2ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA BATALHA

REGULAMENTO

CÂMARA MUNICIPAL DA BATALHA

Março de 2023

2ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA BATALHA

Regulamento

Câmara Municipal da Batalha | março 2023

Lugar do Plano - Gestão do Território e Cultura, Lda

ÍNDICE

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS 1
Artigo 1º Âmbito e objetivos 1
Artigo 2º Composição do plano 2
Artigo 3º Definições 2
Artigo 4º Instrumentos de gestão territorial a observar 3
CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA 4
Artigo 5º Identificação 4
Artigo 6º Regime 5
CAPÍTULO III USO DO SOLO 5
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS 6
Artigo 7º Classificação e qualificação do solo 6
Artigo 8º Compatibilização de usos 7
Artigo 9º Integração e transformação de preexistências 7
SECÇÃO II EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO 9
Artigo 10º Definição e procedimento 9
Artigo 11º Regime 9
CAPÍTULO IV SOLO RÚSTICO 10
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS 10
Artigo 12º Estatuto geral de ocupação do solo rústico 10
Artigo 13º Edificabilidade em solo rústico 11
SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS 13
Artigo 14º Identificação 13
Artigo 15º Ocupações e utilizações 13
Artigo 16º Regime de edificabilidade 14
SECÇÃO III ESPAÇOS MISTOS DE USO SILVÍCOLA E AGRÍCOLA 15
Artigo 17º Identificação 15
Artigo 18º Ocupações e utilizações 15
Artigo 19º Regime de edificabilidade 15
SECÇÃO IV ESPAÇOS FLORESTAIS 17
SUBSECÇÃO I ÁREAS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO 17
Artigo 20º Identificação 17
Artigo 21º Ocupações e utilizações 17
Artigo 22º Regime de edificabilidade 18
SUBSECÇÃO II ÁREAS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO 19
Artigo 23º Identificação 19
Artigo 24º Ocupações e utilizações 19
Artigo 25º Regime de edificabilidade 20
SECÇÃO V ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS 21
SUBSECÇÃO I ÁREAS NATURAIS DE TIPO I 21
Artigo 26º Identificação 21
Artigo 27º Ocupações e utilizações 21
SUBSECÇÃO II ÁREAS NATURAIS DE TIPO II 22
Artigo 28º Identificação 22
Artigo 29º Ocupações e utilizações 22
Artigo 30º Regime de edificabilidade 23
SECÇÃO VI ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS 24
SUBSECÇÃO I ÁREAS DE EXPLORAÇÃO CONSOLIDADAS 24
Artigo 31º Identificação 24
Artigo 32º Ocupações e utilizações 24
SUBSECÇÃO II ÁREAS DE EXPLORAÇÃO COMPLEMENTARES 25
Artigo 33º Identificação 25
Artigo 34º Ocupações e utilizações 25
SECÇÃO VII AGLOMERADOS RURAIS 25
Artigo 35º Identificação 25
Artigo 36º Ocupação e utilizações 25

Artigo 37º Regime de edificabilidade 26
SECÇÃO VIII ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA 27
Artigo 38º Identificação 27
Artigo 39º Ocupação e utilizações 27
Artigo 40º Regime de edificabilidade 27
SECÇÃO IX ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA 28
Artigo 41º Identificação 28
Artigo 42º Ocupações e utilizações 28
Artigo 43º Regime de edificabilidade 29
SECÇÃO X ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS 29
SUBSECÇÃO I EQUIPAMENTOS 29
Artigo 44º Identificação 29
Artigo 45º Ocupações e utilizações 29
Artigo 46º Regime de edificabilidade 30
SUBSECÇÃO II ESTRUTURAS 30
Artigo 47º Identificação 30
Artigo 48º Ocupações e utilizações e regime de edificabilidade 30
CAPÍTULO V SOLO URBANO 31
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS 31
Artigo 49º Disposições comuns 31
SUBSECÇÃO I ESPAÇOS CENTRAIS 31
Artigo 50º Identificação 31
Artigo 51º Ocupações e utilizações 32
Artigo 52º Regime de edificabilidade 32
SUBSECÇÃO II ESPAÇOS HABITACIONAIS DE TIPO I E TIPO II 33
Artigo 53º Identificação 33
Artigo 54º Ocupações e utilizações 33
Artigo 55º Regime de edificabilidade 33
SUBSECÇÃO III ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE 34
Artigo 55-Aº Identificação 34
Artigo 55-Bº Ocupações e utilizações 34
Artigo 55-Cº Regime de edificabilidade 35
SUBSECÇÃO IV ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS 35
Artigo 56º Identificação 35
Artigo 57º Ocupações e utilizações 35
Artigo 58º Regime de edificabilidade 36
SUBSECÇÃO V ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS 36
Artigo 59º Identificação 36
Artigo 60º Regime 36
SUBSECÇÃO VI ESPAÇOS VERDES 37
Artigo 61º Identificação 37
Artigo 62º Ocupações e utilizações 37
SECÇÃO II (REVOGADO) 38
SUBSECÇÃO I (REVOGADO) 38
Artigo 63º Identificação (Revogado) 38
Artigo 64º Ocupações e utilizações (Revogado) 38
Artigo 65º Regime de edificabilidade (Revogado) 38
SUBSECÇÃO II (REVOGADO) 38
Artigo 66º Identificação (Revogado) 38
Artigo 67º Ocupações e utilizações (Revogado) 38
Artigo 68º Regime de edificabilidade (Revogado) 39
SUBSECÇÃO III (REVOGADO) 39
Artigo 69º Identificação (Revogado) 39
Artigo 70º Regime (Revogado) 39
SUBSECÇÃO IV (REVOGADO) 39
Artigo 71º Identificação (Revogado) 39
ARTIGO 72º Regime (Revogado) 39
CAPÍTULO VI ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL 39
Artigo 73º Identificação e objetivos 39

Artigo 74º Componentes 40
Artigo 75º Regime Específico 40

CAPÍTULO VII REDE RODOVIÁRIA 40
Artigo 76º Definição 40
Artigo 77º Estradas 41
Artigo 78º Regime de proteção 41
Artigo 79º Arruamentos 41

CAPÍTULO VIII VALORES CULTURAIS 42
Artigo 80º Identificação 42
Artigo 81º Regime 43
Artigo 82º Deteção dos vestígios arqueológicos 43

CAPÍTULO IX ÁREAS DE SUSCETIBILIDADE À OCORRÊNCIA DE RISCOS 43
Artigo 83º Identificação 43
Artigo 84º Áreas com perigosidade de incêndio elevada e muito elevada 44
Artigo 85º Zonas ameaçadas pelas cheias ou inundáveis 44
Artigo 86º Áreas com suscetibilidade elevada de contaminação de aquíferos 46
Artigo 87º Áreas com suscetibilidade sísmica elevada 46
Artigo 88º Áreas com suscetibilidade elevada de movimentos de massa em vertentes 47
Artigo 89º Áreas com suscetibilidade ao colapso de galerias e cavidades de minas 47

CAPÍTULO X ZONAMENTO ACÚSTICO 47
Artigo 90º Classificação acústica 47

CAPÍTULO XI PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL 48
SECÇÃO I PLANEAMENTO E GESTÃO 48
Artigo 91º Objetivos programático (Revogado) 48
Artigo 92º Parâmetros de dimensionamento de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, estacionamento e infraestruturas viárias 48
Artigo 93º Regime de compensações 49
Artigo 94º Parâmetros de dimensionamento do estacionamento 50
SECÇÃO II PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO 51
Artigo 95º Programação e sistemas de execução 51
Artigo 96º Mecanismos de perequação compensatória 52
SECÇÃO III UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO E UNIDADES DE EXECUÇÃO 52
Artigo 97º Identificação 52
Artigo 98º Disposições comuns 53
Artigo 99º Termos de referência das UOPG 53

CAPÍTULO XII DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES 57
Artigo 100º Norma supletiva para operações de loteamento urbano 57
Artigo 101º Aplicação dos índices urbanísticos a parcelas cadastrais 58
Artigo 102º Regularização de situações de desconformidade com o Plano 58
Artigo 103º Revisão 59
Artigo 104º Revogação 59
Artigo 105º Entrada em vigor 60

ANEXO I ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES RELATIVAS AO USO DO SOLO NAS ÁREAS INTEGRADAS NA REDE NATURA 2000 1

ANEXO II VALORES CULTURAIS 1

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Parâmetros de edificabilidade em espaços agrícolas 14
Quadro 2: Parâmetros de edificabilidade em espaços mistos de uso silvícola e agrícola 15
Quadro 3: Parâmetros de edificabilidade em áreas florestais de conservação 18
Quadro 4: Parâmetros de edificabilidade nas áreas florestais de produção 20
Quadro 5: Parâmetros de edificabilidade em áreas naturais de tipo II 23
Quadro 6: Parâmetros de edificabilidade nos aglomerados rurais 26
Quadro 7: Parâmetros de edificabilidade nas áreas de edificação dispersa 28
Quadro 8: Parâmetros de edificabilidade em Espaços Habitacionais de tipo I e tipo II 34
Quadro 9: Parâmetros de edificabilidade em Espaços Urbanos de Baixa Densidade 35

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º
Âmbito e objetivos

1. O presente Regulamento estabelece, em conjunto com a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes, as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo em todo o território do concelho da Batalha, constituindo o regime do seu Plano Diretor Municipal decorrente da sua primeira revisão, adiante designado de PDM 2015.

2. O Plano Diretor Municipal, reflete e concretiza as opções estratégicas de ocupação do território concelhio, desdobradas por quatro grandes eixos de intervenção:

   a) Eixo I – Promover a Economia e Competitividade;
   b) Eixo II – Valorizar o Território e os Recursos Naturais;
   c) Eixo III – Promover a Coesão Social e a Melhoria da Qualidade de Vida;
   d) Eixo IV – Reforçar o Potencial Humano e Institucional e a Inclusão Social.

3. As intervenções a promover no quadro das opções referidas no número anterior devem focalizar-se em ações e operações de regeneração urbana, de valorização e qualificação do ambiente, de promoção da eficiência energética, de qualificação do património, de formação profissional, e de promoção da competitividade e da internacionalização do tecido económico concelhio, norteadas pelos seguintes objetivos estratégicos:

   a) Aumentar a competitividade das pequenas e médias empresas;
   b) Promover a investigação, o desenvolvimento tecnológico e a inovação;
   c) Concretizar e apoiar projetos que visam a mudança para uma economia de baixo carbono;
   d) Proteger o ambiente e promover a eficiência de recursos;
   e) Promover uma maior adaptação às mudanças climáticas e prevenir riscos naturais;
   f) Promover o emprego e apoiar a mobilidade no trabalho;
   g) Promover a inclusão social e o combate à pobreza;
   h) Investir na educação, na formação e na aprendizagem ao longo da vida;
   i) Capacitar as instituições e promover a eficiência na administração pública.

4. Salvo explícita determinação em contrário, as expressões “PDM”, "PDM 2015”, “presente Plano” e “presente revisão” usadas neste Regulamento referem-se ao plano diretor municipal da Batalha decorrente da revisão referida no número 1.

5. Em todos os atos abrangidos pelo presente Plano, as disposições deste têm de ser respeitadas cumulativamente com as de todos os diplomas legais e regulamentares de caráter geral aplicáveis em função da sua natureza e localização.

6. As disposições do presente plano não derrogam os direitos ou expectativas legalmente protegidas nem, para efeitos de aplicação do seu regulamento, as expectativas decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura, durante o período da respetiva vigência.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 2º
Composição do plano

1. O PDM 2015 é constituído pelos seguintes elementos:

   a) Regulamento;
   b) Planta de Ordenamento à escala 1: 25.000, que se desdobra em:
      i) Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo;
      ii) Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução.
   c) Planta de Condicionantes, à escala 1:25.000, que se desdobra em:
      i) Planta de Condicionantes I;
      ii) Planta de Condicionantes II.

2. O PDM 2015 é acompanhado pelos seguintes elementos:

   a) Estudos de Análise e Diagnóstico
   b) Adenda aos Estudos de Análise e Diagnostico
   c) Relatório de Proposta;
   d) Relatório Ambiental;
   e) Relatório de Conformidade com a Rede Natura 2000;
   f) Programa de Execução;
   g) Planta de Enquadramento Regional, à escala 1. 250.000;
   h) Planta de Situação Existente, à escala 1: 25.000;
   i) Planta de Património Arquitetónico e Sítios Arqueológicos, à escala 1: 25.000;
   j) Estrutura Ecológica Municipal, à escala 1: 25.000;
   k) Carta de Valores Naturais
   l) Planta de Compromissos Urbanísticos, à escala 1: 25.000;
   m) Infraestruturas Urbanas - Rede de Abastecimento de Água e Rede de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais, à escala 1: 25.000;
   n) Documentos autónomos:
      i. Mapa de Ruído;
      ii. Carta Educativa.
   o) Relatório de Ponderação da Discussão Pública.

Artigo 3º
Definições

1. Para efeitos de interpretação e aplicação do presente Regulamento adotam-se os conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e complementarmente os seguintes:

   a) Área total de impermeabilização equivalente – é um valor calculado pelo produto entre a área de solo a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto, conforme o Decreto regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro;
   b) (revogado.)

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

c) Edifício de apoio a atividades ambientais – estrutura ligeira edificada em materiais tradicionais visando atividades de educação ambiental;

d) Empreendimentos turísticos isolados – empreendimentos turísticos admitidos isoladamente em solo rústico, de qualquer dos seguintes tipos: hotéis, pousadas, empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER), empreendimentos de Turismo de Habitação, parques de campismo e de caravanismo;

e) Espécies florestais de rápido crescimento – as que estiverem classificadas como tal na legislação aplicável.

f) Núcleos de Desenvolvimento Turístico – áreas de ocupação turística em solo rústico em que se admitem conjuntos de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto de solo rústico.

g) Viabilização – qualquer ato legalmente previsto que exprima, com eficácia externa, a não oposição do Município à realização de uma ação que se traduza em uso, ocupação ou transformação do uso do solo, sob a forma de operação urbanística ou do exercício de uma atividade, abrangendo nomeadamente as figuras de licenciamento, não rejeição de comunicação prévia, autorização, informação prévia favorável, aprovação, incluindo a aprovação de projeto de arquitetura, definição das condições de edificabilidade a cumprir em prédios objeto de hasta pública municipal ou emissão de parecer favorável.

h) Anexo - edifício destinado a um uso complementar e funcionalmente dependente do edifício principal (até 100m²); excetuam-se as piscinas descobertas;

i) Área de construção (A.c) — A área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);

2. São também adotadas as seguintes expressões com o significado que lhes está atribuído nos diplomas legais mencionados:

a) Do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial: solo rústico, solo urbano e unidade de execução;

b) Do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos: empreendimento turístico, turismo de habitação, turismo no espaço rural, hotel rural, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, apartamento turístico, conjunto turístico e parque de campismo e de caravanismo;

c) Do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Estabelecimentos de Restauração e Bebidas: estabelecimento de restauração e bebidas;

d) Do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional: agricultor e exploração agrícola.

Artigo 4º

Instrumentos de gestão territorial a observar

Após a entrada em vigor da presente revisão, mantém plena eficácia os seguintes instrumentos:

a) (revogado);

b) Plano de Pormenor das Cancelas (Aviso n.º 161/2008, 3 de janeiro); 1.ª Correção Material – Aviso n.º 2036/2013, de 8 de fevereiro);

c) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, publicado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;

d) Plano Setorial para a Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

e) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 56//2019, de 11 de fevereiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 16/2019, de 12 de abril, e alterado pela Portaria 18/2022 de 5 de janeiro;

f) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste (RH5), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016 de 20 de setembro e retificado Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;

g) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016 de 20 de setembro e retificado Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;

h) Plano Nacional da Água, publicado em pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;

i) Plano Rodoviário Nacional 2000, publicado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto.

CAPÍTULO II
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 5º
Identificação

Na área do Plano são observadas todas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, mesmo que não identificadas na Planta de Condicionantes, nomeadamente:

a) Recursos Hídricos:
   - i) Domínio Hídrico:
     - i1) Leitos e margens de cursos de água
   - ii) Captações de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público;
     - ii1) Zona de proteção imediata;
     - ii2) Zona de proteção intermédia;
     - ii3) Zona de proteção alargada.

b) Recursos Geológicos:
   - i) Água mineral natural;

c) Recursos Agrícolas e Florestais:
   - i) Reserva Agrícola Nacional;
   - ii) Regime Florestal Parcial - Perímetro Florestal da Batalha e Perímetro Florestal da Serra dos Candeeiros;
   - iii) Oliveiras;
   - iv) Sobreiro e Azinheira;
   - v) Azevinho;
   - vi) (Revogado);
   - vii) Árvores e Arvoredo de Interesse Público;
   - viii) Perigosidade de Incêndio Florestal;
   - ix) Postos de Vigia.

d) Recursos Ecológicos:
   - i) Reserva Ecológica Nacional;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

ii) Rede Natura 2000 – Zona Especial de Conservação - ZEC PTCON0015 - Serras de Aire e Candeeiros.

e) Património Edificado:

i) Património Classificado e em Vias de Classificação e respetivas zonas gerais e especiais de proteção.

f) Infraestruturas:

i) Rede Nacional de Transporte de eletricidade (RNT);
ii) Rede Nacional de Distribuição de eletricidade (RND);
iii) Rede Rodoviária Nacional;
iv) Estradas Nacionais Desclassificadas;
v) Estradas e Caminhos Municipais;
vi) Telecomunicações;
vii) Marcos Geodésicos;
viii) Gasodutos.

g) Atividades Perigosas:

i) Estabelecimentos com Produtos Explosivos.

