usos;

ii) Promover a descompactação da área urbana edificada e a permeabilidade do solo, através da libertação do espaço da edificação continua e da implementação de espaços de recreio e lazer, dando assim cumprimento às orientações territoriais do PROT-AML;

iii) Promover as ligações/corredores primários definidos na REM do PROT-AML libertando sempre que possível os corredores transversais e longitudinais ao Rio Tejo;

iv) Aproveitar parte do edificado existente, transformando-o ou reabilitando-o para novas atividades;

v) Assegurar a compatibilidade urbanística com a envolvente e os sistemas naturais;

vi) Promover o desenvolvimento de espaço público qualificado, melhorar a mobilidade e o acesso ao rio Tejo;



vii) Acolher novas atividades económicas e promover o desenvolvimento e implementação de atividades relacionadas com a investigação científica e o desenvolvimento tecnológico;

viii) Requalificar as infraestruturas existentes, nomeadamente de saneamento e abastecimento de água;

ix) Potenciar as infraestruturas naturais existentes, nomeadamente as linhas de água;

x) Alterar o carácter da EN10, introduzindo pontos de interesse e de redução de velocidade;

xi) Criar um eixo de mobilidade complementar à EN10 e ao passeio ribeirinho, onde peões e veículos partilhem o espaço público em segurança e conforto;

xii) Aproveitar a arborização existente com vista à criação, no menor espaço de tempo possível, de uma estrutura verde forte e legível.

b) Parâmetros e execução:

i) A intervenção tem que salvaguardar a área de ZPE, valorizando-a através de uma infraestrutura verde ao longo do rio Tejo, privilegiando a introdução de espécies ripícolas de forma a garantir as características ecológicas de habitat natural;

ii) Construir um sistema de drenagem inovador e sustentável tendo em atenção a situação particular do território;

iii) A execução de demolições fica condicionada à apresentação de um Plano de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, o qual deve assegurar as normas aplicáveis do DL n.º 46/2008, de 12 de março, e do DL n.º 178/2006, de 5 de setembro, ou outro que os venha a substituir;

iv) A construção nova 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;

v) Tem que ser elaborado Plano de Ruído para a totalidade da unidade, baseado em mapas de ruído, no sentido de reduzir o ruído ambiente, quando os níveis de exposição sejam suscetíveis de provocar efeitos prejudiciais para a saúde;

vi) A localização de habitação e equipamentos de utilização coletiva deverá ter em consideração as medidas de minimização resultantes do Plano de Ruído, devendo ser cumprido o Regulamento Geral do Ruído;

vii) Será de assegurar que a faixa correspondente ao Limite Público Marítimo constitui uma área non aedificandi;

viii) A área de construção e implantação não pode ser superior ao existente;

ix) A construção nova ou ampliação devem assegurar uma faixa de proteção ao Rio Tejo, livre de edifícios, a qual deve ser contada desde o leito até 20 metros para além da linha limite exterior da margem, de acordo com a identificação que consta da planta de Outras Condicionantes do PDM publicada na 1.ª Revisão deste IGT (Aviso n.º 20905/2009, de 18 de novembro), a ocupar preferencialmente por espaços verdes;

x) Parâmetros Urbanísticos:

1) O índice de implantação máximo é de 0,32 para a totalidade da unidade;

2) O índice de construção máximo é de 0,46 para a totalidade da unidade;

3) O uso habitacional não pode ultrapassar os 25 % da área aferida pela aplicação do índice expresso na alínea anterior;

4) O número máximo de pisos é 4;

5) A cêrcea máxima é 12 metros, com exceção das situações em que se torne manifestamente necessário para viabilidade da atividade;

6) Índice máximo de impermeabilização 60 %.

xi) A execução da Unidade fica condicionada à elaboração de Estudo de Loteamento para a sua totalidade.

xii) A execução da UOPG deverá ser acompanhada pela APA/ARHTO no âmbito das suas competências.