Artigo 6º

Regime

1. As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que diz respeito ao uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Regulamento para a categoria de espaço em que se encontram, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com representação na Planta de Condicionantes não dispensam a consulta da legislação específica, nomeadamente sobre as faixas de Proteção e a consulta a traçados mais rigorosos e possível existência de cartografia mais atual.

3. (Revogado)

4. Deverá ser salvaguardada a faixa de servidão dos coletores de RARD para permitir à entidade gestora o acesso aos terrenos para efeitos de manutenção dos coletores

CAPÍTULO III
USO DO SOLO

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

SECÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 7º
Classificação e qualificação do solo

1. O território concelhio reparte-se, de acordo com a delimitação estabelecida na Planta de Ordenamento, pelas duas classes básicas de solo legalmente estabelecidas: solo urbano e solo rústico.

2. O solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço, de acordo com a delimitação constante da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo:

   a) Espaços agrícolas;

   b) Espaços mistos de uso silvícola e agrícola;

   c) Espaços florestais:

      i) Áreas florestais de conservação;
      ii) Áreas florestais de produção;

   d) Espaços naturais e paisagísticos:

      i) Áreas naturais de tipo I;
      ii) Áreas naturais de tipo II.

   e) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos:

      i) Áreas de exploração consolidadas;
      ii) Áreas de exploração complementares.

   f) Aglomerados rurais;

   g) Áreas de edificação dispersa;

   h) Espaços de ocupação turística;

   i) Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas:

      i) Equipamentos;

      ii) Outras Estruturas.

   j) (revogado).

3. O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço, de acordo com a delimitação constante da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo:

   a) Solo urbano:

      i) Espaços centrais;
      ii) Espaços habitacionais: tipo I e tipo II;
      iii) Espaços de atividades económicas;
      iv) Espaços de uso especial: espaços de equipamentos;
      v) Espaços verdes.
      vi) Espaços urbanos de baixa densidade

   b) (revogado):

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

i) (revogado);
ii) (revogado);
iii) (revogado);
iv) (revogado).

4. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, o Plano identifica ainda a estrutura ecológica municipal, a rede rodoviária, as infraestruturas urbanas, os valores culturais, as áreas de suscetibilidade à ocorrência de riscos e as unidades operativas de planeamento e gestão, cujos regimes são definidos no presente Regulamento em capítulos próprios, estabelecendo condições específicas adicionais ao regime de utilização e ocupação.

Artigo 8º
Compatibilização de usos

1. Quando fundamentadamente forem consideradas suscetíveis de criar situações de incompatibilidade com os usos dominantes em cada local, e independentemente da sua localização, devem ser inviabilizadas as utilizações, ocupações ou atividades, quer disponham ou não de componentes edificadas, que:

a) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão;

b) Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente ou dificultem a sua melhoria;

c) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem a via pública e o ambiente local.

2. Não há, porém, lugar à recusa referida no número anterior, quando a compatibilização entre os usos em causa ficar garantida através do cumprimento de condições específicas legal ou regulamentarmente estabelecidas para o efeito, ou na sua ausência, quando forem adotadas as medidas concretas que a Câmara Municipal expressamente considere suficientes para garantir a referida compatibilização.

3. Nos casos de instalação de atividades de caráter perigoso ou insalubre que, por imposição legal ou regulamentar, determine a delimitação de polígonos envolventes dentro dos quais fiquem proibidos ou fortemente restringidos os usos dominantes que aí poderiam ocorrer nos termos do respetivo regime de uso do solo, tal instalação só pode ser autorizada em prédios cuja dimensão permita que neles fiquem totalmente contidos os referidos polígonos.

Artigo 9º
Integração e transformação de preexistências

1. Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pela presente revisão do Plano, as atividades, explorações, instalações, edificações ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

a) Não carecerem, nos termos da lei, de licença, aprovação, autorização ou qualquer outra forma expressa de viabilização ou aceitação por parte da administração pública;

b) Estarem licenciados, aprovados ou viabilizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

2. Consideram-se também preexistências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem ou não identificadas como tal nos elementos cartográficos que o integram.

3. Sem prejuízo do cumprimento da demais regulamentação em vigor, as alterações às atividades, explorações, instalações ou edificações consideradas como preexistências nos termos dos números anteriores têm de se conformar com a disciplina do presente Plano aplicável em função da categoria ou subcategoria de espaços em que se enquadrem, salvo nos casos constantes dos números seguintes deste artigo, em que prevalecem as regras aí estabelecidas.

4. Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, nas seguintes condições cumulativas:

   a) Desde que a alteração seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;

   b) Desde que, caso se pretenda introduzir qualquer novo uso, este seja admissível nos termos das disposições do presente Plano aplicáveis ao local;

   c) Desde que, caso se pretendam introduzir alterações de conformação física, se verifique uma das seguintes situações:

      i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física; ou
      ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias que a Câmara Municipal considere relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.

5. No caso de atividades e/ou edificações, legalmente instaladas, pode ser viabilizada a reconstrução e/ ou a ampliação dos edifícios preexistentes que elas ocupam, com vista à manutenção dessas atividades, desde que o aumento de área de construção total não exceda:

   a) O aumento de área de construção total não exceda 30% da área de construção do edifício preexistente;

   b) (revogado).

6. Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número anterior têm de verificar-se em relação à área de construção preexistente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do presente Plano.

7. As atividades, explorações, instalações e edificações cuja situação venha a ficar regularizada por aplicação de disposição legal e/ou do disposto no Artigo 102º do presente regulamento, passam a ser consideradas preexistências para efeitos do presente artigo, aplicando-se nestes casos o disposto no número seguinte em alternativa ao estabelecido nos números 5 e 6.

8. As edificações constituídas como preexistências ao abrigo do procedimento de regularização referido no número anterior, só podem ser objeto de ampliações posteriores à regularização da situação se tal for admissível à luz dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos no presente Plano aplicáveis ao local em que estão implantadas.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

SECÇÃO II
EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO

Artigo 10º
Definição e procedimento

1. Consideram-se empreendimentos de caráter estratégico, ainda que não se encontrem em conformidade com os usos e/ou parâmetros de edificabilidade estipulados no presente Regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde os mesmos se pretendem implantar, desde que o interesse público seja reconhecido para efeitos da presente Secção, todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal em conformidade com o disposto no artigo seguinte, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental.

2. A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:

   a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos;

   b) Constituam investimentos na área da economia, cultura, educação, saúde, recreio e lazer, turismo, energias renováveis e outras que sejam relevantes para o desenvolvimento local e regional;

   c) Localizem a sede social da empresa no concelho da Batalha;

   d) Gerem pelo menos 10 postos de trabalho;

   e) Englobem investimentos iguais ou superiores a 5000 vezes o indexante dos apoios sociais (IAS) definido pela Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro.

3. Os empreendimentos de caráter estratégico devem conter pelo menos três das características constantes nas alíneas do número anterior, sendo uma delas obrigatoriamente respeitante à alínea b), e outra à alínea d) ou à alínea e).

4. (revogado).

5. (revogado).

6. A proposta de reconhecimento do empreendimento de carácter estratégico é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública não inferior a 20 dias, que tem por objeto o projeto e todos os documentos que integram o processo administrativo, podendo os interessados consultar o processo e entregar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, no local indicado no respetivo edital ou no sítio oficial do Município da Batalha na internet (sendo a consulta pública anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e no sítio oficial do Município da Batalha na internet: www.cm-batalha.pt), devendo após a sua conclusão, ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

Artigo 11º
Regime

5. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de caráter estratégico são os estabelecidos para o local pelo presente Regulamento.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

6. Caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais incomportáveis para as infraestruturas públicas, ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística e paisagística, pode, sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas aplicáveis:

   a) Ser autorizada uma majoração até 80 % da área de construção máxima que resulta da aplicação do disposto no número 1 ao polígono de solo afeto ao empreendimento, em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico, e desde que em cumprimento do n.º 3 do artigo anterior.

   b) Em casos devidamente fundamentados nas necessidades específicas do empreendimento, ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros de edificabilidade estabelecidos para as categorias de uso afetadas que não sejam espaços naturais e paisagísticos e espaços verdes, e desde que não estejam em causa áreas de suscetibilidade e risco.

CAPÍTULO IV
SOLO RÚSTICO

SECÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 12º
Estatuto geral de ocupação do solo rústico

1. O solo rústico não pode ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e vocação estabelecidas para as categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei.

2. A mudança de uso agrícola para florestal ou vice-versa não altera a qualificação do solo rústico constante da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo.

3. Sem prejuízo da legislação em vigor, no solo rústico admitem-se como genericamente compatíveis com os seus usos dominantes, as seguintes ocupações e utilizações:

   a) Implantação de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de abastecimento e tratamento de águas, de drenagem e tratamento de águas residuais, de tratamento de resíduos, de energia elétrica e de produção de energias renováveis, bem como de infraestruturas viárias e obras hidráulicas;

   b) Parque de merendas e miradouros;

   c) (Revogado);

   d) Instalação e ampliação de cemitérios, desde que acautelados os valores ambientais e naturais que possam existir.

4. São também sempre admissíveis como ações compatíveis com os usos dominantes do solo rústico, a execução e utilização de infraestruturas e as ações ou atividades desenvolvidas em cumprimento de planos ou outros instrumentos legais de políticas públicas de gestão e intervenção no espaço rural com vista à salvaguarda ou valorização das suas

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

potencialidades, nomeadamente a instalação de dispositivos de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais.

5. Salvo imposição legal em contrário, a permissão legal para construir novos edifícios, ou para reconverter os usos de outros preexistentes, que se localizem em solo rústico, não implica para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, de vir a servi-los de redes de infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

6. A condição estabelecida no número anterior deve ser expressamente comunicada por escrito ao interessado na resposta a pedido de informação prévia, se for o caso, ou na primeira informação que lhe for prestada no âmbito do procedimento de controlo prévio da operação urbanística, e constar do respetivo título de utilização.

7. Cumulativamente com todos os outros condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis, a edificabilidade em solo rústico admissível nos termos do presente Plano só pode ser viabilizada caso simultaneamente cumpra os condicionamentos legais relativos à proteção do risco de incêndio rural, nos termos da legislação em vigor, relativamente aos afastamentos à estrema e medidas a adotar de contenção e proteção do edifício contra incêndios rurais.

8. (revogado):

   a) (revogado);

   b) (revogado);

   c) (revogado).

9. É interdita a prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais excetuando nas categorias dos espaços destinados a estas atividades

Artigo 13º
Edificabilidade em solo rústico

1. Para além das previstas nos números 3 e 4 do artigo anterior, os ocupações e utilizações compatíveis com os usos dominantes do solo rústico são as referidas nas secções e subsecções relativas às diferentes categorias e subcategorias de espaço em que aquele se desdobra.

2. Quando forem admissíveis instalações pecuárias, na nova edificação e nas obras de ampliação e de alteração das instalações que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições:

   a) As novas instalações a criar de raiz têm de guardar uma distância mínima de 400 metros aos limites do solo urbano e aos limites externos de empreendimentos turísticos existentes ou licenciados, podendo aquela distância ser reduzida até um mínimo de 200 metros com base em estudo demonstrativo da compatibilidade dessa aproximação validado pela Câmara Municipal;

   b) Tem que se proceder à constituição, dentro do respetivo prédio e ao longo das suas estremas, de cortinas arbóreas contínuas e outros conjuntos arbóreo-arbustivos que contribuam para reduzir o impacto visual dos volumes construídos, desde que cumulativamente cumpram a legislação em vigor referente à Gestão Integrada de Solos Rurais, devendo a faixa destinada às referidas cortinas possuir, sempre que possível, uma largura mínima de 5 metros ou, quando for o caso, a que estiver legalmente estabelecida.

3. Quando forem admissíveis estabelecimentos industriais e agroalimentares de transformação e venda de produtos agrícolas, pecuários e florestais, na construção de novos edifícios, na ampliação e na alteração dos que constituam

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

preexistências, nos termos do artigo 9º, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições:

a) Seja comprovado pela entidade competente que a sua localização exige proximidade à matéria-prima ou que, pela sua natureza técnica e económica haja inconvenientes na sua instalação em zonas industriais;

b) Na edificação de novos estabelecimentos industriais têm que ser constituídas, dentro do respetivo prédio e ao longo das suas estremas, cortinas arbóreas contínuas e outros conjuntos arbóreo-arbustivos que contribuam para reduzir o impacto visual dos volumes construídos, desde que cumulativamente cumpram a legislação em vigor referente à Gestão Integrada de Solos Rurais, devendo a faixa destinada às referidas cortinas possuir, sempre que possível, uma largura mínima de 5 metros ou, quando for o caso, a que estiver legalmente estabelecida.

4. Quando forem admissíveis empreendimentos turísticos isolados, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaços, devendo adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

5. Quando forem admissíveis parques de campismo e de caravanismo, para além dos requisitos legais específicos, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaços e as seguintes disposições:

a) Terem acesso a partir de via pública já existente;

b) Manterem ao máximo a vegetação existente, sendo que nova arborização tem que ser feita com recurso a espécies autóctones.

6. Os parques de merendas são obrigatoriamente equipados com zonas de estadia, acessos viários e pedonais, estacionamento automóvel, instalações sanitárias, infraestruturas de abastecimento de água, infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais, recolha de resíduos sólidos e meios adequados ao combate aos incêndios.

7. Quando forem admissíveis edificações para fins habitacionais, estas só podem destinar-se a habitação própria e permanente do requerente, tendo de verificar cumulativamente as seguintes disposições:

a) (revogado);

b) A habitação seja isolada, unifamiliar ou bifamiliar, e o número de pisos não seja superior a dois, acima da cota média da área e implantação;

c) A implantação das edificações respeite os requisitos referidos no número 7 do artigo anterior, nomeadamente restringindo-se aos prédios em que a edificação não esteja interdita e cuja área e configuração garantam que a distância entre o perímetro exterior das componentes edificadas, incluindo anexos e alpendres, e as estremas dos mesmos cumpre os valores mínimos estabelecidos na lei ou, quando aplicável nos termos desta, no Plano Municipal de Defesa Da Floresta Contra Incêndios ou noutros instrumentos que nela venham a ser previstos para o efeito;

d) Sejam cumpridos os parâmetros estabelecidos para a categoria ou subcategoria de espaços em causa.

8. Quando forem admissíveis Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) são aplicadas as seguintes disposições:

a) Podem incluir todos os tipos de empreendimentos turísticos exceto as de apartamentos turísticos e de hotéis-apartamentos, sendo, porém, esta última admissível em conjuntos turísticos;

b) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;

c) A área de espaços verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 70 m2, podendo incluir áreas integradas na estrutura ecológica;

d) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;

e) A estrutura ecológica do NDT deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal;

f) A área mínima do NDT é 70 hectares;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

g) A densidade máxima permitida é de 20 camas/hectare;

h) Os edifícios adstritos a estabelecimentos hoteleiros não podem ter mais de 3 pisos acima do solo nem uma altura de fachada superior a 12 metros, exceto quanto a instalações especiais com justificação técnica aceite pela Câmara Municipal;

i) Os restantes edifícios não podem ter mais de 2 pisos acima do solo nem uma altura de fachada superior a 8 metros, exceto quanto a instalações especiais com justificação técnica aceite pela Câmara Municipal.

SECÇÃO II
ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Artigo 14º
Identificação

Os espaços agrícolas são constituídos pelas áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) e outras com características semelhantes, que detêm o maior potencial agrícola do concelho e destinam-se ao desenvolvimento das atividades agrícolas.

Artigo 15º
Ocupações e utilizações

1. Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda da capacidade produtiva máxima do solo e a manutenção do seu uso agrícola ou reconversão para uso agrícola, assegurando a sua qualidade ambiental e paisagística, ou à arborização com espécies autóctones e de baixa combustibilidade, utilizando técnicas de mobilização do solo que não promovam a alteração das camadas de solo arável.

2. A prática da atividade agrícola deve ser realizada em conformidade com o Código das Boas Práticas Agrícolas para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola.

3. Devem ser preservadas as galerias ripícolas, bem como as manchas florestais autóctones, mesmo que tenham caráter residual.

4. Para além das referidas nos números 3 e 4 do artigo 12º, são admissíveis as ocupações e utilizações enumeradas no quadro constante do artigo seguinte, nas condições aí estabelecidas e desde que cumpram os condicionalismos legais a que se referem os números 7 e 8 do artigo 12º, a restante legislação em vigor e, se aplicáveis, os requisitos estabelecidos nos números 2 a 8 do Artigo 13º.

5. É ainda admissível a instalação de componentes não edificadas e não impermeabilizadas de NDT a afetar a áreas livres dos mesmos a manter com coberto vegetal, desde que compatíveis com as disposições e condicionamentos legais eventualmente aplicáveis ao local.

6. São permitidas obras de reconstrução, alteração ou ampliação dos edifícios e respetivos usos que possam ser considerados preexistências nos termos do Artigo 9º, bem como daqueles que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102º, desde que se enquadrem nos parâmetros e usos definidos para estes espaços ou, nos casos aplicáveis, cumpram os requisitos estabelecidos nos números 4 a 6 do referido Artigo 9º.

7. Nos espaços agrícolas integrados na Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação - Serras de Aire e Candeeiros - as utilizações, ocupações e transformações do solo potencialmente admissíveis, de acordo com o disposto nos números anteriores, só podem ser viabilizadas se se verificar a sua compatibilidade com as determinações legais pertinentes e as

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

orientações estabelecidas pelo respetivo plano setorial (PSRN2000), através do cumprimento das disposições materiais e procedimentais decorrentes desses documentos, nomeadamente as transpostas no Anexo I ao presente regulamento, do qual é parte integrante.

8. Os procedimentos de controlo público, prévio ou sucessivo, do exercício das atividades, das ações e dos usos, ocupações e transformações do solo a que se refere o número anterior, nomeadamente as constantes do Anexo I ao presente regulamento, do qual é parte integrante, são da responsabilidade da entidade a que, em cada caso, a lei atribua tal incumbência.

Artigo 16º
Regime de edificabilidade

A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo do disposto no seu número 5, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Quadro 1: Parâmetros de edificabilidade em espaços agrícolas

Usos	Área da parcela (m2) (1) [A]	Área de construção máxima [ACmax]	Área total de impermeabilização equivalente máxima	Número máximo de pisos (2)	Altura máxima da fachada (3)
Edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias Estabelecimentos industriais de transformação de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços e estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos	< 500 m2	0,6 x A	1,25 x ACmax	2 pisos	8 m
	500 m2 a 3.000 m2	0,3 x A + 150 m2			
	3.000 m2 a 12.000 m2	0,15 x A + 600 m2			
	12.000 m2 a 30.000 m2 ou a necessária apenas para satisfazer o Sistema de gestão integrada de fogos rurais.	0,05 x A + 1.800 m2			
	≥ 30.000 m2	0,01 x A + 3.000 m2			
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento não superior a 30 camas	< 500 m2	1,6 x A	1,25 x ACmax		
	500 m2 a 3.000 m2	0,64 x A + 480 m2			
	≥ 3.000 m2	0,8 x A			

(1) Sem prejuízo do cumprimento das determinações legais aplicáveis, referentes a afastamentos dos edifícios às estremas ou a outros usos ou ocupações do solo, ou quaisquer outras que condicionem a dimensão ou configuração da parcela.

(2) Acima da cota de soleira.

(3) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais com justificação técnica aceite pela Câmara Municipal.

(4) Edificações ligadas à prevenção e combate- sem qualquer restrição (sem parcela mínima).

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

SECÇÃO III
ESPAÇOS MISTOS DE USO SILVÍCOLA E AGRÍCOLA

Artigo 17º
Identificação

Estes espaços constituem áreas não integradas na Reserva Agrícola Nacional, mas cujas características pedológicas e de localização atual os potenciam para possíveis usos agrícolas ou florestais e corresponde ao corredor agrícola de transição entre a área florestal de pinheiro-bravo e eucalipto a oeste do concelho e o Maciço Calcário Estremenho.

Artigo 18º
Ocupações e utilizações

1. Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços manter, tanto quanto possível, a utilização existente ou arborização com espécies autóctones e de baixa combustibilidade, utilizando técnicas de mobilização do solo que não promovam a alteração das camadas do solo arável.
2. Para além das referidas nos números 3 e 4 do Artigo 12º, são admissíveis as ocupações e utilizações enumeradas no quadro constante do artigo seguinte, nas condições aí estabelecidas e desde que cumpram a legislação em vigor e, se aplicáveis, os requisitos estabelecidos nos números 2 a 7 do Artigo 13º.
3. É ainda admissível a instalação de NDT, desde que cumpram a legislação em vigor e as condições estabelecidas no número 8 do artigo 13º.
4. São permitidas obras de reconstrução, alteração ou ampliação dos edifícios e respetivos usos que possam ser considerados preexistências nos termos do Artigo 9º, bem como daqueles que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102º, desde que se enquadrem nos parâmetros e usos definidos para estes espaços ou, nos casos aplicáveis, cumpram os requisitos estabelecidos nos números 4 a 6 do referido Artigo 9º.

Artigo 19º
Regime de edificabilidade

A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo do disposto no seu número 3, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Quadro 2: Parâmetros de edificabilidade em espaços mistos de uso silvícola e agrícola

Usos	Área da parcela (m2)(1) [A]	Área de construção máxima [ACmax]	Área total de impermeabilização equivalente máxima	Número máximo de pisos (2)	Altura máxima da fachada (3)
Edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias	< 500 m2	0,6 x A	1,25 x ACmax	2 pisos (5)	8 m (6)
	500 m2 a 3.000 m2	0,3 x A + 150 m2			
	3.000 m2 a 12.000 m2	0,15 x A + 600 m2			

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Usos	Área da parcela (m2)(1) [A]	Área de construção máxima [ACmax]	Área total de impermeabilização equivalente máxima	Número máximo de pisos (2)	Altura máxima da fachada (3)
Estabelecimentos industriais de transformação de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários Equipamentos de utilização coletiva (4) Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços e estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos	12.000 m2 a 30.000 m2	0,05 x A + 1.800 m2			
	≥ 30.000 m2	0,01 x A + 3.000 m2			
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento até 30 camas	< 500 m2	1,6 x A	1,25 x ACmax		
	500 m2 a 3.000 m2	0,64 x A + 480 m2			
	≥ 3.000 m2	0,8 x A			
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento superior a 30 camas	____	0,25 x A	1,25 x ACmax		
Estabelecimentos hoteleiros, desde que de categoria não inferior a 3 estrelas	< 20.000 m2	0	___	3 pisos	12 m
	≥ 20 000 m2	0,25 x A (7)	1,25 x ACmax		
Aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos, desde que de categoria não inferior a 3 estrelas	< 20.000 m2	0	___	2 pisos	8 m
	≥ 20 000 m2	0,15 x A (8)	1,25 x ACmax		
Parques de campismo e de caravanismo	____	0,1 x A	2,5 x ACmax	2 pisos	8 m
Fabrico e armazenagem de artigos de pirotecnia	< 20.000 m2	0	___	1 piso	4,5 m
	20.000 m2 a 30.000 m2	0,15 x A - 3.000 m2	2,5 x ACmax		
	≥ 30 000 m2	0,01 x A + 1.200 m2			

(1) Sem prejuízo do cumprimento das determinações legais aplicáveis, referentes a afastamentos dos edifícios às estremas ou a outros usos ou ocupações do solo, ou quaisquer outras que condicionem a dimensão ou configuração da parcela.

(2) Acima da cota de soleira.

(3) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais com justificação técnica aceite pela Câmara Municipal.

(4) Apenas equipamentos públicos ou de interesse público cuja natureza e características sejam reconhecidas pela Câmara Municipal como justificativas da sua localização em solo rústico

(5) 3 pisos no caso dos equipamentos de utilização coletiva.

(6) 12 m no caso dos equipamentos de utilização coletiva.

(7) Capacidade de alojamento máxima: 30 camas por hectare.

(8) Capacidade de alojamento máxima: 15 camas por hectare.

(9) Edificações ligadas à prevenção e combate- sem qualquer restrição (sem parcela mínima)

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

SECÇÃO IV
ESPAÇOS FLORESTAIS

SUBSECÇÃO I
ÁREAS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO

Artigo 20º
Identificação

As áreas florestais de conservação são espaços florestais conservacionistas correspondentes às seguintes situações:

a) Florestas de carvalhais ibéricos de *Quercus faginea* e *Quercus canariensis* e florestas de *Quercus ilex* e *Quercus rotundifolia* com dimensão significativa, do Sítio Serras de Aire e Candeeiros, da Rede Natura 2000;

b) Manchas florestais incluídas no Sítio Serras de Aire e Candeeiros, da Rede Natura 2000;

c) Áreas do Perímetro Florestal da Batalha exteriores ao Sítio Serras de Aire e Candeeiros, da Rede Natura 2000.

Artigo 21º
Ocupações e utilizações

1. Acautelando a aplicação das normas de silvicultura da função de Proteção, conforme o Programa Regional de Ordenamento Florestal (PROF) do Centro Litoral, constituem objetivos específicos de ordenamento a conservação dos maciços de espaços florestais.

2. Nas áreas a florestar devem ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e promovida a plantação das espécies autóctones indicadas para cada sub-região homogénea do PROF do Centro Litoral que abrange o concelho da Batalha, dando-se preferência a espécies de baixa combustibilidade.

3. Nestes espaços devem privilegiar-se as seguintes utilizações de modo a garantir a conservação e a divulgação dos habitats e das populações de espécies:

   a) Silvicultura, onde se devem adotar as seguintes orientações de gestão:
      i) Condicionar a mobilização do solo;
      ii) Adotar práticas silvícolas específicas compatíveis com a conservação de espécies e habitats,
      iii) Condicionar a arborização de modo a evitar que seja uma ameaça à conservação de espécies e habitats;
      iv) Conservar e recuperar povoamentos florestais autóctones de modo a assegurar o habitat adequado de alimentação, abrigo e reprodução das espécies da fauna;
      v) Promover a regeneração natural;

   b) Atividades de educação ambiental, onde se promova e divulgue os valores naturais em causa;

   c) A agricultura é admitida como atividade complementar;

   d) Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços e estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;

4. Para além das referidas nos números 3 e 4 do artigo 12º, são admissíveis as ocupações e utilizações enumeradas no quadro constante do artigo seguinte, nas condições aí estabelecidas e desde que cumpram os condicionalismos legais a

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

que se referem os números 7 e 8 do artigo 12º, e os relativos ao Perímetro Florestal da Batalha, a restante legislação em vigor e, se aplicáveis, os requisitos estabelecidos nos números 2 a 7 do referido Artigo 13º.

5. É ainda admissível a instalação de componentes não edificadas e não impermeabilizadas de NDT a afetar a áreas livres dos mesmos a manter com coberto vegetal, desde que compatíveis com as disposições e condicionamentos legais eventualmente aplicáveis ao local.

6. São permitidas obras de reconstrução, alteração ou ampliação dos edifícios e respetivos usos que possam ser considerados preexistências nos termos do Artigo 9º, bem como daqueles que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102º, desde que se enquadrem nos parâmetros e usos definidos para estes espaços ou, nos casos aplicáveis, cumpram os requisitos estabelecidos nos números 4 a 6 do referido Artigo 9º.

7. Nas áreas florestais de conservação integradas na Rede Natura 2000 - ZEC Serras de Aire e Candeeiros - as utilizações, ocupações e transformações do solo potencialmente admissíveis, de acordo com o disposto nos números anteriores, só podem ser viabilizadas se se verificar a sua compatibilidade com as determinações legais pertinentes e as orientações estabelecidas pelo respetivo plano setorial (PSRN2000), através do cumprimento das disposições materiais e procedimentais decorrentes desses documentos, nomeadamente as transpostas no Anexo I ao presente regulamento, do qual é parte integrante.

8. Os procedimentos de controlo público, prévio ou sucessivo, do exercício das atividades, das ações e dos usos, ocupações e transformações do solo a que se refere o número anterior, nomeadamente as constantes do Anexo I ao presente regulamento, do qual é parte integrante, são da responsabilidade da entidade a que, em cada caso, a lei atribua tal incumbência.

Artigo 22º
Regime de edificabilidade

A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo do disposto no seu número 5, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Quadro 3: Parâmetros de edificabilidade em áreas florestais de conservação

Usos (4)	Área da parcela (m2) (1) [A]	Área de construção máxima [ACmax]	Área total de impermeabilização equivalente máxima	Número máximo de pisos (2)	Altura máxima da fachada (3)
Edifícios de apoio às atividades florestais	-	-	___	1 piso	4,5m 9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade;
	12.000 m2 a 20.000 m2	0,2 x A – 2.400 m2	1,25 x ACmax		
	20.000 m2 a 30.000 m2	0,05 x A + 600 m2			
	≥ 30 000 m2	0,01 x A + 1.800 m2			
Edifício de apoio a atividades ambientais	< 500 m2	0,6 x A	___		
	> 500 m2	300 m2	___		

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Usos (4)	Área da parcela (m2) (1) [A]	Área de construção máxima [ACmax]	Área total de impermeabilização equivalente máxima	Número máximo de pisos (2)	Altura máxima da fachada (3)
Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços e estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos	Apenas a necessária para satisfazer o Sistema de gestão integrada de fogos rurais.	0,10 x A	1,25 x ACmax	1 piso	4,5 m

(1) Sem prejuízo do cumprimento das determinações legais aplicáveis, referentes a afastamentos dos edifícios às estremas ou a outros usos ou ocupações do solo, ou quaisquer outras que condicionem a dimensão ou configuração da parcela.

(2) Acima da cota de soleira.

(3) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais com justificação técnica aceite pela Câmara Municipal.

(4) Edificações ligadas à prevenção e combate- sem qualquer restrição (sem parcela mínima).

SUBSECÇÃO II
ÁREAS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

Artigo 23º
Identificação

As áreas florestais de produção correspondem a áreas com elevado potencial nomeadamente para produção de produtos lenhosos e não lenhosos, nomeadamente frutos, sementes e resinas.

Artigo 24º
Ocupações e utilizações

1. Acautelando a aplicação das normas de silvicultura por função de produção, que constam do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, constitui objetivo específico de ordenamento destes espaços a diversificação da ocupação dos espaços florestais arborizados com espécies que apresentem bons potenciais produtivos.

2. Nas áreas a florestar tem que ser respeitada a vegetação das galerias ripícolas e têm que ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e promovida a plantação das espécies prioritárias e relevantes indicadas para a sub-região homogénea Gândaras Sul e para a sub-região homogénea Porto de Mós e Mendiga do Programa Regional de Ordenamento Florestal Centro Litoral.

3. Para além das referidas nos números 3 e 4 do Artigo 12º, são admissíveis as ocupações e utilizações enumeradas no quadro constante do artigo seguinte, nas condições aí estabelecidas e desde que cumpram os condicionamentos legais aplicáveis, nomeadamente os relativos ao Perímetro Florestal da Batalha e, se aplicáveis, os requisitos estabelecidos nos números 2 a 7 do referido Artigo 13º.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

4. É ainda admissível a instalação de NDT, desde que cumpram a legislação em vigor e as condições estabelecidas no número 8 do artigo 13º.

5. São permitidas obras de reconstrução, alteração ou ampliação dos edifícios e respetivos usos que possam ser considerados preexistências nos termos do Artigo 9º, bem como daqueles que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102º, desde que se enquadrem nos parâmetros e usos definidos para estes espaços ou, nos casos aplicáveis, cumpram os requisitos estabelecidos nos números 4 a 6 do referido Artigo 9º.

Artigo 25º
Regime de edificabilidade

1. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo do disposto no seu número 4, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Quadro 4: Parâmetros de edificabilidade nas áreas florestais de produção

Usos	Área da parcela (m2) (1) [A]	Área de construção máxima [ACmax]	Área total de impermeabilização equivalente máxima	Número máximo de pisos (2)	Altura máxima da fachada (3)
Edifícios de apoio às atividades florestais	____	____	____	2 pisos (5)	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade
Estabelecimentos industriais de transformação de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários Equipamentos de utilização coletiva (4) Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias	10.000 m2 a 12.000 m2	1.25xA	0,50 x ACmax		
	12.000 m2 a 30.000 m2	1.25xA			
	> 30.000 m2 ou a necessária apenas para satisfazer o Sistema de gestão integrada de fogos rurais.	1.25xA			
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento até 30 camas	< 500 m2	1,6 x A	1,25 x ACmax		
	500 m2 a 3.000 m2	0,64 x A + 480 m2			
	≥ 3.000 m2	0,8 x A			
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento superior a 30 camas	____	0,25 x A	1,25 x ACmax		
Estabelecimentos hoteleiros, desde que de categoria não inferior a 3 estrelas	< 20.000 m2	0	____	3 pisos	12 m
	≥ 20 000 m2	0,25 x A (7)	1,25 x ACmax		
Parques de campismo e de caravanismo	____	0,1 x A	2,5 x ACmax	2 pisos	8 m

(1) Sem prejuízo do cumprimento das determinações legais aplicáveis, referentes a afastamentos dos edifícios às estremas ou a outros usos ou ocupações do solo, ou quaisquer outras que condicionem a dimensão ou configuração da parcela.

(2) Acima da cota de soleira.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

(3) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais com justificação técnica aceite pela Câmara Municipal.

(4) Apenas equipamentos públicos ou de interesse público que sejam localizados na proximidade de aglomerados rurais caso estes não os permitam acolher, cuja natureza e características sejam reconhecidas pela Câmara Municipal como justificativas da sua localização em solo rústico.

(5) 3 pisos no caso dos equipamentos de utilização coletiva.

(6) 12 m no caso dos equipamentos de utilização coletiva.

(7) Capacidade de alojamento máxima: 30 camas por hectare.

(8) Edificações ligadas à prevenção e combate- sem qualquer restrição (sem parcela mínima).

SECÇÃO V
ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS

SUBSECÇÃO I
ÁREAS NATURAIS DE TIPO I

Artigo 26º
Identificação

As áreas naturais de tipo I caracterizam-se por um grau elevado de sensibilidade ecológica e correspondem a uma faixa envolvente dos leitos dos principais cursos de água que constituem corredores ecológicos de acompanhamento das linhas de água, independente da existência ou não de galerias ripícolas.

Artigo 27º
Ocupações e utilizações

1. Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda das suas características essenciais, bem como a proteção das espécies autóctones, o equilíbrio e diversidade ecológica associada ao meio ripícola e ao meio húmido.