## CAPÍTULO XI

**Disposições finais e complementares**

## Artigo 112.º

**Licenciamento de edifícios existentes**

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

- a) Não se localizem em Solos Afetos 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 111.º, bem como em áreas, que não estando delimitadas como AUGI, foram objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção;
- c) Sejam anteriores a março de 1993, data de publicação do PDM, e na exata medida em que então existiam;
- d) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e segurança das construções;
- e) Sejam cumpridos os requisitos mínimos atualmente 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 113.º

**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 Diretor 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 reafecção dos usos previstos nos Instrumentos de Gestão Territorial, não conferindo ao titular o direito de indemnização pela demolição das construções.

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

## Artigo 114.º

**Disposições Revogatórias**

O presente Plano revoga os seguintes Planos:

- a) Plano de Pormenor da Zona Industrial Povos — Castanheira (DR n.º 25, 2.ª série, de 30 de janeiro de 1996);
- b) Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha de Alhandra (DR n.º 110, 2.ª série, 12 de maio de 1999, alterado pelo DR n.º 170, 2.ª série, de 25 de julho de 2002);
- c) Plano de Pormenor da Encosta de Monte Gordo (DR n.º 272, 2.ª série, de 24 de novembro de 1997);
- d) Plano de Pormenor da Quinta dos Bachelos (DR n.º 68, 1.ª série, de 22 de março de 1993);
- e) Plano de Pormenor da Zona de Expansão de Vialonga (DR n.º 148, 1.ª série, 29 de junho de 2000);
- f) Plano de Pormenor da Quinta da Maranhota-Vialonga (DR n.º 195, 2.ª série, de 24 de agosto de 1990);



- g) Plano de Pormenor da Quinta da Coutada (DR n.º 83, 2.ª série, de 8 de março de 1992);
- h) Plano de Pormenor da Ex-Mague (RCM 76-A/2003, publicado no DR n.º 121, 1.ª série B, de 26 de maio de 2003);
- i) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Casalinhos — Vialonga (DR n.º 110, 2.ª 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, 2.ª série, de 28 de novembro de 1995);
- k) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Casal do Pinheiro — S. João dos Montes (DR n.º 203, 2.ª série, de 2 de setembro de 1995);
- l) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Casal do Pocinho — Vialonga (DR n.º 2, 2.ª série, de 3 de janeiro de 1995);
- m) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Encosta Fonte/Vale Doutor — Alverca (DR n.º 169, 2.ª série, de 23 de julho de 1996);
- n) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Fonte Santa — Santa Eulália, Vialonga (DR n.º 151, 2.ª série, de 2 de julho de 1996);
- o) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Quinta da Azinheira — Alverca (DR n.º 230, 2.ª série, de 6 de outubro de 1992);
- p) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Quinta da Ponte — S. João dos Montes (DR n.º 142, 2.ª série, de 23 de junho de 1992);
- q) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Quinta do Serpa — Vialonga (DR n.º 135, 2.ª série, de 12 de junho de 1996);
- r) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Terra da Pastoria — Forte da Casa (DR n.º 83, 2.ª série, de 8 de março de 1992);
- s) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Zona Alta de Arcena — Alverca (DR n.º 205, 2.ª série, de 4 de setembro de 1996);
- t) Plano de Pormenor de Reconversão Clandestina Zona do Modelo — Alverca (DR n.º 43, 2.ª série, de 20 de fevereiro de 1996);
- u) Plano de Pormenor do Barracão do Sal — Póvoa de Santa Iria (DR n.º 266, II Série, de 12 de novembro de 2004).

#### Artigo 115.º

##### Revisão

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

#### Artigo 116.º

##### Entrada em vigor

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

## CAPÍTULO XII

### Regime excecional de regularização de atividades económicas

#### Artigo 117.º

##### Legalizações Urbanísticas

1 — O DL n.º 165/2014, de 5 de novembro, na sua redação atual, estabelece com caráter extraordinário, o Regime Excecional de Regularização de Atividades Económicas (RERAE), que não disponham de título válido e ou cuja alteração ou ampliação não sejam compatíveis com os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares ou com servidões e restrições de utilidade pública.

2 — Aos processos de regularização, alteração e ou ampliação, submetidos nos termos do quadro legislativo referido no n.º 1, e para os quais a deliberação da Conferência Decisória, realizada nos termos do artigo 9.º a 11.º do RERAE, seja favorável ou favorável condicionada, aplicam-se as disposições constantes do Anexo IV do presente regulamento.