2. Nas áreas naturais de tipo I só são permitidas as seguintes ocupações e utilizações:

   a) Atividades que promovam a manutenção e valorização de sistemas biofísicos fundamentais na estrutura ecológica municipal, incluindo a atividade agrícola, quando se trata de zona terrestre;

   b) Obras de alteração;

   c) Ampliação de edificações, em que a área de implantação licenciada pode ser acrescida até 15%;

   d) Edifício de apoio a atividades ambientais com 30% de área máxima de implantação;

   e) Construção de aproveitamentos hidroelétricos com uma potência inferior a 10 MW e obras hidráulicas de conservação;

   f) Instalação de infraestruturas da natureza das referidas na alínea a) do número 3 do artigo 12º, nas situações em que não haja alternativa viável de localização e desde que seja possível acautelar a manutenção dos valores naturais envolvidos;

   g) Abertura de novas vias de comunicação;

   h) Plantação de área florestal com espécies autóctones e, de preferência, de baixa combustibilidade;

   i) Prática de atividades ligadas ao recreio, ao lazer e ao contacto com a natureza e com as culturas locais respeitadoras dos valores ambientais intrínsecos.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

7. Nestas áreas são interditas, as seguintes ocupações e utilizações:
   a) Alterações à morfologia e uso do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais, sem prejuízo do número anterior;
   b) Operações de drenagem e enxugo de terrenos;
   c) Arborização ou rearborização com espécies florestais de rápido crescimento;
   d) Obstrução das linhas de água;
   e) Exploração de massas minerais.
8. Nas áreas naturais de tipo I integradas na Rede Natura 2000 – Zona Especial de Conservação - Serras de Aire e Candeeiros - as utilizações, ocupações e transformações do solo potencialmente admissíveis, de acordo com o disposto nos números anteriores, só podem ser viabilizadas se se verificar a sua compatibilidade com as determinações legais pertinentes e as orientações estabelecidas pelo respetivo plano setorial (PSRN2000), através do cumprimento das disposições materiais e procedimentais decorrentes desses documentos, nomeadamente as transpostas no Anexo I ao presente regulamento, do qual é parte integrante.
9. Os procedimentos de controlo público, prévio ou sucessivo, do exercício das atividades, das ações e dos usos, ocupações e transformações do solo a que se refere o número anterior, nomeadamente as constantes do Anexo I ao presente regulamento, do qual é parte integrante, são da responsabilidade da entidade a que, em cada caso, a lei atribua tal incumbência.

SUBSECÇÃO II
ÁREAS NATURAIS DE TIPO II

Artigo 28º
Identificação

As áreas naturais de tipo II correspondem a valores naturais e paisagísticos com importância relevantes do ponto de vista da conservação da natureza, que se caracterizam por um grau moderado de sensibilidade ecológica, englobando:

a) Matos termomediterrânicos;
b) Prados rupícolas calcários ou basófilos de *Alysso-Sedion albi*;
c) Prados secos seminaturais e fáceis arbustivas em substrato calcário;
d) Lajes calcárias;
e) Espelho da Falha de Reguengo do Fétal;
f) Área do Perímetro Florestal da Serra dos Candeeiros.

Artigo 29º
Ocupações e utilizações

1. Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda das suas características essenciais, bem como a proteção das espécies autóctones, o equilíbrio e diversidade ecológica associada ao coberto arbóreo e arbustivo com interesse ecológico.
2. Estas áreas estão condicionadas às seguintes utilizações de modo a garantir a conservação e a divulgação dos habitats e das populações de espécies:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

a) Condicionar a intensificação agrícola e a expansão do uso agrícola;
b) Conservar e recuperar a vegetação dos estratos herbáceos e arbustivos;
c) Promover a regeneração natural;
d) Promover as áreas de matagal mediterrânico;
e) Arborização de área florestal com espécies autóctones e, de preferência, de baixa combustibilidade.

3. Sem prejuízo da legislação em vigor, só são permitidas as seguintes ocupações e atividades:

a) Obras de reconstrução, alteração ou ampliação dos edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, isentos de licenciamento à data de construção ou que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102º bem como alterações dos seus usos, desde que se enquadrem nos parâmetros e usos definidos para estes espaços ou, nos casos aplicáveis, cumpram os requisitos estabelecidos nos números 4 a 6 do artigo 9º;
b) Edifícios de apoio a atividades ambientais e florestais;
c) Infraestruturas previstas na alínea a) do número 3 do Artigo 12º, salvaguardando a necessidade de acautelar a manutenção dos valores envolvidos;
d) Instalação de componentes não edificadas e não impermeabilizadas de NDT a afetar a áreas livres dos mesmos a manter com coberto vegetal, desde que compatíveis com as disposições e condicionamentos legais eventualmente aplicáveis ao local.

4. Nestes espaços são interditas, com exceção das situações previstas na legislação em vigor, as seguintes ocupações e utilizações:

a) Arborização ou rearborização com espécies florestais de rápido crescimento;
b) Exploração de massas minerais.

5. Nas áreas naturais de tipo II integradas na Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação - Serras de Aire e Candeeiros - as utilizações, ocupações e transformações do solo potencialmente admissíveis, de acordo com o disposto nos números anteriores, só podem ser viabilizadas se se verificar a sua compatibilidade com as determinações legais pertinentes e as orientações estabelecidas pelo respetivo plano setorial (PSRN2000), através do cumprimento das disposições materiais e procedimentais decorrentes desses documentos, nomeadamente as transpostas no Anexo I ao presente regulamento, do qual é parte integrante.

6. Os procedimentos de controlo público, prévio ou sucessivo, do exercício das atividades, das ações e dos usos, ocupações e transformações do solo a que se refere o número anterior, nomeadamente as constantes do Anexo I ao presente regulamento, do qual é parte integrante, são da responsabilidade da entidade a que, em cada caso, a lei atribua tal incumbência.

Artigo 30º
Regime de edificabilidade

A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo do disposto na alínea a) do seu número 3, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Quadro 5: Parâmetros de edificabilidade em áreas naturais de tipo II

Usos (4)	Área da parcela (m2) (1) [A]	Área de construção máxima [ACmax]	Área total de impermeabilização equivalente máxima	Número máximo de pisos (2)	Altura máxima da fachada (3)
	< 12.000 m2	0	____		4,5 m

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Usos (4)	Área da parcela (m2) (1) [A]	Área de construção máxima [ACmax]	Área total de impermeabilização equivalente máxima	Número máximo de pisos (2)	Altura máxima da fachada (3)
Edifícios de apoio às atividades florestais	12.000 m2 a 20.000 m2	0,1 x A – 1.200 m2	1,25 x ACmax	1 piso	
	≥ 20 000 m2	0,01 x A + 600 m2			
Edifício de apoio a atividades ambientais	< 500 m2	0,6 x A	___		
	≥ 500 m2	300 m2	___		

(1) Sem prejuízo do cumprimento das determinações legais aplicáveis, referentes a afastamentos dos edifícios às estremas ou a outros usos ou ocupações do solo, ou quaisquer outras que condicionem a dimensão ou configuração da parcela.

(2) Acima da cota de soleira.

(3) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais com justificação técnica aceite pela Câmara Municipal.

SECÇÃO VI
ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS

SUBSECÇÃO I
ÁREAS DE EXPLORAÇÃO CONSOLIDADAS

Artigo 31º
Identificação

São zonas onde ocorre atividade produtiva significativa e que correspondem às áreas concessionadas licenciadas ou em vias de licenciamento, com exploração intensiva, face ao interesse económico e à importância do recurso geológico.

Artigo 32º
Ocupações e utilizações

1. Sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis, nomeadamente os relativos ao uso, ocupação e transformação do solo no Perímetro Florestal da Batalha, nos espaços consolidados é admissível a instalação dos respetivos edifícios de apoio e de outros estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformadora relacionada com a atividade extrativa, com dimensionamento de acordo com as necessidades reais de exploração a ser atestado pela entidade competente.

2. As construções referidas no número anterior que constituírem edifícios autónomos destinados isolada ou conjuntamente a funções administrativas, de apoio social aos trabalhadores ou de exposição ou comercialização de produtos cumprem os seguintes limites de edificabilidade:

   a) Número máximo de 2 pisos acima do solo;
   b) Dimensão vertical de fachada não superior a 9 metros, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores que a Câmara Municipal considere justificadas;
   c) Área de construção máxima de 900 m2.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

SUBSECÇÃO II
ÁREAS DE EXPLORAÇÃO COMPLEMENTARES

Artigo 33º
Identificação

São áreas com recursos geológicos já identificados, que correspondem às áreas prioritárias para expansão dos espaços de exploração existentes, estando a sua utilização condicionada ao nível de esgotamento das reservas disponíveis e evolução da recuperação paisagística dos espaços de exploração consolidados, com base nos seguintes pressupostos:

a) Utilização racional dos recursos existentes;
b) Reordenamento da atividade de exploração, promovendo a atividade nas áreas identificadas e libertando áreas de menor vocação afetas a essa atividade.

Artigo 34º
Ocupações e utilizações

Sem prejuízo dos condicionamentos legais aplicáveis, nomeadamente os relativos ao uso, ocupação e transformação do solo no Perímetro Florestal da Batalha, na ampliação de explorações de massas minerais são permitidas áreas específicas para a instalação de edifícios de apoio e de outros estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformadora relacionada com a atividade extrativa, de acordo com o disposto no número 2 do Artigo 32º, e mediante o compromisso de, uma vez finda a exploração, essas edificações serem demolidas.

SECÇÃO VII
AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 35º
Identificação

1. Os aglomerados rurais, delimitados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, correspondem a formas tradicionais de povoamento rural que devem ser preservadas, servidas por arruamentos públicos, integrando designadamente, áreas em tipologia nucleada ou linear que, pela sua génese ou dimensão, não são passíveis de constituir um aglomerado urbano.

2. Estas áreas correspondem a lugares ou espaços de ocupação edificada de pequena dimensão com capacidade edificatória, destinadas a manter vivências rurais, cuja ocupação entre edifícios consolidados será feito por colmatação dos espaços intersticiais e adjacentes livres com vista à sua densificação e de modo a preservar a sua identidade e a promover a sua valorização.

Artigo 36º
Ocupação e utilizações

1. Nestes espaços coexistem usos agrícolas com funções residenciais, admitindo-se um regime de edificabilidade intermédio entre o do solo rústico e o do solo urbano, desde que rigorosamente salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais e mantida a produção agrícola.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

2. São admissíveis as ocupações e utilizações enumeradas no quadro constante do artigo seguinte, nas condições aí estabelecidas e desde que cumpram a legislação em vigor e, se aplicáveis, os requisitos estabelecidos nos números 2 a 8 do Artigo 13º.

3. São permitidas obras de reconstrução, alteração ou ampliação dos edifícios e respetivos usos que possam ser considerados preexistências nos termos do Artigo 9º, bem como daqueles que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102º, desde que se enquadrem nos parâmetros e estabelecidos no artigo seguinte ou, nos casos aplicáveis, cumpram os requisitos estabelecidos nos números 4 a 6 do referido Artigo 9º.

4. São admissíveis a construção de novas infraestruturas e a abertura de novos arruamentos com vista à colmatação da malha urbana do aglomerado, devendo aqueles ter sempre início e fim em arruamentos existentes, salvo impossibilidade ou inconveniência reconhecidas pela Câmara Municipal.

5. Não é permitida a realização de operações de loteamento;

6. Não é permitida a plantação de pinheiros bravos e espécies de crescimento rápido.

Artigo 37º
Regime de edificabilidade

1. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo do disposto no seu número 3, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Quadro 6: Parâmetros de edificabilidade nos aglomerados rurais

Usos (4) (6)	Área da parcela (m2) (1) [A]	Área de construção máxima	Número máximo de pisos (2)	Altura máxima da fachada (3)
Habitação unifamiliar e bifamiliar, comércio, serviços e outros usos compatíveis e estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas ou florestais (4)	____	0,6 x A	2 pisos	8 m
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento até 30 camas Equipamentos de Utilização Coletiva	< 500 m2	1,6 x A	2 pisos (5)	8 m (5)
	500 m2 a 3.000 m2	0,64 x A + 480 m2		
	> 3.000 m2	0,8 x A		
Edificações de apoio às atividades agrícolas	____	0,3 x A	1 piso	4,5 m

(1) Sem prejuízo do cumprimento das determinações legais aplicáveis, referentes a afastamentos dos edifícios às estremas ou a outros usos ou ocupações do solo, ou quaisquer outras que condicionem a dimensão ou configuração da parcela.

(2) Acima da cota de soleira.

(3) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais com justificação técnica aceite pela Câmara Municipal.

(4) São admissíveis uma área de construção superior à máxima aqui estabelecida e/ou 3 pisos, com uma altura até 12 m, nos casos em que a Câmara Municipal considere que tal é imprescindível para cumprir o disposto na alínea a) do número 2 do presente artigo.

(5) Nos casos em que tal se revele imprescindível para alcançar a área máxima de construção permitida, e se a solução arquitetónica garantir uma correta integração urbanística das novas componentes edificadas na envolvência, são admissíveis 3 pisos, com uma altura até 12 m.

2. As novas edificações e as obras de ampliações dos edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, obedecem ainda às seguintes disposições:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido construído, mantendo as características de recuo, altura da fachada, volumetria e ocupação da parcela tradicionais dos espaços em que se inserem;

b) O recuo 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 do aglomerado.

c) O índice de impermeabilização do solo máximo é de 60%.

SECÇÃO VIII
ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Artigo 38º
Identificação

As áreas de edificação dispersa correspondem a áreas existentes de uso misto, sem funções urbanas prevalecentes, de ocupação rarefeita.

Artigo 39º
Ocupação e utilizações

1. Nestes espaços coexistem usos agrícolas com funções mistas, admitindo-se um regime de edificabilidade intermédio entre o do solo rústico e o do solo urbano, visando a sua requalificação urbanística, desde que rigorosamente salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais.

2. São admissíveis as ocupações e utilizações enumeradas no quadro constante do artigo seguinte, nas condições aí estabelecidas e desde que cumpram a legislação em vigor e, se aplicáveis, os requisitos estabelecidos nos números 2 a 8 do Artigo 13º, ficando, porém, a construção de novos edifícios dependente da capacidade das infraestruturas existentes.

3. São permitidas obras de reconstrução, alteração ou ampliação dos edifícios e respetivos usos que possam ser considerados preexistências nos termos do Artigo 9º, bem como daqueles que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102º, desde que se enquadrem nos parâmetros e estabelecidos no artigo seguinte ou, nos casos aplicáveis, cumpram os requisitos estabelecidos nos números 4 a 6 do referido Artigo 9º.

4. São admissíveis a construção de novas infraestruturas e a abertura de novos arruamentos, devendo aqueles ter sempre início e fim em arruamentos existentes, salvo impossibilidade ou inconveniência reconhecidas pela Câmara Municipal.

5. Não é permitida a realização de operações de loteamento.

Artigo 40º
Regime de edificabilidade

1. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo do disposto no seu número 3, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Quadro 7: Parâmetros de edificabilidade nas áreas de edificação dispersa

Usos	Área da parcela (m2) (1) [A]	Área de construção máxima	Número máximo de pisos (2)	Altura máxima da fachada (3)
Habitação unifamiliar e bifamiliar (4) Uso misto de habitação com comércio, serviços e outros usos compatíveis (4)	____	0,4 x A	2 pisos	8 m
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento até 30 camas Equipamentos de Utilização Coletiva	< 500 m2	1,6 x A	2 pisos (5)	8 m (5)
	500 m2 a 3.000 m2	0,64 x A + 480 m2		
	≥ 3.000 m2	0,8 x A		
Armazéns e estabelecimentos industriais ligados às atividades agrícolas ou florestais	< 1.500 m2	0,6 x A	2 pisos	8 m
	≥ 1.500 m2	900 m2		
Edificações de apoio às atividades agrícolas	____	0,3 x A	1 piso	4,5 m

(1) Sem prejuízo do cumprimento das determinações legais aplicáveis, referentes a afastamentos dos edifícios às estremas ou a outros usos ou ocupações do solo, ou quaisquer outras que condicionem a dimensão ou configuração da parcela.

(2) Acima da cota de soleira.

(3) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais com justificação técnica aceite pela Câmara Municipal.

(4) Apenas em edifícios isolados ou geminados

(5) 3 pisos e 12 metros no caso dos equipamentos de utilização coletiva.

2. O índice de impermeabilização máximo do solo para as novas edificações e as obras de ampliações dos edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, é de 60%

SECÇÃO IX
ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Artigo 41º
Identificação

2. Estes espaços correspondem a áreas cuja utilização dominante é a atividade turística nas formas e tipologias compatíveis com o solo rústico, nomeadamente os empreendimentos turísticos isolados.

3. No concelho da Batalha foi identificado como espaço de ocupação turística as Grutas da Moeda.

Artigo 42º
Ocupações e utilizações

1. Constituem objetivos de ordenamento desta área a sua promoção turística, valorizando as mais-valias locais e salvaguardando os recursos naturais, culturais e patrimoniais, mediante obras de reconstrução, alteração e ampliação de edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, admitindo-se ainda novas edificações.

2. Estes espaços destinam-se a empreendimentos turísticos isolados.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

3. É admitida a construção de edifícios destinados aos usos de comércio e serviços.

Artigo 43º

Regime de edificabilidade

As intervenções de reconstrução, alteração e ampliação, bem como as novas edificações estão sujeitas aos seguintes parâmetros:

a) Índices de utilização do solo máximos de 0,4 para estabelecimentos hoteleiros e de 0,25 para os restantes tipos de empreendimentos;
b) Capacidade de alojamento máxima de 50 camas por hectare para estabelecimentos hoteleiros e de 30 camas por hectare para os restantes tipos de empreendimentos, salvo se se tratar de parques de campismo e de caravanismo;
c) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira para estabelecimentos hoteleiros e de 2 pisos acima da cota de soleira para os restantes tipos de empreendimentos;
d) Altura máxima da fachada de 12 metros para estabelecimentos hoteleiros e de 8 metros para os restantes tipos de empreendimentos, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores que a Câmara Municipal considere justificadas;
e) Área arborizada no mínimo 50% da área total da parcela.

SECÇÃO X
ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS

SUBSECÇÃO I
EQUIPAMENTOS

Artigo 44º

Identificação

Estes espaços identificam equipamentos existentes ou previstos em solo rústico.

Artigo 45º

Ocupações e utilizações

1. Nestes espaços são admitidos equipamentos de utilização coletiva destinados à prática de atividades culturais, desportivas e de recreio e lazer cuja natureza, características e inserção territorial sejam reconhecidas pela Câmara Municipal como justificativas da sua localização em solo rústico, podendo ainda contemplar outras funções de apoio, bem como locais de entretenimento complementares.

2. É admitida a ampliação dos equipamentos que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, bem como a implementação de novos equipamentos, de zonas verdes e os usos de comércio e serviços exclusivamente de apoio aos equipamentos.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 46º
Regime de edificabilidade

As obras de reconstrução, alteração e ampliação de edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, bem como as novas edificações estão sujeitas aos seguintes condicionamentos e parâmetros:

a) Tem que ser garantido um adequado enquadramento paisagístico e a preservação e valorização dos valores ambientais da envolvente rural;
b) Na construção e ampliação de edifícios tem que se respeitar o índice de ocupação do solo máximo de 80%;
c) O número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada é 12 m, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores que a Câmara Municipal considere justificadas.

SUBSECÇÃO II
ESTRUTURAS

Artigo 47º
Identificação

1. Os espaços destinados a outras estruturas correspondem a áreas onde os usos e as características de ocupação, não sendo incompatíveis com as utilizações inerentes ao solo rústico, justificam a sua individualização.
2. Estes espaços, identificados e delimitados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, correspondem à subestação elétrica da Batalha da RNT, ao Aterro de Resíduos Industriais Banais e à Unidade de Valorização de Resíduos.

Artigo 48º
Ocupações e utilizações e regime de edificabilidade

1. A subestação elétrica fica sujeita à legislação aplicável em vigor.
2. A implantação do Aterro de Resíduos Industriais Banais (RIB), além dos requisitos legais específicos, obedece aos seguintes condicionamentos:
   a) Em cumprimento do disposto no número 3 do Artigo 8º, incorporação no polígono do Aterro de uma faixa de proteção periférica de 50 metros onde fica interdita a construção de edifícios.
   b) Criação de uma cortina arbórea e arbustiva periférica contínua, com, pelo menos, 3 metros de altura e 10 metros de largura em toda a sua extensão;
   c) As edificações estão limitadas à altura da fachada de 6 metros, com exceção para as instalações técnicas necessárias à laboração da atividade que exijam alturas superiores que a Câmara Municipal considere justificadas.
3. A implantação da Unidade de Valorização de Resíduos, além dos requisitos legais específicos, obedece aos seguintes condicionamentos:
   a) Plantação de uma cortina arbórea periférica contínua, que envolva a totalidade da área afeta à Unidade, com uma largura mínima de 5 metros em toda a sua extensão;
   b) Plantação de cortinas arbóreas ao longo dos caminhos internos;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

c) É admitida a instalação de estabelecimentos industriais relacionados com o setor da valorização de resíduos.
d) As edificações estão limitadas a uma altura máxima da fachada de 6 metros e 2000 m^2 de área de construção, com exceção para os equipamentos e zonas técnicas necessários à laboração da atividade;
e) A altura da deposição de resíduos não pode exceder os 5 metros.

CAPÍTULO V
SOLO URBANO

SECÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 49º
Disposições comuns

1. Sem prejuízo de legislação em vigor e das preexistências em situação legal, consideram-se incompatíveis com o solo urbano as seguintes ocupações e utilizações:
   a) Deposição de resíduos de construção e demolição, de resíduos urbanos fora das áreas destinadas para esses fins e de produtos tóxicos ou perigosos;
   b) Instalações pecuárias.
2. Os efluentes que contenham substâncias poluidoras não podem ser lançados diretamente em linhas de água ou no solo, sem que seja previamente assegurado o seu tratamento.
3. Fora dos espaços verdes é proibida a arborização e rearborização com objetivos de produção florestal, sendo, porém, admissível a utilização de espécies florestais para fins ornamentais.
4. (Revogado).
5. (Revogado).

SUBSECÇÃO I
ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 50º
Identificação

1. Os espaços centrais correspondem a áreas onde se concentram funções de centralidade, nomeadamente comerciais e de serviços, além das habitacionais, podendo acolher outros usos desde que sejam compatíveis com a utilização dominante.
2. Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à construção.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

3. Estes espaços correspondem às zonas centrais da Vila da Batalha, da Golpilheira, de Reguengo do Fétal, da Torre e de São Mamede.

Artigo 51º
Ocupações e utilizações

1. São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana e das tipologias de ocupação, a qualificação do espaço público, o reordenamento da circulação viária e o incremento de funções comerciais e de serviços, sem prejuízo da indispensável manutenção da função habitacional.
2. Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, admitindo-se ainda outras atividades, desde que compatíveis com o uso dominante e em particular com o uso habitacional e nos termos da respetiva legislação, quando aplicável
3. Nestes espaços são interditas intervenções que descaracterizem o conjunto edificado existente.
4. Nestes espaços são permitidas obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, e a construção de novos edifícios, desde que se destinem aos usos definidos no número 2 deste artigo, e sem prejuízo do disposto no número seguinte.
5. A alteração ou ampliação de estabelecimentos industriais existentes que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, ou que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102º, é permitida desde que a Câmara Municipal reconheça que tal pode contribuir para a melhoria das condições ambientais ou das condições de trabalho e de laboração, e não gera situações de incompatibilidade de usos.
6. As atividades industriais, quando compatíveis, só podem ser instaladas em novas edificações ou, quando se tratar de edifício preexistente em que coexistam outros usos para além do industrial, no seu piso térreo, sendo que, em qualquer dos casos, a utilização das caves é permitida exclusivamente para estacionamento, arrumos e áreas técnicas.

Artigo 52º
Regime de edificabilidade

Nos espaços centrais, as novas edificações e as obras de reconstrução, alteração e ampliação de edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente e respeitar as seguintes disposições:

a) O recuo é o definido pelas edificações contíguas, exceto em casos em que a Autarquia entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;
b) A altura da fachada é determinada pela altura predominante do conjunto edificado, sendo de considerar para a análise de altura predominante as edificações numa zona envolvente, a identificar em peças desenhadas ou fotos, no mínimo dois edifícios, para cada lado dos limites da parcela, incluindo as localizadas no lado oposto da via confinante, e na ausência de referências nesse espaço deve obedecer às alturas predominantes das construções mais próximas, também a identificar em peças desenhadas ou fotos;
c) Os índices máximos de ocupação e impermeabilização têm de ser iguais ou inferiores a 80%, à exceção de parcelas já ocupadas na totalidade por edificações existentes.
d) Nos edifícios com uso misto, os espaços que não são destinados à habitação devem ter acesso independente e estar devidamente isolados;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

e) É permitida a instalação de atividades económicas em edifícios que possuam outros usos, e respetiva coexistência, de acordo com as normas legais especificas prevista no respetivo regime de instalação e funcionamento de cada atividade.

SUBSECÇÃO II
ESPAÇOS HABITACIONAIS DE TIPO I E TIPO II

Artigo 53º
Identificação

1. Os espaços habitacionais de tipo I e tipo II encontram-se identificados e delimitados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo e correspondem a áreas onde predominam funções habitacionais, podendo acolher outros usos, desde que compatíveis com a utilização dominante.
2. Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas, destinando-se o solo predominantemente à construção.

Artigo 54º
Ocupações e utilizações

1. São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana e das tipologias de ocupação, a qualificação do espaço público e o reordenamento da circulação viária.
2. Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, admitindo-se outras atividades desde que compatíveis com o uso dominante e nos termos da respetiva legislação, quando aplicável.
3. Nestes espaços é permitida a alteração, ampliação, e reconstrução de edifícios que constituam preexistências nos termos do Artigo 9º e a construção de novas edificações, compatíveis com os usos definidos no número anterior.
4. Os estabelecimentos industriais só podem ser instalados em novas edificações ou em piso térreo de edifício construído ou alterado, sendo permitida a utilização de caves exclusivamente para estacionamento, arrumos e áreas técnicas.
5. É permitida a instalação de atividades económicas em edifícios que possuam outros usos, e respetiva coexistência, de acordo com as normas legais previstas no respetivo regime de instalação e funcionamento de cada atividade.

Artigo 55º
Regime de edificabilidade

1. Nos espaços habitacionais de tipo I e tipo II, as novas edificações e as obras de ampliação de edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, ficam sujeitas aos condicionamentos e parâmetros constantes do quadro seguinte:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Quadro 8: Parâmetros de edificabilidade em Espaços Habitacionais de tipo I e tipo II

TIPOLOGIA DE ESPAÇOS	Índice de utilização do solo (máximo)	Índice de ocupação do solo (máximo)	Área permeável (mínima) em parcelas com área superior a 500 m2	Número máximo de pisos (1)	Altura máxima da fachada (2)
	A aplicar individualmente a cada parcela objeto de operação urbanística				
Espaços habitacionais de tipo I	1,30	60%	50% da área da parcela excedentária de 500 m2	3 pisos	12 m
Espaços habitacionais de tipo II	1,00			2 pisos	8 m

(1) Acima da cota de soleira.

(2) Excetuam-se instalações especiais com justificação técnica aceite pela Câmara Municipal.

2. Os limites estabelecidos no número anterior podem ser ultrapassados nos casos de novas edificações ou ampliação de edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, em espaços que se encontrem maioritariamente edificados, na estrita medida em que a Câmara Municipal considere que tal é imprescindível para garantir a integração urbanística das novas componentes edificadas na envolvência, cumprindo-se nessas situações os seguintes critérios de conformação do edificado:

   a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente recuo, altura da fachada, volumetria e ocupação do lote ou parcela tradicionais dos espaços em que se inserem;
   b) O recuo é o definido pelas edificações contíguas,
   c) A altura da fachada é determinada pela altura predominante do conjunto edificado, sendo de considerar para a análise de altura predominante as edificações numa zona envolvente, a identificar em peças desenhadas ou fotos, no mínimo dois edifícios para cada lado dos limites da parcela, incluindo as localizadas no lado oposto da via confinante.

SUBSECÇÃO III
ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 55-Aº
Identificação

1. Estes espaços correspondem a áreas de baixa densidade infraestruturadas, onde predominam funções habitacionais, podendo acolher outros usos, desde que compatíveis com a utilização dominante.

Artigo 55-Bº
Ocupações e utilizações

1. São objetivos genéricos para estes espaços a qualificação das áreas habitacionais, procurando minimizar situações de conflito com a restantes funções urbanas e garantir a infraestruturação com recurso a soluções apropriadas.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

2. Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, admitindo-se outras atividades desde que compatíveis com o uso dominante e nos termos da respetiva legislação, quando aplicável.

Artigo 55-Cº
Regime de edificabilidade

Quadro 9: Parâmetros de edificabilidade em Espaços Urbanos de Baixa Densidade

TIPOLOGIA DE ESPAÇOS	Índice de utilização do solo (máximo)	Índice de ocupação do solo (máximo)	Área permeável (mínima) em parcelas com área superior a 500 m2	Número máximo de pisos (1)	Altura máxima da fachada (2)
	A aplicar individualmente a cada parcela objeto de operação urbanística				
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	1.00	50%	50% da área da parcela excedentária de 500 m2	2 pisos	8 m

(1) Acima da cota de soleira.
(2) Excetuam-se instalações especiais com justificação técnica aceite pela Câmara Municipal.

SUBSECÇÃO IV
ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 56º
Identificação

Os espaços de atividades económicas correspondem a espaços delimitados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo que contemplam, ou que podem vir a contemplar, atividades industriais bem como outras funções complementares, designadamente armazenagem, logística, comércio, serviços, estabelecimentos hoteleiros e outras atividades que se revelem incompatíveis com o uso habitacional.

Artigo 57º
Ocupações e utilizações

1. Estes espaços destinam-se a indústria, armazenamento, logística, operações de gestão de resíduos não perigosos, serviços, comércio, atividades de recreio, desporto e lazer, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva e estabelecimentos hoteleiros.
2. Nestes espaços é permitida a edificação de novos edifícios e obras de reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes licenciados, isentos de licenciamento à data de construção ou que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102º, desde que compatíveis com os usos definidos no número 1 e que respeitem os seguintes condicionamentos, bem como a legislação em vigor:
   a) Não podem dar origem ao aumento de produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

b) Não podem agravar, face à situação existente, as condições de trânsito e de estacionamento, nem provocar novas situações de movimentos de carga e descarga na via pública, devendo, nos casos de edificação nova ou de ampliação das preexistentes, salvo justificação técnica devidamente fundamentada, ficar garantida a realização de tais movimentos no interior do lote ou parcela;
c) Não podem acarretar perigo de incêndio e explosão.

Artigo 58º
Regime de edificabilidade

A edificação de novos edifícios e obras de reconstrução, alteração e ampliação de edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º isentos de licenciamento à data de construção ou que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102º, tem que cumprir os seguintes parâmetros, aplicados a cada parcela constituída:

a) A integração paisagística tem que ser respeitada, bem como as condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;
b) A altura da fachada não poderá exceder os 12 metros, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores que a Câmara Municipal considere justificadas;
c) Índice de utilização do solo máximo de 1,3;
d) Índice de ocupação do solo máximo é de 0,70;
e) Índice de impermeabilização do solo máximo é de 85%.
f) (Revogado)
g) Os afastamentos aos limites da parcela não devem ser inferiores a 5 metros;
h) Nas ampliações de edificações pré-existentes poderá ser permitido manter o alinhamento existente nas laterais, sendo que o afastamento posterior deverá ser no mínimo 3,5m.

SUBSECÇÃO V
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

Artigo 59º
Identificação

Os espaços de uso especial – espaços de equipamentos existentes, identificados e delimitados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, 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, empreendimentos turísticos, podendo ainda contemplar estabelecimentos de restauração e bebidas, bem como locais de entretenimento complementares.

Artigo 60º
Regime

1. Nestes espaços são admitidas obras de ampliação e alteração dos equipamentos preexistentes, bem como a implementação de novos equipamentos, de empreendimentos turísticos, de zonas verdes, de comércio, de estabelecimentos de comércio e serviços e de outras infraestruturas de apoio aos equipamentos.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

2. Nos espaços de uso especial – espaços de equipamentos aplicam-se os seguintes parâmetros:
   a) Área de construção preexistente acrescida de 20%, até ao índice de ocupação do solo máximo de 80%;
   b) Número médio de 3 pisos acima da cota de soleira e 12 metros de altura máxima da fachada, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores que a Câmara Municipal considere justificadas;
3. Na construção de novos edifícios tem que se respeitar o índice de ocupação do solo máximo de 80%;

SUBSECÇÃO VI
ESPAÇOS VERDES

Artigo 61º
Identificação

Os espaços verdes correspondem a áreas naturalizadas, que atendendo às suas características e valor natural contribuem para a melhoria do ambiente urbano, para a definição de corredores ecológicos e se destinam a atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais.

Artigo 62º
Ocupações e utilizações

1. Os espaços verdes só podem ser afetados a finalidades que promovam as funções definidas no artigo anterior.
2. Nestes espaços são permitidas obras de edificação nova ou de ampliação de edificações que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, desde que destinadas à promoção de atividades de recreio, desporto e lazer, desde que não colidam com a legislação em vigor, incluindo nomeadamente:
   a) Quiosques;
   b) Esplanadas;
   c) Parques infantis;
   d) Equipamentos e/ou infraestruturas de recreio, desporto e lazer ao ar livre;
   e) Elementos relacionados com água, designadamente tanques, fontes e repuxos;
   f) Elementos escultóricos.
3. As regras aplicáveis às edificações referidas no número anterior são as seguintes:
   a) Índice de ocupação do solo máximo de 15%;
   b) Índice de impermeabilização do solo máximo de 25%;
   c) Altura máxima de fachada de 4,5 metros, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores que a Câmara Municipal considere justificadas;
   d) (revogado).

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

SECÇÃO II

(Revogado)

SUBSECÇÃO I

(Revogado)

Artigo 63º

Identificação

(Revogado)

Artigo 64º

Ocupações e utilizações

(Revogado)

Artigo 65º

Regime de edificabilidade

(Revogado)

SUBSECÇÃO II

(Revogado)

Artigo 66º

Identificação

(Revogado)

Artigo 67º

Ocupações e utilizações

(Revogado)

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 68º
Regime de edificabilidade
(Revogado)

SUBSECÇÃO III
(Revogado)

Artigo 69º
Identificação
(Revogado)

Artigo 70º
Regime
(Revogado)

SUBSECÇÃO IV
(Revogado)

Artigo 71º
Identificação
(Revogado)

ARTIGO 72º
Regime
(Revogado)

CAPÍTULO VI
ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 73º
Identificação e objetivos

1. A estrutura ecológica municipal pretende criar um contínuo natural através de um conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a Proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do património natural dos espaços rústicos e urbanos.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

2. A estrutura ecológica municipal deve garantir as seguintes funções:
   a) Preservar os maciços rochosos e habitats rupícolas associados;
   b) Preservar grutas e algares;
   c) Proteger as áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da flora autóctone;
   d) Salvaguardar a função produtiva agrícola do vale do rio Lena;
   e) Proteger e regular o sistema hídrico do sistema cársico do Planalto de S. Mamede;
   f) Proteger os corredores ecológicos e a manutenção em rede dos corredores ecológicos secundários.