## 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 coletiva . . . . .	a) 2 lug/fogo para fogos com uma área bruta de construção até 120 m <sup>2</sup> ; b) 2,5 lug/fogo para fogos com uma área bruta de construção entre 120 m <sup>2</sup> e 300 m <sup>2</sup> ; c) 3 lug/fogo para fogos com uma área bruta de construção superior a 300 m <sup>2</sup> .	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 <sup>2</sup> e 3 lugares/fogo com área superior a 300 m <sup>2</sup> .	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 <sup>2</sup> de área bruta de construção para comércio para unidades comerciais de área bruta de construção inferior a 1 000 m <sup>2</sup> ; b) 1 lugar/25 m <sup>2</sup> de área bruta de construção para comércio para unidades comerciais de área bruta de construção entre 1 000 m <sup>2</sup> e 2 500 m <sup>2</sup> ; c) 1 lugar/15 m <sup>2</sup> de área bruta de construção para comércio para unidades comerciais de área bruta de construção superior a 2 500 m <sup>2</sup> e cumulativamente 1 lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 200 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> , 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.
Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista.	a) Nos hipermercados com área bruta de construção superior a 2 500 m <sup>2</sup> e inferior ou igual a 4 000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de área útil de vendas, ou fração, e mais 1 lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 200 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> e nos edifícios	a) Em todas as situações previstas na coluna anterior, e independentemente da necessidade de dar cumprimento ao estabelecido no artigo 3.º 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 respetivos circuitos de acesso às zonas de armazenagem e carregamento.



I. Uso	II. Áreas ou número de lugares mínimo a assegurar no interior do lote ou parcela	III. Outros condicionamentos a considerar
	<p>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.</p> <p>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<sup>2</sup>.</p>	
Edifícios destinados a serviços . . . . .	<p>a) 3 lugares/100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para unidades de serviços com área bruta de construção inferior ou igual a 500 m<sup>2</sup>;</p> <p>b) 5 lugares/100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para unidades de serviços com área bruta de construção superior a 500 m<sup>2</sup>;</p>	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Indústria, logística e armazéns. . . . .	<p>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<sup>2</sup> da área bruta de construção.</p> <p>b) Quando a área do lote for superior a 3 000 m<sup>2</sup>, a área de estacionamento obrigatória é equivalente a 1,5 lugares por cada 75 m<sup>2</sup> da área bruta de construção.</p> <p>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<sup>2</sup> de área bruta de construção para um mínimo de 1 lugar/lote.</p>	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Salas de Espetáculos. . . . .	Para as salas de espetáculos as áreas de estacionamento obrigatórias são equivalentes a dois lugares de estacionamento por cada 25 lugares sentados.	
Estabelecimentos Hoteleiros. . . . .	<p>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 fração. Nos casos em que se preveja a realização de outras atividades no mesmo edifício do estabelecimento hoteleiro, as respetivas necessidades de estacionamento são calculadas cumulativamente com as anteriormente definidas.</p> <p>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.</p>	
Estabelecimentos de Restauração e similares.	No caso de restaurantes, cafés e similares é de se prever 1 lugar de estacionamento por cada 25 m <sup>2</sup> de área bruta de construção.	



I. Uso	II. Áreas ou número de lugares mínimo a assegurar no interior do lote ou parcela	III. Outros condicionamentos a considerar
Equipamentos de Utilização Coletiva	Nos casos de equipamentos de utilização coletiva, 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 . . . . .	<p>1. Nos casos tipificados nas alíneas seguintes é admitido o licenciamento de projetos de obras e de utilização de edificações, sem que os mesmos prevejam as capitações de estacionamento aplicáveis, estabelecidas no âmbito do presente quadro:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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 arquitetónicas;</li><li>b) Edifícios a levar a efeito em locais que, por razões urbanísticas, se pretendam vedar ao trânsito;</li><li>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:<ul style="list-style-type: none"><li>i) Para atividades localizadas no piso térreo e com entrada independente da do uso residencial;</li><li>ii) Para atividades localizadas em cave e sobreloja, desde que esses espaços contactem diretamente com o piso térreo;</li></ul></li><li>d) Quando o se pretenda, e seja possível, levar a efeito uma nova construção tenha uma largura média inferior a 7 m;</li><li>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;</li><li>f) Quando as áreas estão delimitadas como AUGI.</li></ul> <p>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 excecional.</p>	