Artigo 74º
Componentes

A estrutura ecológica municipal desdobra-se em estrutura ecológica principal e estrutura ecológica complementar, sendo esta constituída pelas áreas da REN e da RAN não incluídas na estrutura ecológica principal.

Artigo 75º
Regime Específico

1. Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nas áreas da estrutura ecológica municipal aplica-se o regime das categorias e subcategorias de espaço definidas no presente Regulamento, cumulativamente com as disposições constantes dos números seguintes.
2. Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica principal, cuja delimitação consta da Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução, para além do disposto para as diferentes subcategorias de espaço, têm que ser cumpridas as seguintes disposições:
   a) Preservação dos seguintes elementos da paisagem:
      i. Estruturas tradicionais associadas à atividade agrícola nomeadamente eiras, poços, tanques, noras, moinhos e muros de pedra;
      ii. Sebes de compartimentação da paisagem.
   b) Preservação da galeria ripícola dos cursos de água, que em caso de degradação deve ser recuperada com elenco florístico autóctone;
   c) Cumprimento do Código das Boas Práticas Agrícolas na atividade agrícola para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola.
3. As áreas abrangidas pela estrutura ecológica complementar regem-se pelos regimes da REN e/ou da RAN, sem prejuízo do disposto para as diferentes categorias e subcategorias de espaço em que se localizem.

CAPÍTULO VII
REDE RODOVIÁRIA

Artigo 76º
Definição

1. A rede rodoviária do concelho estrutura-se segundo três níveis:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

a) Sistema Primário, constituído pelas vias mais importantes da rede, que têm como funções assegurar as principais ligações ao exterior e ainda algumas ligações internas de maior importância e extensão, nele se integrando a totalidade da rede viária de caráter supramunicipal (estradas da Rede Rodoviária Nacional e estradas nacionais desclassificadas não transferidas para a jurisdição do município);
b) Sistema Secundário, constituído pelas vias que articulam as diversas sedes de freguesia e os outros polos geradores de tráfego entre si e à sede do concelho, bem como assegurar ligações alternativas de importância secundária ao exterior;
c) Sistema terciário, constituído pelas restantes vias, de distribuição local, e pelos arruamentos urbanos, quando não incorporados nos níveis anteriores.

2. Os traçados das vias que integram os sistemas primário e secundário são os que figuram como tal na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo.

Artigo 77º

Estradas

1. As vias integrantes do sistema primário referido no artigo anterior não classificadas como estradas nacionais ou como estradas regionais no Plano Rodoviário Nacional devem ser dotadas, como mínimo, de características geométricas e de traçado idênticas às estabelecidas legalmente para as estradas nacionais.

2. As vias integrantes do sistema secundário referido no artigo anterior não classificadas como estradas nacionais ou como estradas regionais no Plano Rodoviário Nacional devem ser dotadas como mínimo, de características geométricas e de traçado idênticas às estabelecidas legalmente para as estradas regionais.

Artigo 78º

Regime de proteção

1. O regime de proteção para as vias integradas na rede rodoviária nacional e para as estradas nacionais desclassificadas não transferidas para a jurisdição do município é o estabelecido pela legislação em vigor.

2. O regime de proteção das vias sob jurisdição do município é o seguinte:

a) No que respeita a estradas municipais e a caminhos municipais: o estabelecido pela legislação em vigor;
b) No que respeita a outras vias, e sem prejuízo do disposto no número seguinte: afastamentos mínimos ao eixo da via, de 6 m para edificações e 4 m para muros, com afastamento mínimo de 1,5 m da faixa de rodagem.

3. Nos troços desclassificados de Estradas Nacionais, e após a sua efetiva entrega à jurisdição da Autarquia, aplica-se o regime de Proteção das Estradas Nacionais que vigorava até à data da desclassificação, exceto se se tratar de um troço inserido em solo urbano em que tenham que ser mantidos os alinhamentos definidos.

Artigo 79º

Arruamentos

1. Os arruamentos públicos situados em solo urbano e destinados a trânsito automóvel têm de possuir características técnicas e geométricas adequadas à natureza e intensidade dos usos existentes ou previstos nos prédios que servem, cumprindo, sem prejuízo da legislação específica aplicável, as especificações a estabelecer em regulamento municipal no quadro das seguintes diretrizes mínimas:

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

a) Faixas de rodagem: largura do perfil transversal múltipla de 3,25 m, exceto quando o arruamento possua uma única faixa correspondente a um só sentido de circulação e tal situação seja de manter, caso em que essa largura é no mínimo a que garanta a circulação de veículos de emergência e nunca inferior a 3,5 m;
b) Estacionamentos laterais, quando sejam de considerar: em locais expressamente demarcados para o efeito à margem das faixas de rodagem, em módulos paralelos, oblíquos ou perpendiculares ao eixo da faixa de rodagem, com as dimensões de 5,00 m por 2,50 m;
c) Passeios, quando sejam de considerar: largura nunca inferior a 1,6 m.

2. O cumprimento dos valores mínimos referidos no número anterior pode ser dispensado nas seguintes situações especiais:

a) Em áreas consolidadas dos aglomerados, com alinhamentos bem definidos, e em que a alteração das características geométricas dos arruamentos possa criar dissonâncias de imagem urbana com a envolvência;
b) Nas imediações de elementos ou valores patrimoniais a preservar, quando tal prejudicar o seu enquadramento urbanístico.

3. O município pode impor que as infraestruturas viárias a criar possuam caraterísticas mais exigentes que as que correspondem aos mínimos indicados no número 1 sempre que:

a) A própria natureza e intensidade das atividades e utilizações dos solos previstas assim o exija ou aconselhe;
b) Tal seja necessário para assegurar a continuidade das caraterísticas geométricas e técnicas da malha viária da área envolvente, existente ou prevista.

4. Sempre que possível, os arruamentos existentes devem ser reformulados de modo a cumprirem as caraterísticas estabelecidas nos números 1 ou 3, conforme os casos, ou a aproximarem-se o mais possível delas.

CAPÍTULO VIII
VALORES CULTURAIS

Artigo 80º
Identificação

1. No âmbito de aplicação do presente Plano, os valores culturais são constituídos pelos elementos do património edificado e arqueológico que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico ou artístico.

2. Os valores culturais referidos no número anterior integram:

a) Património classificado;
b) Património em vias de classificação;
c) Património Arqueológico.

3. Os valores culturais encontram-se localizados e numerados na Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução e identificados no Anexo II a este Regulamento, do qual é parte integrante.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 81º
Regime

1. Para o Património classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas gerais ou zonas especiais de proteção, as intervenções permitidas e as medidas de proteção são as que decorrem da legislação em vigor sobre esta matéria.
2. Nos locais identificados como património arqueológico na Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução, todas as intervenções que exijam ou consistam em trabalhos de revolvimento ou remoção de solos ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos efetuados nos termos da legislação em vigor, imprescindíveis à aprovação e execução das mesmas intervenções.
3. Os locais referidos no número anterior, a que se aplica o que aí se dispõe, são delimitados pelos perímetros radiocêntricos de 100 metros estabelecidos a partir dos pontos de localização dos elementos de património arqueológico assinalados na Planta de Ordenamento.

Artigo 82º
Deteção dos vestígios arqueológicos

O aparecimento de vestígios, bens e outros indícios que integram o património arqueológico durante a execução de trabalhos ou obras de qualquer natureza obriga à imediata suspensão dos mesmos e à pronta comunicação à câmara municipal e à entidade estatal com a tutela do património arqueológico e demais entidades competentes, em conformidade com as disposições legais em vigor.

CAPÍTULO IX
ÁREAS DE SUSCETIBILIDADE À OCORRÊNCIA DE RISCOS

Artigo 83º
Identificação

1. As áreas de suscetibilidade à ocorrência de riscos 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 suscetibilidade à ocorrência de riscos identificadas na Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução e/ou na Planta de Condicionantes correspondem a:
   a) Áreas com perigosidade de Incêndio elevada e muito elevada;
   b) Zonas ameaçadas pelas cheias;
   c) Áreas com suscetibilidade elevada de contaminação de aquíferos;
   d) Áreas com suscetibilidade sísmica elevada;
   e) Áreas com suscetibilidade elevada de movimentos de massa em vertentes;
   f) Área com Suscetibilidade ao colapso de galerias e cavidades de minas.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 84º
Áreas com perigosidade de incêndio elevada e muito elevada

1. As áreas com perigosidade de incêndio elevada e muito elevada correspondem a zonas onde há maior probabilidade de ocorrência de incêndio florestal.
2. A ocupação destas áreas obedece aos condicionalismos legais aplicáveis, incluindo os relativos à interdição de construção de novos edifícios nos casos legalmente previstos em função dos usos para eles pretendidos, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios.

Artigo 85º
Zonas ameaçadas pelas cheias ou inundáveis

1. Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas ameaçadas pelas cheias ou inundáveis carece de autorização/parecer prévio da APA, I.P..
2. É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.
3. Nas áreas delimitadas como zonas ameaçadas pelas cheias ou inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:
   a. Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
   b. As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cércea dominante;
   c. Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
   d. Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;
   e. Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.
4. Nas áreas delimitadas como zonas ameaçadas pelas cheias ou inundáveis na Planta de Ordenamento é sempre interdita a:
   a. A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos e centros de dia, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;
   b. A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

c. A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

d. A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

e. Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;

f. A execução de aterros;

g. A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem promover o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no número 4;

h. Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no número 4;

i. A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

5. Nas zonas ameaçadas pelas cheias ou inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes números do presente artigo, são passíveis de aceitação:

a. As ações que tenham como objetivo promover o controlo de cheias e a infiltração das águas;

b. A construção de infraestruturas de saneamento, à exceção de ETA e ETAR, e da rede elétrica;

c. A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;

d. A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamentos, de manifesto interesse público;

e. Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;

f. Outras ações que cumpram o disposto no número 7.

6. A realização das ações permitidas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

a. Seja demonstrada a inexistência de alternativa;

b. Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco ou, pelo menos, o não aumento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;

c. A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações, devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;

d. Não é permitido o uso que implique a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e. Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

f. Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;

g. Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;

h. Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;

i. Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da localização da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;

j. Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não poderão ser imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas operações urbanísticas efetuadas em zona inundável, e que estas não poderão constituir mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

Artigo 86º
Áreas com suscetibilidade elevada de contaminação de aquíferos

1. As áreas com suscetibilidade elevada de contaminação de aquíferos, identificadas na Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução, correspondem às áreas de maior permeabilidade potencial do concelho.
2. Nestas áreas as infraestruturas de drenagem e tratamento de esgotos devem ser obrigatoriamente ligadas à rede pública ou a dispositivo estanque a que seja assegurado serviço de remoção e transporte dos efluentes para local designado pela Câmara Municipal.
3. A edificação de novos edifícios, e ampliação ou reconstrução de preexistências, destinados a atividades económicas, deve possuir áreas impermeabilizadas destinadas a recolha de resíduos e escoamento de eventuais águas contaminadas, assegurando a sua recolha e encaminhamento para destino final que garanta o seu tratamento adequado.

Artigo 87º
Áreas com suscetibilidade sísmica elevada

1. As Áreas com suscetibilidade sísmica elevada estão situadas nas zonas próximas das duas falhas principais presentes no concelho, onde deve ser assegurada a segurança de pessoas e bens relativamente à ocorrência de sismos.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

2. Nestas áreas a nova edificação e as obras de reconstrução, alteração e ampliação de edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, têm que respeitar a legislação em vigor, bem como o disposto no Regulamento de Segurança e Ações nas Estruturas de Edifícios e Pontes e no Eurocódigo 8.

Artigo 88º
Áreas com suscetibilidade elevada de movimentos de massa em vertentes

1. As Áreas com suscetibilidade elevada de movimentos de massa em vertentes, identificadas na Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução, correspondem a áreas com risco de deslizamento do solo elevado, situadas em zonas de vertentes mais abruptas, em especial nas zonas com geologia mais desfavorável.
2. A ocupação destas áreas obedece aos seguintes condicionalismos:
   a) A nova edificação só é permitida com base em estudo geotécnico especificamente elaborado para o efeito;
   b) Quando for permitida a edificação de novos edifícios ou a alteração ou ampliação de edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, deve ser efetuado o reforço dos terrenos e a estabilização dos taludes.

Artigo 89º
Áreas com suscetibilidade ao colapso de galerias e cavidades de minas

1. As Áreas com suscetibilidade ao colapso de galerias e cavidades de minas encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução e correspondem a áreas que estão sujeitas a diversos fatores que podem provocar o seu colapso, desde fatores naturais (como os sismos), como a fatores antrópicos ligados à sua exploração e manutenção.
2. A ocupação destas áreas obedece aos seguintes condicionalismos:
   a) A nova edificação só é permitida quando seja comprovada a inexistência de galerias subterrâneas, com base em estudo geotécnico, hidrogeológico ou de qualquer outro teor adequado, especificamente elaborado para o efeito;
   b) Quando os estudos indicarem a existência de galerias subterrâneas, a edificação é interdita;
   c) Quando permitidas obras de alteração e ampliação de edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, deve ser efetuado o reforço dos terrenos através de selagem de poços/abatimentos e galerias através de entulhamento.

CAPÍTULO X
ZONAMENTO ACÚSTICO

Artigo 90º
Classificação acústica

1. Em termos acústicos, são identificadas zonas mistas, que correspondem aos Aglomerados Rurais, Espaço destinados a equipamentos e outras estruturas e às áreas integradas de solo urbano, com exceção dos Espaços de Atividades Económicas, e não podem ficar expostos a ruído ambiente exterior superior aos valores legalmente estabelecidos para o efeito.
2. As zonas de conflito devem ser objeto de elaboração e aplicação de planos de redução de ruído.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

3. Na elaboração de planos de redução de ruído tem de ser dada prioridade às zonas mistas sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior que superem em mais de 5 dB(A) os valores máximos legalmente estabelecidos.

CAPÍTULO XI
PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

SECÇÃO I
PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 91º
Objetivos programático
(Revogado)

Artigo 92º
Parâmetros de dimensionamento de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, estacionamento e infraestruturas viárias

1. As operações de loteamento e as obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento devem prever a necessária dotação de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva, a arruamentos viários e pedonais, a estacionamento público e a outras infraestruturas, no seu conjunto aqui designadas por áreas para dotações coletivas de caráter local, através da consagração de parcelas para esses fins nas soluções urbanísticas a adotar naquelas operações.

2. Nas áreas para dotações coletivas a que alude o número anterior englobam-se quer as parcelas a ceder gratuitamente ao município, quer parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins, devendo o seu dimensionamento e configuração cumprir os critérios e parâmetros estabelecidos nos números seguintes.

3. A localização, dimensão, configuração e utilização a conferir às áreas a afetar a dotações coletivas são concertadas com a Câmara Municipal no âmbito dos procedimentos de controlo prévio, à luz das efetivas necessidades da zona onde se insere a operação urbanística.

4. As áreas para dotações coletivas de caráter local a integrar gratuitamente no domínio municipal por via da operação urbanística são aquelas que, no âmbito da concertação referida no número anterior, a Câmara Municipal considerar necessárias e suficientes para garantir a salvaguarda do interesse público, mas a sua dimensão global só pode ser superior ao valor obtido por aplicação do disposto no número seguinte se tal merecer o acordo do titular ou titulares da operação.

5. Sem prejuízo das situações previstas no número 7, a dimensão global do conjunto das áreas públicas e privadas a destinar a dotações coletivas não deve ser inferior ao valor que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:

   a) 55 m2 por fogo de habitação em moradia unifamiliar;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

b) 55 m2 por cada 100 m2 de área de construção de habitação coletiva, comércio e serviços;
c) 35 m2 por cada 100 m2 de área de construção de indústria e armazéns.

6. Quando se tratar de ampliação de edifícios preexistentes ou de intervenções onde existam edifícios a manter, os parâmetros estabelecidos no número anterior aplicam-se unicamente ao acréscimo efetivo de edificabilidade resultante da intervenção.

7. A Câmara Municipal pode estabelecer ou aceitar que a dimensão global efetiva das áreas a destinar a dotações coletivas seja inferior ao valor que resulta da aplicação do disposto no número 5 nos casos que expressamente considere como justificados por se estar em presença de uma ou mais das seguintes situações suportadas no contexto territorial envolvente:

   a) Desnecessidade parcial ou total de área destinada a novas infraestruturas viárias públicas, nomeadamente no que respeita a situações em que as parcelas ou lotes a constituir ficarão confinantes com vias públicas preexistentes que lhes assegurem acesso rodoviário e pedonal;
   b) Desnecessidade parcial ou total de áreas destinadas a espaços verdes públicos, a espaços públicos de utilização coletiva ou a equipamentos públicos, nomeadamente por as respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público destinadas aqueles fins já existentes na envolvência da área objeto da operação urbanística;
   c) Inviabilidade, pela reduzida dimensão ou configuração da área objeto da operação urbanística, da concretização de áreas de caráter público adequadas às funções a que seriam destinadas;
   d) Impossibilidade de uma correta inserção urbanística das áreas públicas ou privadas que seria possível destinar àqueles fins coletivos, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente da área objeto da operação urbanística.

8. A identificação das obras de edificação de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, equiparadas a operação de loteamento para efeitos do disposto na presente subsecção, é estabelecida em regulamento municipal.

9. As áreas destinadas a dotações globais a prever, nos termos do presente artigo incluem as áreas necessária a cumprir os parâmetros de estacionamento nos termos do art.º 94.

Artigo 93º
Regime de compensações

1. É devida compensação ao município no caso de viabilização de operação urbanística de qualquer dos tipos referidos no número 1 do artigo anterior em que se verifique que a área total do conjunto das parcelas públicas e privadas a destinar efetivamente a dotações coletivas de caráter local é inferior ao valor numérico que resulta da aplicação do disposto no número 5 do mesmo artigo.

2. Quando seja devida compensação, esta incide sobre o diferencial de áreas referido no número anterior, devendo a tramitação do respetivo pagamento ser estabelecida em regulamento municipal.

3. No âmbito dos acordos referidos na parte final do número 4 do artigo anterior, no sentido de a área global de cedência efetiva ao domínio municipal ser superior ao valor que decorre da aplicação dos parâmetros estabelecidos no número 5 do mesmo artigo, há lugar ao recebimento por estes de uma compensação relativa ao excedente de área de cedência, a suportar pelo município, a qual incide sobre o referido excedente em termos de estrita equidade com os que forem estabelecidos em cumprimento do disposto no número anterior, e a consagrar no regulamento aí referido.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 94º

Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

1. Todos os edifícios têm de ser dotados, dentro do perímetro do respetivo lote ou parcela, ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda garantir, nos casos previstos no presente Regulamento, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública.

2. As regras estabelecidas no presente artigo cedem perante disposições legais sobre a matéria que possuam força imperativa sobre as disposições dos planos municipais de ordenamento do território, quando mais exigentes que as instituídas neste Regulamento.

3. Sem prejuízo de parâmetros mais exigentes que sejam impostos por via legal ou que venham a ser instituídos por planos de urbanização ou de pormenor, no estacionamento privativo das edificações devem garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:

   a) Um lugar por cada 100 m2 de área de construção destinada a habitação unifamiliar, com o mínimo de um lugar;
   b) Um lugar por cada 80 m2 de área de construção destinada a habitação coletiva, com um mínimo de um lugar por cada fogo;
   c) Um lugar por cada 100 m2 de área de construção destinada a comércio ou serviços;
   d) Um lugar de veículo ligeiro por cada 100 m2 acrescido de um lugar de veículo pesado por cada 2000 m2 de área de construção ou por fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado;
   e) Um lugar por cada cinco unidades de alojamento em empreendimentos turísticos que não sejam parques de campismo e de caravanismo, podendo esta exigência ser total ou parcialmente dispensada, se tal for compatível com a legislação em vigor, em empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural cuja capacidade de alojamento não exceda 30 camas;
   f) Um lugar por cada cinco utentes em parques de campismo e de caravanismo;
   g) Um lugar por cada 15 lugares da lotação de salas de espetáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião.

4. Para a instalação de outros equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa, procede-se, caso a caso, à definição das exigências a cumprir quanto à sua capacidade própria de estacionamento, tomando como referência a dotação mínima estabelecida na alínea f) do número anterior.

5. Os espaços para estacionamento destinados a cumprir o estipulado nas alíneas c), f) ou g) do número 3 ou no número anterior podem, total ou parcialmente, localizar-se em áreas a ceder ao domínio público.

6. Para além do disposto nos números anteriores relativamente ao estacionamento privativo dos lotes e edifícios, devem, quando legalmente exigíveis, ser previstos espaços para estacionamento de utilização pública, a integrar no domínio público ou não, dimensionados de acordo com a natureza e intensidade dos usos previstos, tendo em conta os seguintes parâmetros mínimos:

   a) Um lugar por cada 2 fogos ou por cada 200 m2 de área de construção destinada a habitação coletiva, tomando-se o valor mais elevado;
   b) Um lugar por cada 100 m2 de área de construção ou por cada duas frações autónomas destinadas a outras funções para além da habitacional, quando instaladas em edifícios de ocupação mista, tomando-se o valor mais elevado;
   c) Um lugar por cada 100 m2 de área de construção ou por cada fração autónoma destinada a comércio ou serviços, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

d) Um lugar por cada 2000 m2 de área de construção ou por cada fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina, tomando-se o valor mais elevado.

7. Sem prejuízo do disposto no número 2 e da legislação específica aplicável, é admitido o licenciamento ou autorização de obras e de utilização de edifícios sem que as mesmas cumpram os parâmetros e especificações estabelecidas nos números anteriores relativamente ao estacionamento, quando se verificar qualquer das seguintes situações especiais:

a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso ao seu interior seja incompatível com as suas características arquitetónicas ou as prejudique seriamente;
b) Intervenções em edifícios situados em núcleos antigos das povoações com acesso automóvel dificultado;
c) Edifícios a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso permanente de viaturas por razões de ordenamento de tráfego;
d) Impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente as relativas às características geotécnicas dos terrenos, aos níveis freáticos ou ao comprometimento da segurança de edificações envolventes, ou ainda as decorrentes da eventual reduzida dimensão das parcelas ou das fachadas dos edifícios;
e) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.
f) Nas situações de alteração de uso ou do número de unidades de utilização independente, em edifícios já dotados de licença de utilização, garantindo no mínimo 60% do número de estacionamento obrigatórios.

8. A dispensa de cumprimento dos parâmetros e especificações nos casos referidos no número anterior deve ser apenas parcial, sempre que tal se revelar suficiente para garantir a salvaguarda dos valores ou situações em causa.

SECÇÃO II
PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

Artigo 95º
Programação e sistemas de execução

1. A execução do Plano Diretor Municipal da Batalha deve processar-se de acordo com os sistemas de execução previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, ou em legislação que o substitua.

2. A ocupação e transformação do solo tem de ser antecedida de instrumentos de gestão do território ou operações urbanísticas que podem revestir as seguintes formas:

a) Plano de urbanização;
b) Plano de pormenor;
c) Unidade de execução.

3. O município pode autorizar, nestas áreas, operações urbanísticas avulsas, quando digam respeito a parcelas situadas em solo urbano ou em áreas que tenham adquirido caraterísticas semelhantes àquele através de ações de urbanização ou edificação, e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbana e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 96º
Mecanismos de perequação compensatória

1. Os mecanismos de compensação a utilizar pelo município da Batalha para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do Plano são os previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente 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 parcela ou conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e orientações urbanísticas estabelecidos neste Plano para as respetivas categorias e subcategorias 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, se públicos, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento constantes no Artigo 92º.

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 97º
Identificação

1. As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) 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. São estabelecidas as seguintes UOPG, que se encontram identificadas na Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução:

   a) U1 – Expansão da Zona Industrial da Jardoeira - Poente;
   b) U2 – Expansão da Zona Industrial da Jardoeira - Sul;
   c) U3 — Expansão da Zona Industrial dos Pinheiros;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

d) U4 — Expansão residencial de Casal do Relvas;
e) U5 — Expansão da Zona Industrial da Golpilheira;
f) U6 — Expansão residencial da Jardoeira;
g) U7 — Zona Industrial de São Mamede Norte;
h) U8 — Expansão Residencial de São Mamede;
i) U9 — Expansão residencial do Casal da Amieira - Poente;
j) U10 — Expansão residencial do Casal da Amieira - Nascente
k) U11 — Expansão residencial da Quinta Nova;
l) U12 – Expansão da Via da Batalha 1
m) U13 – Expansão da Via da Batalha 2
n) U14 — Zona Industrial de São Mamede Sul;

3. 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 98º

Disposições comuns

1. A divisão das unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) em unidades de execução tem de ser efetuada de modo a assegurar um desenvolvimento harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios e tem ainda que integrar áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos de utilização coletiva.

2. Na programação e execução das UOPG aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida, em articulação com as especificações constantes do artigo seguinte aplicáveis a cada caso concreto.

3. Os índices, indicadores e parâmetros de referência aplicáveis em termos supletivos às áreas abrangidas pelas UOPG na ausência de planos de pormenor ou de planos de urbanização, são os estabelecidos no presente regulamento para as categorias e subcategorias de espaço em que tais áreas se localizam.

Artigo 99º

Termos de referência das UOPG

1. O ordenamento da U1 – Expansão da Zona Industrial da Jardoeira - Poente orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:
i. Criar condições para a fixação de unidades industriais e outras atividades económicas complementares;
ii. Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;
iii. Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou relocalização de novas atividades económicas e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas;
iv. Compatibilizar a ocupação das atividades económicas com a estrutura biofísica garantindo a proteção do sistema aquífero;
v. Aproveitar as sinergias resultantes da localização do nó de acesso do IC2/A19.
b) Parâmetros e formas de execução:
i. As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56º a 58º, relativos à categoria de espaços para atividades económicas;
ii. Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

iii. A concretização desta Unidade é realizada por Planos de pormenor.

2. O ordenamento da U2 – Expansão da Zona Industrial da Jardoeira - Sul orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i. Criar condições para a fixação de unidades industriais e outras atividades económicas complementares;
ii. Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;
iii. Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou relocalização de novas atividades económicas e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas e em articulação com o plano de pormenor da zona industrial concelhia da Batalha;
iv. Compatibilizar a ocupação das atividades económicas com a estrutura biofísica garantindo a proteção do sistema aquífero;
v. Aproveitar as sinergias resultantes da localização do nó de acesso do IC2/A19.

b) Parâmetros e formas de execução:

i. As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56º a 58º, relativos à categoria de espaços para atividades económicas;
ii. Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;
iii. A concretização desta Unidade é realizada por unidades de execução e/ou plano de pormenor.

3. O ordenamento da U3 – Expansão da Zona Industrial dos Pinheiros orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i. Criar condições para a fixação de unidades industriais e outras atividades económicas complementares;
ii. Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;
iii. Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou relocalização de novas atividades económicas e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas;
iv. Compatibilizar a ocupação das atividades económicas com a estrutura biofísica garantindo a proteção do sistema aquífero;
v. Aproveitar as sinergias resultantes da localização do nó de acesso do IC2/A19.

b) Parâmetros e formas de execução:

i. As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56º a 58º, relativos à categoria de espaços para atividades económicas;
ii. Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;
iii. A concretização desta Unidade é realizada por unidades de execução e/ou plano de pormenor.

4. O ordenamento da U4 – Expansão residencial de Casal do Relvas orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i. Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano que exprima uma distribuição equilibrada do edificado e respetivas funções, espaços verdes e equipamentos em articulação com a envolvente urbana;
ii. Estruturar a rede viária proposta, garantindo uma correta inserção das vias propostas na rede viária existente.

b) Parâmetros de execução:

i. As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53º a 55º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo II;
ii. A concretização desta Unidade é realizada por plano de pormenor.

5. O ordenamento da U5 – Zona Industrial da Golpilheira orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i. Criar condições para a fixação de unidades industriais e outras atividades económicas complementares;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

ii. Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;
iii. Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou relocalização de novas atividades económicas e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas;

b) Parâmetros de execução:

i. As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56º a 58º, relativos à categoria de espaços para atividades económicas;
ii. Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;
iii. A concretização desta Unidade é realizada por unidades de execução e/ou plano de pormenor.

6. O ordenamento da U6 – Expansão residencial da Jardoeira orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i. Estruturar e programar a ocupação urbana nos espaços intersticiais vazios existentes nas áreas interiores do lugar;
ii. Condicionar a ocupação urbana em função dos riscos ao uso do solo identificados em Planta de Ordenamento e na Carta da REN (áreas de risco de erosão);
iii. Dotar o lugar de equipamento de proximidade dimensionado de acordo com as cargas urbanísticas atuais e estimadas, procurando o reforço da centralidade.

b) Parâmetros de execução:

i. As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53º a 55º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo II;
ii. A tipologia do edificado é de moradias isoladas;
iii. A concretização desta Unidade é realizada por Plano de Pormenor.

7. O ordenamento da U7 - Zona Industrial de São Mamede Norte orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i. Criar condições para a fixação de unidades industriais e outras atividades económicas complementares;
ii. Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;
iii. Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou relocalização de novas atividades económicas e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas;
iv. Compatibilizar a ocupação das atividades económicas com a estrutura biofísica garantindo a proteção do sistema aquífero;
v. Aproveitar as sinergias resultantes da proximidade do nó de acesso à A1 e de via proposta de ligação ao IC9.

b) Parâmetros de execução:

i. As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56º a 58º, relativos à categoria de espaços para atividades económicas;
ii. Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;
iii. A concretização desta Unidade é realizada por unidades de execução e/ou plano de pormenor.

8. O ordenamento da U8 - Expansão residencial de São Mamede orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i. Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano que exprima uma distribuição equilibrada do edificado e respetivas funções, espaços verdes e equipamentos em articulação com a envolvente urbana;
ii. Estruturar a rede viária proposta, garantindo uma correta inserção das vias propostas na rede viária existente.

b) Parâmetros de execução:

i. As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 63º a 65º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo I;
ii. Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

iii. A concretização desta Unidade é realizada por Plano de pormenor.

9. O ordenamento da U9 – Expansão residencial do Casal da Amieira - Poente orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i. Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano que exprima uma distribuição equilibrada do edificado e respetivas funções, espaços verdes e equipamentos em articulação com a envolvente urbana;
ii. Estruturar a rede viária proposta, garantindo uma correta inserção das vias propostas na rede viária existente.

b) Parâmetros de execução:

i. As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53º a 55º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo I;
ii. Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;
iii. A concretização desta Unidade é realizada por plano de pormenor.

10. O ordenamento da U10 – Expansão residencial do Casal da Amieira – Nascente orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i. Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano que exprima uma distribuição equilibrada do edificado e respetivas funções, espaços verdes e equipamentos em articulação com a envolvente urbana;
ii. Estruturar a rede viária proposta, garantindo uma correta inserção das vias propostas na rede viária existente.

b) Parâmetros de execução:

i. As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53º a 55º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo II;
ii. Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;
iii. A concretização desta Unidade é realizada por unidades de execução e/ou plano de pormenor.
iv. (Revogado)

11. O ordenamento da U11 – Expansão residencial da Quinta nova orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i. Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano que exprima uma distribuição equilibrada do edificado e respetivas funções, espaços verdes e equipamentos em articulação com a envolvente urbana;
ii. Estruturar a rede viária proposta, garantindo uma correta inserção das vias propostas na rede viária existente.

b) Parâmetros de execução:

i. As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53º a 55º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo II;
ii. Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;
iii. A concretização desta Unidade é realizada por plano de pormenor.

12. O ordenamento da U12 – Expansão da Vila da Batalha 1 orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i. Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano que exprima uma distribuição equilibrada do edificado e respetivas funções, espaços verdes e equipamentos em articulação com a envolvente urbana;
ii. Estruturar a rede viária proposta, garantindo uma correta inserção das vias propostas na rede viária existente.

b) Parâmetros de execução:

i. As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos no presente regulamento para as categorias de solo pelas quais esta área se distribui;
ii. Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

iii. A concretização desta Unidade é realizada por plano de pormenor.

13. O ordenamento da U13 – Expansão da Vila da Batalha 2 orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i. Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano que exprima uma distribuição equilibrada do edificado e respetivas funções, espaços verdes e equipamentos em articulação com a envolvente urbana;
ii. Estruturar a rede viária proposta, garantindo uma correta inserção das vias propostas na rede viária existente.

b) Parâmetros de execução:

i. As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53º a 55º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo I;
ii. Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;
iii. A concretização desta Unidade é realizada por plano de pormenor.

14. O ordenamento da U14 - Zona Industrial de São Mamede Sul orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Objetivos programáticos:

i. Criar condições para a fixação de unidades industriais e outras atividades económicas complementares;
ii. Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;
iii. Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou relocalização de novas atividades económicas e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas;
iv. Compatibilizar a ocupação das atividades económicas com a estrutura biofísica garantindo a proteção do sistema aquífero;
v. Aproveitar as sinergias resultantes da proximidade do nó de acesso à A1 e de via proposta de ligação ao IC9.

b) Parâmetros de execução:

i. As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56º a 58º, relativos à categoria de espaços para atividades económicas;
ii. Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;
iii. A concretização desta Unidade é realizada por unidades de execução e/ou plano de pormenor.

CAPÍTULO XII
DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 100º
Norma supletiva para operações de loteamento urbano

Na ausência de plano de pormenor, as operações de loteamento devem respeitar as seguintes normas supletivas:

a) As novas implantações e traçados das infraestruturas devem dispor de uma lógica de enquadramento no espaço em que se insiram;
b) O traçado dos arruamentos internos a cada loteamento deve sempre prever a sua futura ligação à parcela vizinha ou a vias distribuidoras/coletoras em locais existentes, exceto em loteamentos confinantes com o limite do perímetro urbano ou com áreas afetas a usos *non aedificandi* ou a equipamentos;
c) As operações de loteamento que sejam marginadas por vias de rede viária fundamental e principal devem dispor de acesso local próprio.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 101º
Aplicação dos índices urbanísticos a parcelas cadastrais

1. Nas áreas abrangidas por plano de pormenor em vigor são aplicados os índices e demais parâmetros por estes definidos.
2. Nas áreas não abrangidas pelo instrumento referido no número anterior são utilizados os índices e demais parâmetros estabelecidos pelo presente Regulamento para cada categoria ou subcategoria de espaço, conforme delimitação na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, aplicados à área da parcela cadastral abrangida, com as especificações constantes dos números seguintes.
3. Sem prejuízo do disposto no Plano ou em legislação específica, quando parte da parcela sujeita à operação urbanística estiver afetada por condicionamentos físicos, paisagísticos e servidões legais e administrativas, os parâmetros de edificabilidade relativos a cada categoria ou subcategoria de espaços continuam a aplicar-se à totalidade da área da parcela inserida em cada uma dessas categorias, exceto nas situações em que a legislação o proíba.
4. Sempre que uma parcela ou edifício seja abrangida por mais do que uma categoria ou subcategoria de espaço, admite-se que a aplicação dos usos e o regime de edificabilidade estipulados para a categoria ou subcategoria que abranja a maior parte da área total da parcela ou edifício seja extensiva às restantes áreas da parcela abrangidas por categorias ou subcategorias de solo rústico ou urbano, em que se insere a referida área maioritária.