## 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 Léguas (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 de 1996);
- 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 Léguas (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 Léguas (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, 2.ª 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, 2.ª 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 — 1.º 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 2.º da Subserra (Despacho de 15 de setembro de 2005);
- 28 — Reduto do Casal da Entrega ou Forte 3.º 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 1.º da Calhandriz ou Forte das Bragadas (Despacho de 15 de setembro de 2005);
- 33 — Forte da Agueira (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**

Arquitetura 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)

Arquitetura 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)

Arquitetura 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 2.º de Calhandriz ou Forte de Mato Cabeço ou Forte de Santa Catarina (Calhandriz)
- 138 — Forte 3.º 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 dos 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



Unidades de execução	Índice de Implantação Bruto (máximo)	Índice de Construção Bruto (máximo)
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

## ANEXO IV

**RERAE — Listagem de Processos de Atividades Económicas com parecer favorável ou parecer favorável condicionado, em sede de Conferência Decisória**

N.º R1

Empresa: Triamar — Gestão de Resíduos, SA

Localização: Estrada da verdelha do Ruivo, Vialonga

Em sede de Conferência Decisória ocorrida a 20 de fevereiro de 2018, nas instalações da CCDRLVT, foi emitida Deliberação Favorável Condicionada, nos seguintes termos:

1 — A que a regularização seja viabilizada/enquadrada com prévia adequação/alteração do PDM de VFX e alteração da delimitação da REN

2 — Os resíduos encaminhados para a recuperação paisagística da pedreira licenciada só poderão ser os que constam no PARP.

3 — Só podem ser encaminhados resíduos para deposição/valorização para destino licenciado/autorizado.

4 — Qualquer deposição no designado “limite de depósito de inertes” carece de autorização/licenciamento nos termos do DL n.º 183/2009, de 10 de agosto na sua atual redação ou no âmbito



de uma operação urbanística (remodelação de terrenos) nos termos do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

5 — As operações de gestão autorizadas são apenas a R12. É interdita a operação de gestão R5 (reciclagem/recuperação de outros materiais inorgânicos), uma vez que a empresa não possui as certificações necessárias para o efeito.

6 — A atividade não poderá conflitar com a área ocupada pelo estabelecimento industrial de quebra, britagem e classificação de pedra n.º RG 280, com o título de exploração n.º 2234/2013, emitido em 2013ABR11 pela DGEG.

N.º R2

Empresa: SCC — Sociedade Central de Cervejas e Bebidas, SA

Localização: Estrada da Alfarrobeira, Vialonga

Em sede de Conferência Decisória ocorrida a 12 de dezembro de 2017, nas instalações do IAPMEI, foi emitida Deliberação Favorável nos seguintes termos:

1 — A que a regularização seja viabilizada/enquadrada com prévia adequação/alteração do PDM de VFX.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT  
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

50353 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd\\_50353\\_1114\\_PO\\_10-2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_50353_1114_PO_10-2.jpg)

50353 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd\\_50353\\_1114\\_PO\\_10-3.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_50353_1114_PO_10-3.jpg)

50353 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd\\_50353\\_1114\\_PO\\_25-1.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_50353_1114_PO_25-1.jpg)

50353 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd\\_50353\\_1114\\_PO\\_25-2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_50353_1114_PO_25-2.jpg)

50353 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd\\_50353\\_1114\\_PO\\_AR\\_10-2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_50353_1114_PO_AR_10-2.jpg)

50353 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd\\_50353\\_1114\\_PO\\_AR\\_10-3.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_50353_1114_PO_AR_10-3.jpg)

50353 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd\\_50353\\_1114\\_PO\\_AR\\_25-1.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_50353_1114_PO_AR_25-1.jpg)

50353 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd\\_50353\\_1114\\_PO\\_AR\\_25-2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_50353_1114_PO_AR_25-2.jpg)

50353 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd\\_50353\\_1114\\_PO\\_EEM\\_1.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_50353_1114_PO_EEM_1.jpg)

50353 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd\\_50353\\_1114\\_PO\\_EEM\\_2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_50353_1114_PO_EEM_2.jpg)

612443206