Artigo 102º
Regularização de situações de desconformidade com o Plano

1. Devem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no número 1 do Artigo 8º, nomeadamente:
   a) As que cumpram os requisitos que as tornem integráveis no âmbito de aplicação do regime extraordinário de regularização de estabelecimentos e explorações estabelecido pelo Decreto-Lei nº 165/2014, de 5 de novembro;
   b) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alínea anterior, não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;
   c) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alínea a), e independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.
2. Beneficiam do presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações e edificações, designadamente:
   a) As referidas na alínea a) do número anterior, nos termos e condições estabelecidos no respetivo diploma legal;
   b) As referidas nas alíneas b) e c) do mesmo número que comprovem, por prova documental, que a edificação é anterior a 1 de janeiro de 2015.
3. Os prazos máximos para apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do presente procedimento especial são os seguintes:
   a) Para as situações referidas na alínea a) do n.º 1, o prazo estabelecido no respetivo diploma legal;
   b) (Revogado).

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

4. A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e os procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção, articulada, nas situações referidas na alínea a) do número 1, com a ponderação de todos os restantes fatores previstos no respetivo diploma legal.

5. Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável da Câmara Municipal à regularização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

   a) As atividades, usos e ocupações a regularizar serem, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no Artigo 8º e recorrendo, se necessário, ao estabelecido na parte final do seu número 2;
   b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provocar prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;
   c) Tratando-se de situações não enquadráveis no âmbito definido na alínea a) do número 1, e no caso de local sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a regularização ser possível de acordo com os respetivos regimes legais.

6. O procedimento estabelecido no presente artigo é aplicável, no que for pertinente e com as devidas adaptações, a outros regimes extraordinários de regularização de atividades, explorações ou instalações que estejam em vigor ou venham a ser legalmente estabelecidos.

Artigo 103º
Revisão

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

Artigo 104º
Revogação

Com a entrada em vigor da presente revisão, é revogado o Plano Diretor Municipal da Batalha aprovado pela Assembleia Municipal em 8 de novembro de 1994 e 26 de junho de 1995, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 136/95 e publicado no Diário da República nº 261, 1ª Série-B, de 11 de novembro de 1995, e alterado ao abrigo da Declaração nº 307/2001 publicada no Diário da República nº 237, 2ª Série, de 12 de outubro, da Resolução do Conselho de Ministros nº 156/2001 publicada no Diário da República nº 252, 1ª Série-B, de 30 de outubro, da Declaração nº 231/2002 publicada no Diário da República nº 170, 2ª Série, de 25 de julho, e do Aviso n.º 3116/2008 publicado no Diário da República nº 28, 2ª Série, de 8 de fevereiro.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Artigo 105º
Entrada em vigor

A presente revisão do Plano Diretor Municipal entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

ANEXO I
ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES RELATIVAS AO USO DO SOLO NAS ÁREAS INTEGRADAS NA REDE NATURA 2000

Nos termos do regime jurídico da Rede Natura 2000, a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo nas áreas do concelho da Batalha nela integradas deve compatibilizar-se com o respetivo Plano Setorial (PSRN2000), através do acatamento das orientações e determinações decorrentes do estabelecido no referido regime jurídico e plano setorial a seguir transpostas.

1. Interdições

De modo a manter e a promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, são interditas, nas áreas integradas em RN2000, salvo regime extraordinário de regularização previsto no Decreto-Lei 165/2014 ou outra disposição legal em vigor, as seguintes ações, atividades ou projetos:

a) A deposição de resíduos líquidos e sólidos, de inertes e de materiais de qualquer natureza, o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado, de acordo com as normas em vigor;
b) A instalação de indústrias poluentes;
c) A exploração de recursos geológicos fora das áreas de exploração já licenciadas ou concessionadas, ou das que venham a ser objeto de novas licenças ou concessões que sejam admissíveis ao abrigo das próprias disposições legais aplicáveis às áreas integradas na RN2000;
d) A promoção, nas áreas que sejam alvo de recuperação paisagística e ambiental, de projetos, ações ou atividades que produzam novos impactes negativos.

2. Ações, atividades ou projetos condicionados a parecer vinculativo da entidade de tutela da RN2000

Nos termos do disposto na lei e no Plano Setorial da Rede Natura 2000, e em cumprimento das orientações estabelecidas pela entidade de tutela da RN2000, continua sujeita a parecer vinculativo daquela entidade a viabilização das seguintes ações, atividades ou projetos que se pretendam levar a efeito nas áreas integradas em RN2000, as quais correspondem, nuns casos, a ações, atividades ou projetos genericamente admissíveis pelo presente plano nas categorias de uso do solo em que ocorrem áreas integradas na Rede Natura 2000, noutros casos, a ações, atividades ou projetos que, nos termos de legislação específica, podem ser viabilizados pelas respetivas entidades de tutela independentemente do que os planos municipais de ordenamento do território disponham sobre o assunto, e noutros casos ainda, a ações, atividades ou projetos que, pela sua natureza, não cabem no âmbito material do plano diretor municipal ou sequer no âmbito de atribuições e competências do município:

I. Agricultura, Silvicultura e Aquicultura

a) Projetos de emparcelamento rural com ou sem infraestruturas para regadio;
b) Reconversão de terras não cultivadas há mais de 5 anos para agricultura intensiva;
c) Projetos de desenvolvimento agrícola que incluam infraestruturação de rega e drenagem;
d) Florestação e reflorestação, desde que implique a substituição de espécies preexistentes, em áreas isoladas ou contínuas, com espécies de rápido crescimento e desflorestação destinada à conversão para outro tipo de utilização das terras, bem como as florestações para recuperação do coberto vegetal;
e) Instalações de pecuária intensiva;
f) Plantação/expansão/reconversão de olival, pomares e vinha.

II. Indústria

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

Todas.

III. Projetos e Infraestruturas

a) Projetos de loteamento, parques industriais e plataformas logísticas;
b) Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de conjunto comercial e de parques de estacionamento (>1 ha);
c) Construção de vias férreas e instalações de transbordo intermodal e de terminais intermodais;
d) Construção de aeroportos e aeródromos;
e) Construção de estradas;
f) Construção de vias navegáveis, obras de canalização e regularização de cursos de água;
g) Barragens e outras instalações destinadas a reter a água ou armazená-la de forma permanente;
h) Linhas de elétrico, linhas de metropolitano, aéreas e subterrâneas, linhas suspensas ou análogas de tipo específico, utilizadas exclusiva ou principalmente para transporte de passageiros;
i) Construção de aquedutos, adutoras, redes de abastecimento de água e redes de saneamento;
j) Sistemas de captação e realimentação artificial de águas subterrâneas.

IV. Outros projetos

a) Pistas de corridas e de treinos para veículos a motor;
b) Estações de Tratamento de Águas Residuais (ETAR);
c) Locais para depósito de lamas.

V. Turismo

a) Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, e projetos associados;
b) Parques de campismo e de caravanismo;
c) Parques temáticos;
d) Campos de golfe;
e) Espaços e/ou infraestruturas destinadas ao recreio, lazer e atividades desportivas;
f) A prática de atividades motorizadas organizadas e competições desportivas fora dos perímetros urbanos;
g) Ancoradouros e praias fluviais.

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

ANEXO II
VALORES CULTURAIS

Património classificado como Monumento Nacional

1. Igreja da Exaltação de Santa Cruz/ Igreja Matriz da Batalha (Batalha) (Decreto de 16 de junho de 1910; D.G. n.º 136 de 23 de junho de 1910; integrado na ZEP do Mosteiro da Batalha);

2. Mosteiro da Batalha (Batalha), compreendendo os túmulos, designadamente os de D. João I e da Rainha D. Filipa de Lencastre e do segundo Conde de Miranda (Decreto de 16 de junho de 1910, D.G. n.º 136 de 23 junho 1910; ZEP – Portaria n.º 714/77, de 19 de novembro), integra a Lista do Património Mundial da UNESCO desde 9 de dezembro de 1983;

3. Campo Militar de São Jorge de Aljubarrota (Decreto n.º 18/2010, I Série n.º 250 de 28 de dezembro), que compreende duas posições: uma (Núcleo 1) situada no lugar da Quinta do Fidalgo (Batalha), que correspondente à 1.ª posição do exército português e outra (Núcleo 2) situada no lugar de São Jorge, freguesia da Calvaria de Cima, concelho de Porto de Mós. É fixado para os dois núcleos zona especial de proteção (ZEP) designada Zona Especial de Proteção do Campo da Batalha de Aljubarrota, de acordo com a Portaria n.º426/2012, D.R. 2ª Série n.º 175 de 10 de setembro.

Património classificado como Imóveis de Interesse Público

4. Conjunto de edifício solarengo, capela e dependências anexas (pertencentes às famílias Salles Zúquete e Oliveira Simões) /Solar da Quinta do Fidalgo (Batalha) (Decreto n.º 1/86, de 3 janeiro; integrado na ZEP do Mosteiro da Batalha);

5. Edifício de Horácio Fernandes dos Santos Monteiro (Batalha) (Decreto n.º 45/93, de 30 novembro; integrado na ZEP do Mosteiro da Batalha);

6. Igreja da Misericórdia da Batalha e anexos (Batalha) (Decreto n.º 28/82, de 26 fevereiro, integrado na ZEP do Mosteiro da Batalha);

7. Viaduto conhecido por "Ponte da Boutaca" (Batalha) (Decreto n.º 28/82, de 26 fevereiro; integrado na ZEP do Mosteiro da Batalha);

8. Ermida de Nossa Senhora do Fétal e Capelinha da Memória (conjunto), (Reguengo do Fétal) (Decreto n.º 5/2002, de 19 fevereiro);

9. Igreja Matriz de Reguengo do Fétal / Igreja de Nossa Senhora dos Remédios, incluindo as peças antigas de pintura e de escultura ainda existentes (Reguengo do Fétal) (Decreto n.º 28/82, de 26 fevereiro de 1982).

Património classificado como Imóveis de Interesse Municipal

10. Capela de Santo Antão (Batalha) (Decreto n.º 129/77, de 29 de setembro);

11. Edifício do século XVIII, no Largo Goa, Damão e Diu (Batalha) (Decreto n.º 28/82, de 26 fevereiro; integrado na ZEP do Mosteiro da Batalha);

12. Capela do Senhor Bom Jesus dos Aflitos (Golpilheira) (Decreto n.º 28/82, de 26 fevereiro);

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

13. Capela de Santo António (S. Mamede) (Decreto n.º 1/86, de 3 janeiro de 1986; Decreto n.º 45/93, de 30 novembro).

Património classificado como Sítios de Interesse Municipal

14. Sítio de Interesse Municipal da Pedreira Histórica de Valinho do Rei (Reguengo do Fetal) (Anúncio n.º 28/2014, D.R. 2ª Série, n.º 22 de 31 de janeiro);
15. Sítio de Interesse Municipal da Pedreira Histórica de Pidiogo (Reguengo do Fetal) (Anúncio n.º 28/2014, D.R. 2ª Série, n.º 22 de 31 de janeiro).
16. Sítio de Interesse Municipal da Pedreira Histórica do Caramulo (Reguengo do Fétal) (Aviso n.º 5838/2021, D.R., 2.ª Série, n.º 60, de 26 de março de 2021)

Património em Vias de Classificação

17. Conjunto do Edifício do Seminário Maior de Leiria / Quinta da Várzea "Casa e Capela de São Gonçalo" (Homologado como IIP de acordo com Despacho de homologação de 15 março de 1985, sujeito a eventual revogação de acordo com o Anúncio n.º 293/2014, de 1 de dezembro de 2015 da Direção-Geral do Património Cultural publicado no *Diário da República*, N.º 241, 2ª série, de 15 de dezembro de 2014).
18. Painel Turístico em azulejo da Extinta Companhia Aérea Pan Am (Reguengo do Fétal) (Anúncio n.º 121/2017, D.R., 2.ª Série, n.º 134, de 13 de julho de 2017)

Património Arqueológico

I. Casal de Centas - Vestígios Diversos - Romano (Batalha);
II. Mourões-Cortes - Gruta (Batalha);
III. Boiças - Villa - Romano (Batalha);
IV. Raçoeira 1 - Casal Rústico - Idade do Ferro/ Romano, Alto Império (Batalha);
V. Raçoeira 2 - Casal Rústico - Idade do Ferro/ Romano, Alto Império (Batalha);
VI. Garruchas 2 - Casal Rústico - Romano (Batalha);
VII. Casal do Azemel - Estação de Ar Livre - Paleolítico Inferior (Batalha);
VIII. Jardoeira - Estação de Ar Livre - Paleolítico (Batalha);
IX. Mães de Água da Jardoeira - Canalização - Moderno (Batalha);
X. Casal Coveiro - Villa - Idade do Ferro/ Romano/27 a.C. - 37 d.C. (Batalha);
XI. Pinheiros - Estação de Ar Livre - Paleolítico Inferior (Batalha);
XII. Collipo - Cidade - Idade do Ferro/ Idade Média/ Romano (Golpilheira);
XIII. Mata - Casal Rústico - Romano (Golpilheira);
XIV. A-do-Coelho - Casal Rústico - Romano, Alto Império (Golpilheira);
XV. Bico Sacho 2 - Casal Rústico - Romano (Golpilheira);
XVI. Bico Sacho 1 - Casal Rústico - Idade do Ferro/Romano, Alto Império (Golpilheira);
XVII. Bico Sacho - Inscrição - Romano (Golpilheira);
XVIII. Hortas 2 - Casal Rústico - Romano, Baixo Império (Golpilheira);
XIX. Quinta de São Sebastião - Estação de Ar Livre - Paleolítico Inferior (Golpilheira);
XX. Palheirinhos - Forno - Romano (Golpilheira);
XXI. Bico do Sacho - Necrópole - Romano (Golpilheira);
XXII. Vale do Freixo - Vestígios Diversos - Romano/ Idade Média (Reguengo do Fétal);

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

XXIII. Gruta do Buraco Roto 2 - Gruta - Neolítico Final (Reguengo do Fétal);
XXIV. Maceirias - Casal Rústico - Romano (Reguengo do Fétal);
XXV. Cabrela - Casal Rústico - Romano (Reguengo do Fétal);
XXVI. Garruchas 1 - Casal Rústico - Idade do Ferro/Romano, Alto Império (Reguengo do Fétal);
XXVII. Outeiro da Perulheira - Casal Rústico - Romano, Alto Império/ Romano, Baixo Império (Reguengo do Fétal);
XXVIII. Serrada - Casal Rústico - Romano, Alto Império (Reguengo do Fétal);
XXIX. Fonte Nova - Casal Rústico - Romano (Reguengo do Fétal);
XXX. Vinhas do Rio - Casal Rústico - Romano (Reguengo do Fétal);
XXXI. Pitança - Casal Rústico - Romano, Baixo Império (Reguengo do Fétal);
XXXII. Alcaidaria Nova - Achado Isolado - Indeterminado (Reguengo do Fétal);
XXXIII. Monte de Nossa Senhora do Fétal - Vestígios de Superfície (Reguengo do Fétal);
XXXIV. Vale do Forno - Villa - Romano, Império/? (Reguengo do Fétal);
XXXV. Perulhal - Povoado Fortificado - Indeterminado (Reguengo do Fétal);
XXXVI - Tendeira 1 - Estação de Ar Livre - Romano, Paleolítico (Reguengo do Fétal);
XXXVII - Hortas 1 - Casal Rústico - Romano, Idade Média (Golpilheira);
XXXVIII - Piedosa - Villa - Romano (Batalha);
XXXIX - Alcanadas - Villa - Romano (Reguengo do Fétal);
XL - Vale das Guiãs - Vestígios Diversos (Reguengo do Fétal);
XLI - Cividade - Villa - Romano, Alto Império (Golpilheira).
XLII - Freiria - Casal Rústico - Romano (Batalha)
XLIII - Portela dos Moleiros - Quinta - Romano (Batalha)
XLIV - Outeiro das Brancas - Quinta - Romano (Batalha)
XLV - Casal das Carvalhas - Casal Rústico - Romano e Idade Média (Batalha)
XLVI - Casal Vieiro - Vestígios diversos – Idade Média (Golpilheira)
XLVII - Batalha - Rua Nossa Senhora do Caminho/Rua Dona Filipa de Lencastre (Batalha)
XLVIII - Batalha - Estrutura - Romano (Batalha)
XLIX – Alcanadas 1 – Casal Rústico – Moderno e Contemporâneo (Reguengo do Fétal)
L – Bica 1 – Vestígios de Superfície – Romano (Reguengo do Fétal)
LI – Fernandinhos – Vestígios Diversos – Romano (Reguengo do Fétal)
LII – Freixo – Vestígios de Superfície – Indeterminado (Pré-História Recente) (Reguengo do Fétal)
LIII – Quinta da Cerca – Vestígios Diversos – Moderno e Indeterminado (Pré-História) (Batalha)
LIV – Raçoeira 3 – Vestígios Diversos – Romano (Golpilheira)
LV – Taliscas 2 – Achado(s) Isolado(s) – Romano (Reguengo do Fétal)
LVI – Vale do Horto 1 – Vestígios de Superfície – Indeterminado (Pré-História) (Golpilheira)
LVII – Mosteiro da Batalha – Mosteiro (Batalha)

lugar do plano-gestão do território e cultura, lda
Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal |Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt