



1.<sup>a</sup> REVISÃO DO  
**PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
DA BATALHA**

**REGULAMENTO**  
Volume III

ABRIL de 2015

## Ficha Técnica do Documento

<b>Título:</b>	Regulamento da Revisão do PDM da Batalha
<b>Descrição:</b>	Documento que estabelece as normas e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na Planta de Ordenamento.
<b>Data de produção:</b>	Janeiro de 2015
<b>Data da última atualização:</b>	03 de abril de 2015
<b>Versão:</b>	V17
<b>Desenvolvimento e produção:</b>	Câmara Municipal da Batalha e GeoAtributo, C.I.P.O.T., Lda.
<b>Coordenador de Projeto:</b>	Paulo Santos   Município da Batalha (Presidente do Executivo) Rui Gouveia   Município da Batalha (Chefe de Divisão) Ricardo Almendra (GeoAtributo)
<b>Equipa técnica:</b>	Elisa Bairrinho   GeoAtributo Raquel Nogueira   GeoAtributo Joana Pereira   GeoAtributo Raquel Dias   Município da Batalha Rita Carmona   Município da Batalha Patrícia Nascimento   Município da Batalha Viviane Ascenso   Município da Batalha
<b>Consultores:</b>	Manuel Miranda (PLANUM)
<b>Código de documento:</b>	075
<b>Estado do documento</b>	Validado pelo Município
<b>Código do Projeto:</b>	011100402
<b>Nome do ficheiro digital:</b>	2015_04_01_PDM_Batalha_Rglm_v17

## ÍNDICE

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

---

Artigo 34º Ocupações e utilizações	23
<b>SECÇÃO VII AGLOMERADOS RURAIS</b>	<b>23</b>
Artigo 35º Identificação	23
Artigo 36º Ocupação e utilizações	24
Artigo 37º Regime de edificabilidade	24
<b>SECÇÃO VIII ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA</b>	<b>25</b>
Artigo 38º Identificação	25
Artigo 39º Ocupação e utilizações	25
Artigo 40º Regime de edificabilidade	26
<b>SECÇÃO IX ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA</b>	<b>26</b>
Artigo 41º Identificação	26
Artigo 42º Ocupações e utilizações	27
Artigo 43º Regime de edificabilidade	27
<b>SECÇÃO X ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS</b>	<b>27</b>
Artigo 44º Identificação	27
Artigo 45º Ocupações e utilizações	27
Artigo 46º Regime de edificabilidade	28
<b>SECÇÃO XI ESPAÇOS DESTINADOS A OUTRAS ESTRUTURAS</b>	<b>28</b>
Artigo 47º Identificação	28
Artigo 48º Ocupações e utilizações e regime de edificabilidade	28
<b>CAPÍTULO V SOLO URBANO</b>	<b>29</b>
<b>SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	<b>29</b>
Artigo 49º Disposições comuns	29
<b>SECÇÃO II SOLOS URBANIZADOS</b>	<b>30</b>
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS CENTRAIS	30
Artigo 50º Identificação	30
Artigo 51º Ocupações e utilizações	30
Artigo 52º Regime de edificabilidade	31
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE TIPO I E TIPO II	31
Artigo 53º Identificação	31
Artigo 54º Ocupações e utilizações	31
Artigo 55º Regime de edificabilidade	32
SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	32
Artigo 56º Identificação	32
Artigo 57º Ocupações e utilizações	33
Artigo 58º Regime de edificabilidade	33
SUB-SECÇÃO IV ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS	33
Artigo 59º Identificação	33
Artigo 60º Regime	34
SUB-SECÇÃO V ESPAÇOS VERDES	34
Artigo 61º Identificação	34
Artigo 62º Ocupações e utilizações	34
<b>SECÇÃO III SOLOS URBANIZÁVEIS</b>	<b>35</b>
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE TIPO I E TIPO II	35
Artigo 63º Identificação	35
Artigo 64º Ocupações e utilizações	35
Artigo 65º Regime de edificabilidade	36
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS PARA ATIVIDADES ECONÓMICAS	36
Artigo 66º Identificação	36
Artigo 67º Ocupações e utilizações	36
Artigo 68º Regime de edificabilidade	36
SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS PARA USO ESPECIAL PARA EQUIPAMENTOS	37
Artigo 69º Identificação	37
Artigo 70º Regime	37
SUB-SECÇÃO IV ESPAÇOS VERDES	38

---

Artigo 71º Identificação	38
Artigo 72º Regime	38
<b>CAPÍTULO VI ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL</b>	<b>38</b>
Artigo 73º Identificação e objetivos	38
Artigo 74º Componentes	38
Artigo 75º Regime Específico	39
<b>CAPÍTULO VII REDE RODOVIÁRIA</b>	<b>39</b>
Artigo 76º Definição	39
Artigo 77º Estradas	40
Artigo 78º Regime de proteção	40
Artigo 79º Arruamentos	40
<b>CAPÍTULO VIII VALORES CULTURAIS</b>	<b>41</b>
Artigo 80º Identificação	41
Artigo 81º Regime	41
Artigo 82º Detecção dos vestígios arqueológicos	42
<b>CAPÍTULO IX ÁREAS DE SUSCETIBILIDADE À OCORRÊNCIA DE RISCOS</b>	<b>42</b>
Artigo 83º Identificação	42
Artigo 84º Áreas com perigosidade de incêndio elevada e muito elevada	42
Artigo 85º Zonas ameaçadas pelas cheias	42
Artigo 86º Áreas com suscetibilidade elevada de contaminação de aquíferos	43
Artigo 87º Áreas com suscetibilidade sísmica elevada	43
Artigo 88º Áreas com suscetibilidade elevada de movimentos de massa em vertentes	43
Artigo 89º Áreas com suscetibilidade ao colapso de galerias e cavidades de minas	44
<b>CAPÍTULO X ZONAMENTO ACÚSTICO</b>	<b>44</b>
Artigo 90º Classificação acústica	44
<b>CAPÍTULO XI PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL</b>	<b>44</b>
<b>SECÇÃO I PLANEAMENTO E GESTÃO</b>	<b>45</b>
Artigo 91º Objetivos programáticos	45
Artigo 92º Parâmetros de dimensionamento de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, estacionamento e infraestruturas viárias	45
Artigo 93º Regime de compensações	47
Artigo 94º Parâmetros de dimensionamento do estacionamento	47
<b>SECÇÃO II PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO</b>	<b>49</b>
Artigo 95º Programação e sistemas de execução	49
Artigo 96º Mecanismos de perequação compensatória	49
<b>SECÇÃO III UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO E UNIDADES DE EXECUÇÃO</b>	<b>50</b>
Artigo 97º Identificação	50
Artigo 98º Disposições comuns	50
Artigo 99º Termos de referência das UOPG	50
<b>CAPÍTULO XII DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES</b>	<b>53</b>
Artigo 100º Norma supletiva para operações de loteamento urbano	53
Artigo 101º Aplicação dos índices urbanísticos a parcelas cadastrais	53
Artigo 102º Regularização de situações de desconformidade com o Plano	54
Artigo 103º Revisão	55
Artigo 104º Entrada em vigor	55
<b>ANEXO I ORIENTAÇÕES E DETERMINAÇÕES RELATIVAS AO USO DO SOLO NAS ÁREAS INTEGRADAS NA REDE NATURA 2000</b>	<b>1</b>
<b>ANEXO II VALORES CULTURAIS</b>	<b>1</b>

## **ÍNDICE DE QUADROS**

Quadro 1: Parâmetros de edificabilidade em espaços agrícolas _____	13
Quadro 2: Parâmetros de edificabilidade em espaços de uso múltiplo agrícola e florestal _____	14
Quadro 3: Parâmetros de edificabilidade em áreas florestais de conservação _____	17
Quadro 4: Parâmetros de edificabilidade nas áreas florestais de produção _____	18
Quadro 5: Parâmetros de edificabilidade em áreas naturais de tipo II _____	22
Quadro 6: Parâmetros de edificabilidade nos aglomerados rurais _____	24
Quadro 7: Parâmetros de edificabilidade nas áreas de edificação dispersa _____	26
Quadro 8: Parâmetros de edificabilidade em Espaços Residenciais de tipo I e tipo II em solo urbanizado _____	32
Quadro 9: Parâmetros de edificabilidade em espaços residenciais tipo I e tipo II em solo urbanizável _____	36

---

## **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.

#### **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 Arquitectónico 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 9/2009, de 29 de maio, e complementarmente os seguintes:
  - a) Área total de impermeabilização equivalente – valor numérico da soma das áreas de impermeabilização equivalentes parcelares presentes num dado polígono de solo, calculadas de acordo com o estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 9/ 2009, de 29 de maio;
  - b) Área permeável – polígono de solo plantado ou sem qualquer revestimento;
  - 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 rural, 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 rural 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 rural.
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 rural, 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) Plano de Pormenor da Zona Industrial Concelhia da Batalha (Portaria n.º 1212/92, 24 de dezembro);
- b) Plano de Pormenor de Cancelas (Aviso n.º 161/2008, 3 de janeiro); 1.ª Correção Material – Aviso n.º 2036/2013, de 8 de fevereiro).

## **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, nomeadamente as identificadas na Planta de Condicionantes, a seguir elencadas:

- a) Recursos Hídricos:
  - i) Domínio Hídrico;
  - ii) Captações de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público;
- 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) Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios;
  - vii) Árvores e Arvoredo de Interesse Público;
  - viii) Perigosidade de Incêndio Florestal;
  - ix) Postos de Vigia.
- d) Recursos Ecológicos:
- i) Reserva Ecológica Nacional;
  - ii) Rede Natura 2000 - SIC PTCON0015 - Serras de Aire e Candeeiros.
- e) Património Edificado:
- i) Património Classificado e em Vias de Classificação e respetivas zonas gerais e espaciais 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;
- 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. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública resultantes das áreas florestais percorridas por incêndio, tal como indicadas na Planta de Condicionantes, têm que ser atualizadas anualmente pelo Município, assim como outras condicionantes ou riscos que necessitem de atualização.

## **CAPÍTULO III**

### **USO DO SOLO**

## 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 rural.
2. O solo rural 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 de uso múltiplo agrícola e florestal
  - c) Espaços florestais:
    - i) Áreas florestais de conservação;
    - ii) Áreas florestais de produção;
  - d) Espaços naturais:
    - i) Áreas naturais de tipo I;
    - ii) Áreas naturais de tipo II.
  - e) Espaços afetos à exploração de recursos 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) Espaços destinados a equipamentos;
  - j) Espaços destinados a outras estruturas.
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) Solos urbanizados:
    - i) Espaços centrais;
    - ii) Espaços residenciais: tipo I e tipo II;
    - iii) Espaços de atividades económicas;
    - iv) Espaços de uso especial de equipamentos;
    - v) Espaços verdes.
  - b) Solos urbanizáveis:
    - i) Espaços residenciais: tipo I e tipo II;
    - ii) Espaços para atividades económicas;

- iii) Espaços para uso especial de equipamentos;
  - iv) Espaços verdes.
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 carácter 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.
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 sublinha 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, legalmente instaladas, não admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizam, pode ser viabilizada 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) 20% da área de construção do edifício preexistente;
  - b) 30 m<sup>2</sup>, quando se trate de edifício habitacional cuja área de construção preexistente não exceda 200 m<sup>2</sup>.
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.

## SECÇÃO II

### EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO

#### Artigo 10º

##### Definição e procedimento

1. Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico 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) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente Plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
  - c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.
3. Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de plano de pormenor, plano de urbanização ou procedimento de alteração do presente Plano.
4. Em caso de não necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal 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.
5. Nos casos em que os usos pretendidos não cumpram a condição de compatibilidade estabelecida na alínea b) do número 1, a eventual viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de procedimento de alteração do presente Plano, e sem prejuízo do cumprimento de todos os restantes requisitos estabelecidos na presente secção aplicáveis à situação.

#### Artigo 11º

##### Regime

1. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de carácter estratégico são os estabelecidos para o local pelo presente Regulamento.
2. Caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais incompatíveis 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 50 % da área de construção máxima que resulta da aplicação do disposto no número 1 ao polígono de solo afeto ao empreendimento;

- 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 espaço florestal de conservação, espaço agrícola, espaço natural e espaço verde, e desde que não estejam em causa áreas de suscetibilidade e risco.

## **CAPÍTULO IV**

### **SOLO RURAL**

#### **SECÇÃO I**

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **Artigo 12º**

##### **Estatuto geral de ocupação do solo rural**

1. O solo rural 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 rural constante da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo.
3. Sem prejuízo da legislação em vigor, no solo rural 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) Pesquisa, prospeção e exploração de recursos geológicos, aplicando-se às novas áreas de exploração o disposto no Artigo 32º e ainda o imperativo de guardarem um afastamento mínimo de 250 metros aos limites do solo urbano e aos limites dos empreendimentos turísticos existentes ou licenciados e aos limites dos aglomerados rurais;
  - 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 rural, 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 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 reverter os usos de outros preexistentes, que se localizem em solo rural, 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 rural admissível nos termos do presente Plano só pode ser viabilizada caso simultaneamente cumpra os condicionamentos legais relativos à proteção do risco de incêndio, nomeadamente restringindo-se aos prédios em que a edificação não seja interdita nos termos dos referidos condicionamentos legais, e cuja área e configuração garantam que a distância entre o perímetro exterior das componentes edificadas, incluindo anexos e alpendres, e as extremas 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.
8. No âmbito da aplicação da legislação relativa à defesa da floresta contra incêndios referida no número anterior, consideram-se como "áreas edificadas consolidadas" as áreas de solo urbano classificadas operativamente como solo urbanizado, e as áreas que venham a adquirir estatuto equivalente a solo urbanizado através de operações urbanísticas que sejam admissíveis nos termos da legislação referida e tenham sido realizadas de acordo com as disposições do presente plano.

### **Artigo 13º**

#### **Edificabilidade em solo rural**

1. Para além das previstas nos números 3 e 4 do artigo anterior, as ocupações e utilizações compatíveis com os usos dominantes do solo rural 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 de cortinas arbóreas com uma faixa mínima de 5 metros em torno da instalação 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 Defesa da Floresta Contra Incêndios.
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 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 extremas, 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 Defesa da Floresta Contra Incêndios, 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) O requerente comprove que exerce atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, a inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração agrícola, nem de alternativas de localização para a respetiva habitação;
  - 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 extremas 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 m<sup>2</sup>, 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;
  - 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 10º, 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 - SIC 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 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 (m <sup>2</sup> ) (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	< 500 m <sup>2</sup>	0,6 x A	1,25 x ACmax	2 pisos	8 m
	500 m <sup>2</sup> a 3.000 m <sup>2</sup>	0,3 x A + 150 m <sup>2</sup>			
	3.000 m <sup>2</sup> a 12.000 m <sup>2</sup>	0,15 x A + 600 m <sup>2</sup>			
	12.000 m <sup>2</sup> a 30.000 m <sup>2</sup>	0,05 x A + 1.800 m <sup>2</sup>			
	≥ 30.000 m <sup>2</sup>	0,01 x A + 3.000 m <sup>2</sup>			
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento não superior a 30 camas	< 500 m <sup>2</sup>	1,6 x A	1,25 x ACmax		
	500 m <sup>2</sup> a 3.000 m <sup>2</sup>	0,64 x A + 480 m <sup>2</sup>			
	≥ 3.000 m <sup>2</sup>	0,8 x A			
Habitação	<10.000 m <sup>2</sup>	0	—		
	10.000 m <sup>2</sup> a 12.000 m <sup>2</sup>	0,09 x A – 900 m <sup>2</sup>	1,25 x ACmax		
	12.000 m <sup>2</sup> a 30.000 m <sup>2</sup>	0,015 x A			
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 x A + 150 m <sup>2</sup>			

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

## SECÇÃO III

### ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL

#### 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 de uso múltiplo agrícola e florestal**

Usos	Área da parcela (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup> [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	< 500 m <sup>2</sup>	0,6 x A	1,25 x ACmax	2 pisos (5)	8 m (6)		
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias	500 m <sup>2</sup> a 3.000 m <sup>2</sup>	0,3 x A + 150 m <sup>2</sup>					
Estabelecimentos industriais de transformação de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	3.000 m <sup>2</sup> a 12.000 m <sup>2</sup>	0,15 x A + 600 m <sup>2</sup>					
Equipamentos de utilização coletiva (4)	12.000 m <sup>2</sup> a 30.000 m <sup>2</sup>	0,05 x A + 1.800 m <sup>2</sup>					
Estabelecimentos de restauração e bebidas	≥ 30.000 m <sup>2</sup>	0,01 x A + 3.000 m <sup>2</sup>					
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento até 30 camas	< 500 m <sup>2</sup>	1,6 x A	1,25 x ACmax	2 pisos (5)	8 m (6)		
	500 m <sup>2</sup> a 3.000 m <sup>2</sup>	0,64 x A + 480 m <sup>2</sup>					
	≥ 3.000 m <sup>2</sup>	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			2 pisos (5)	8 m (6)
	< 20.000 m <sup>2</sup>	0	—				

Usos	Área da parcela (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup> [A]	Área de construção máxima [ACmax]	Área total de impermeabilização equivalente máxima	Número máximo de pisos <sup>(2)</sup>	Altura máxima da fachada <sup>(3)</sup>
Estabelecimentos hoteleiros, desde que de categoria não inferior a 3 estrelas	≥ 20 000 m <sup>2</sup>	0,25 x A <sup>(7)</sup>	1,25 x ACmax	3 pisos	
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 m <sup>2</sup>	0	—	1 piso	4,5 m
	20.000 m <sup>2</sup> a 30.000 m <sup>2</sup>	0,15 x A - 3.000 m <sup>2</sup>	2,5 x ACmax		
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 x A + 1.200 m <sup>2</sup>			
Habitação	<10.000 m <sup>2</sup>	0	—	2 pisos	8 m
	10.000 m <sup>2</sup> a 12.000 m <sup>2</sup>	0,09 x A - 900 m <sup>2</sup>	1,25 x ACmax		
	12.000 m <sup>2</sup> a 30.000 m <sup>2</sup>	0,015 x A			
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 x A + 150 m <sup>2</sup>			

(1) Sem prejuízo do cumprimento das determinações legais aplicáveis, referentes a afastamentos dos edifícios às extremas 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 rural

(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.

## SECÇÃO IV ESPAÇOS FLORESTAIS

### SUB-SECÇÃO 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 Plano 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 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.
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, 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/Artigo 101º, 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 - SIC 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	Área da parcela (m <sup>2</sup> ) (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 m <sup>2</sup>	0	—	1 piso	4,5 m
	12.000 m <sup>2</sup> a 20.000 m <sup>2</sup>	0,2 x A – 2.400 m <sup>2</sup>	1,25 x ACmax		
	20.000 m <sup>2</sup> a 30.000 m <sup>2</sup>	0,05 x A + 600 m <sup>2</sup>			
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 x A + 1.800 m <sup>2</sup>			
Edifício de apoio a atividades ambientais	< 500 m <sup>2</sup>	0,6 x A	—	1 piso	4,5 m
	> 500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	—		

(1) Sem prejuízo do cumprimento das determinações legais aplicáveis, referentes a afastamentos dos edifícios às extremas 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) Excetua-se silos, depósitos de água e instalações especiais com justificação técnica aceite pela Câmara Municipal.

## SUB-SECÇÃO 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 Plano 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 Plano 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.
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

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 (m <sup>2</sup> ) (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	<10.000 m <sup>2</sup>	0	—	2 pisos (5)	8 m (6)
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias	10.000 m <sup>2</sup> a 12.000 m <sup>2</sup>	1,25 x A - 12.500 m <sup>2</sup>	1,25 x ACmax		
Estabelecimentos industriais de transformação de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	12.000 m <sup>2</sup> a 30.000 m <sup>2</sup>	0,05 x A + 1.900 m <sup>2</sup>			
Equipamentos de utilização coletiva (4)	≥ 30.000 m <sup>2</sup>	0,01 x A + 3.100 m <sup>2</sup>			
Estabelecimentos de restauração e bebidas					
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento até 30 camas	< 500 m <sup>2</sup>	1,6 x A	1,25 x ACmax		
	500 m <sup>2</sup> a 3.000 m <sup>2</sup>	0,64 x A + 480 m <sup>2</sup>			
	≥ 3.000 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	0	—	3 pisos	12 m
	≥ 20 000 m <sup>2</sup>	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
	< 20.000 m <sup>2</sup>	0	—		4,5 m



Usos	Área da parcela (m <sup>2</sup> ) (1) [A]	Área de construção máxima [ACmax]	Área total de impermeabilização equivalente máxima	Número máximo de pisos (2)	Altura máxima da fachada (3)
Fabrico e armazenagem de artigos de pirotecnia	20.000 m <sup>2</sup> a 30.000 m <sup>2</sup>	0,15 x A - 3.000 m <sup>2</sup>	2,5 x ACmax	1 piso	
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 x A + 1.200 m <sup>2</sup>			
Habitação	< 10.000 m <sup>2</sup>	0	—	2 pisos	8 m
	10.000 m <sup>2</sup> a 12.000 m <sup>2</sup>	0,09 x A - 900 m <sup>2</sup>	1,25 x ACmax		
	12.000 m <sup>2</sup> a 30.000 m <sup>2</sup>	0,015 x A			
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 x A + 150 m <sup>2</sup>			

(1) Sem prejuízo do cumprimento das determinações legais aplicáveis, referentes a afastamentos dos edifícios às extremas 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 rural

(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.

## SECÇÃO V ESPAÇOS NATURAIS

### SUB-SECÇÃO 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 de 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 existente pode ser acrescida até 10%, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade ou ao cumprimento dos requisitos legais exigidos pela atividade exercida;
  - d) Edifício de apoio a atividades ambientais;
  - 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.
3. 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;
  - 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.
4. Nas áreas naturais de tipo I integradas na Rede Natura 2000 - SIC 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.
5. 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.

## SUB-SECÇÃO 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 termodinâmicos;
- b) Prados rupícolas calcários ou basófilos de *Alyssu-Sadion 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:
  - 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 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 101º 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 silvícolas;
  - 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 - SIC 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	Área da parcela (m <sup>2</sup> ) (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 silvícolas	< 12.000 m <sup>2</sup>	0	—	1 piso	4,5 m
	12.000 m <sup>2</sup> a 20.000 m <sup>2</sup>	0,1 x A – 1.200 m <sup>2</sup>	1,25 x ACmax		
	≥ 20 000 m <sup>2</sup>	0,01 x A + 600 m <sup>2</sup>			
Edifício de apoio a atividades ambientais	< 500 m <sup>2</sup>	0,6 x A	—		
	≥ 500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	—		

(1) Sem prejuízo do cumprimento das determinações legais aplicáveis, referentes a afastamentos dos edifícios às extremas 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 AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS

#### SUB-SECÇÃO 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 m<sup>2</sup>.

## **SUB-SECÇÃO 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.

- 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 feita 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

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

### Artigo 37º

#### 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 6: Parâmetros de edificabilidade nos aglomerados rurais**

Usos	Área da parcela (m <sup>2</sup> ) (1) [A]	Área de construção máxima	Número máximo de pisos (2)	Altura máxima da fachada (3)
Habitação, comércio, serviços e outros usos compatíveis (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 m <sup>2</sup>	1,6 x A	2 pisos (5)	8 m (5)
	500 m <sup>2</sup> a 3.000 m <sup>2</sup>	0,64 x A + 480 m <sup>2</sup>		
	> 3.000 m <sup>2</sup>	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 extremas 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 envolvente, 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:

- 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.

## SECÇÃO VIII

### ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

#### Artigo 38º

##### Identificação

As áreas de edificação dispersa correspondem a áreas existentes de uso misto, sem funções urbanas prevaletentes, 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 rural 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

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 7: Parâmetros de edificabilidade nas áreas de edificação dispersa**

Usos	Área da parcela (m <sup>2</sup> ) (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 m <sup>2</sup>	1,6 x A	2 pisos (5)	8 m (5)
	500 m <sup>2</sup> a 3.000 m <sup>2</sup>	0,64 x A + 480 m <sup>2</sup>		
	≥ 3.000 m <sup>2</sup>	0,8 x A		
Armazéns e estabelecimentos industriais ligados às atividades agrícolas ou florestais	< 1.500 m <sup>2</sup>	0,6 x A	2 pisos	8 m
	≥ 1.500 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>		
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) Excetua-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.

## SECÇÃO IX

### ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

#### Artigo 41º

##### Identificação

1. Estes espaços correspondem a áreas cuja utilização dominante é a atividade turística nas formas e tipologias compatíveis com o solo rural, nomeadamente os empreendimentos turísticos isolados.
2. 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.
3. É admitida a construção de edifícios destinados a estabelecimentos de restauração e bebidas ou a atividades comerciais complementares da atividade lúdica existente.

### **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% de área total da parcela.

## **SECÇÃO X**

### **ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS**

#### **Artigo 44º**

##### **Identificação**

Estes espaços identificam equipamentos existentes ou previstos em solo rural.

#### **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 rural, 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 de estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio aos equipamentos.

#### **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) O índice de utilização para as novas construções, incluindo as ampliações, é de 0,20;
- 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.

### **SECÇÃO XI**

#### **ESPAÇOS DESTINADOS A OUTRAS 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 rural, 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:
- 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;
  - Plantação de cortinas arbóreas ao longo dos caminhos internos;
  - É admitida a instalação de estabelecimentos industriais relacionados com o sector da valorização de resíduos.
  - As edificações estão limitadas a uma altura máxima da fachada de 6 metros e 2000 m<sup>2</sup> de área de construção, com exceção para os equipamentos e zonas técnicas necessários à laboração da atividade;
  - A altura da deposição de resíduos não pode exceder os 5 metros.

## **CAPÍTULO V**

### **SOLO URBANO**

#### **SECÇÃO I**

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **Artigo 49º**

##### **Disposições comuns**

- Sem prejuízo de legislação em vigor e das preexistências em situação legal, consideram-se incompatíveis com o solo urbano as seguintes ocupações e utilizações:
  - Deposição de resíduos de construção e demolição, de resíduos urbanos fora das áreas destinadas para esses fins e de produtos tóxicos ou perigosos;
  - Instalações pecuárias.
- 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.
- 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.
- No âmbito da aplicação da legislação relativa à defesa da floresta contra incêndios, consideram-se como "áreas edificadas consolidadas" as áreas de solo urbano classificadas operativamente como solo urbanizado, e as áreas de solo urbanizável que venham a adquirir estatuto equivalente a solo urbanizado através de operações urbanísticas que sejam admissíveis nos termos da legislação referida e tenham sido realizadas de acordo com as disposições do presente plano.
- Cumulativamente com todos os outros condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis, fora das áreas edificadas consolidadas a edificabilidade admissível nos termos do presente Plano só pode ser viabilizada caso simultaneamente cumpra os condicionamentos legais relativos à proteção do risco de incêndio, nomeadamente restringindo-se aos prédios em que a edificação não seja interdita nos termos dos referidos condicionamentos legais, 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.

## **SECÇÃO II**

### **SOLOS URBANIZADOS**

#### **SUB-SECÇÃO 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.
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 101º, 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 edifício próprio ou em piso térreo de edifício construído ou alterado, sendo permitida a utilização de caves 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 planta, num limite de 50 m 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 planta.
- c) Índice de ocupação do solo máximo de 100%.
- d) A profundidade máxima admissível para as empenas é de 15 metros, exceto quando existem edifícios confinantes, em que a profundidade poderá ser igual à destes, desde que asseguradas as condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis;
- e) Exceciona-se, ainda, da aplicação da profundidade de empena da alínea anterior, as edificações que se destinem a equipamentos coletivos de segurança social ou a estabelecimentos hoteleiros;
- f) Nos edifícios com uso misto, os espaços que não são destinados à habitação devem ter acesso independente e estar devidamente isolados.

## **SUB-SECÇÃO II**

### **ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE TIPO I E TIPO II**

## **Artigo 53º**

### **Identificação**

1. Os espaços residenciais 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 edifício próprio ou em piso térreo de edifício construído ou alterado, sendo permitida a utilização de caves exclusivamente para estacionamento, arrumos e áreas técnicas.

### Artigo 55º

#### Regime de edificabilidade

1. Nos espaços residenciais de tipo I e tipo II em solo urbanizado, 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:

**Quadro 8: Parâmetros de edificabilidade em Espaços Residenciais de tipo I e tipo II em solo urbanizado**

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 m <sup>2</sup>	Número máximo de pisos (1)	Altura máxima da fachada (2)
A aplicar individualmente a cada parcela objeto de operação urbanística					
Espaços residenciais de tipo I	1,00	60%	50% da área da parcela excedentária de 500 m <sup>2</sup>	3 pisos	12 m
Espaços residenciais de tipo II	0,60			2 pisos	8 m

(1) Acima da cota de soleira.

(2) Excetua-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 envolvente, 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 planta, num limite de 50 m para cada lado dos limites da parcela, incluindo as localizadas no lado oposto da via confinante.

### SUB-SECÇÃO III

#### 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 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, equipamentos de utilização coletiva e a espaços verdes de utilização coletiva.
2. Nestes espaços é permitida 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;
  - b) Não podem agravar, face à situação existente, as condições de trânsito e de estacionamento, nem provocar movimentos de carga e descarga em regime permanente;
  - 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 pode ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer limite da parcela, e nunca 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) Área mínima de parcela de 450 m<sup>2</sup>.

#### **SUB-SECÇÃO IV**

#### **ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS**

### **Artigo 59º**

#### **Identificação**

Os espaços de uso especial 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, 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 existentes, bem como a implementação de novos equipamentos, de zonas verdes, de comércio, de estabelecimentos de restauração e bebidas e de outras infraestruturas de apoio aos equipamentos.
2. Nos espaços de uso especial de equipamentos existentes aplicam-se os seguintes parâmetros:
  - a) Área de construção existente acrescida de 20%;
  - 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;
  - c) Na construção de novos edifícios tem que se respeitar o índice de ocupação do solo máximo de 70%.

### **SUB-SECÇÃO V**

#### **ESPAÇOS VERDES**

### **Artigo 61º**

#### **Identificação**

Os espaços verdes correspondem a áreas naturalizadas públicas equipadas, que atendendo às suas características e valor natural contribuem para a melhoria do ambiente urbano, para a definição de corredores ecológicos e se destinam ao lazer e fruição da população.

### **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) Utilização dos pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis.

### **SECÇÃO III**

#### **SOLOS URBANIZÁVEIS**

##### **SUB-SECÇÃO I**

##### **ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE TIPO I E TIPO II**

###### **Artigo 63º**

###### **Identificação**

1. Os espaços residenciais de tipo I e tipo II em solo urbanizável são constituídos pelas áreas destinadas predominantemente a funções habitacionais e que, não possuindo ainda as características de solo urbanizado, se prevê que as venham a adquirir.
2. Os espaços residenciais de tipo I correspondem a áreas que se pretende que venham a adquirir as características urbanas da envolvente, com uma ocupação de média densidade e maior volumetria.
3. Os espaços residenciais de tipo II correspondem a áreas que se pretende que venham a adquirir as características urbanas predominantes no concelho, visando uma ocupação de baixa densidade.

###### **Artigo 64º**

###### **Ocupações e utilizações**

1. São objetivos genéricos para estes espaços definir que a ocupação se processe de forma faseada e planeada, garantindo um aproveitamento eficiente e sustentável das infraestruturas urbanas, dotados de espaços públicos de qualidade e a criação de redes de circulação pedonal e viária corretamente dimensionadas.
2. Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, admitindo-se estabelecimentos industriais, armazéns e outras atividades, desde que compatíveis com o uso dominante e nos termos da respetiva legislação, quando aplicável.
3. Os estabelecimentos industriais só podem ser instalados em edifício próprio ou em piso térreo de edifício construído ou alterado por forma a garantir o devido isolamento e insonorização.
4. A ocupação destes espaços processa-se ao abrigo de planos de pormenor ou, na ausência destes, através de unidades de execução, sendo ainda admissíveis obras de construção em parcelas servidas de arruamento pavimentado, de rede de abastecimento de água, de rede elétrica e de rede de drenagem de águas residuais domésticas e que sejam contíguas a solo urbanizado.

**Artigo 65º**  
**Regime de edificabilidade**

Nos espaços residenciais de tipo I e tipo II em solo urbanizável, as operações urbanísticas, incluindo obras de ampliação de edifícios existentes, ficam sujeitas aos condicionamentos e parâmetros constantes do quadro seguinte:

**Quadro 9: Parâmetros de edificabilidade em espaços residenciais tipo I e tipo II em solo urbanizável**

TIPOLOGIA DE ESPAÇOS	Índice de utilização do solo (máximo)	Área permeável (mínima) (1)	Índice de ocupação do solo (máximo)	Número máximo de pisos (2)	Altura máxima da fachada (3)
	A aplicar à área total do polígono de solo urbanizável objeto da operação urbanística			A aplicar ao edifício	
Espaços Residenciais de Tipo I	0,65	25%	50%	3 pisos	12 m
Espaços Residenciais de Tipo II	0,45			2 pisos	8 m

(1) São contabilizáveis para a verificação deste requisito apenas as áreas permeáveis que cumpram qualquer das seguintes condições: ficarem afetas a espaço público, ficarem afetas a espaços de utilização pública plena e permanente (ainda que de titularidade privada), ou ficarem a constituir espaços verdes comuns aos lotes a constituir.

(2) Acima da cota de soleira.

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

**SUB-SECÇÃO II**  
**ESPAÇOS PARA ATIVIDADES ECONÓMICAS**

**Artigo 66º**

**Identificação**

Os espaços para atividades económicas em solo urbanizável, na sua totalidade abrangidos por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, devem constituir-se em Zonas Empresariais Responsáveis, onde se permite a instalação de atividades industriais, de armazenagem, logística, serviços e comércio, entre outras atividades similares.

**Artigo 67º**

**Ocupações e utilizações**

Os espaços para atividades económicas em solo urbanizável destinam-se a estabelecimentos industriais, armazéns, logística, operações de gestão de resíduos não perigosos, unidades de valorização de resíduos, serviços, comércio e outras atividades económicas e funções complementares, designadamente, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva.

**Artigo 68º**

**Regime de edificabilidade**

1. Os espaços para atividades económicas têm que ser objeto de plano de pormenor ou ser desenvolvidos através de unidades de execução, observando em cada caso as orientações estabelecidas para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão em que se inserirem e obedecendo às seguintes determinações:

- a) Criação obrigatória de uma zona de proteção envolvente da zona empresarial, com a largura mínima de 20 metros, entre os limites dos lotes e o limite exterior da zona empresarial;

- b) Áreas permeáveis ocupando um mínimo de 20% da área do plano de pormenor ou da unidade de execução, a serem tratadas como espaços verdes, preferencialmente, arborizados;
  - c) A altura da fachada não ultrapassando um plano de 45°, definido a partir de qualquer limite da parcela, e nunca superior a 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;
  - d) Índice de utilização médio não superior a 0,90, quando aplicado à área de solo urbanizável desta categoria a disciplinar por um plano de pormenor ou, na ausência desse plano, por uma unidade de execução;
  - e) Índice de utilização máximo ao lote de 1,75;
  - f) Índice de ocupação do solo máximo ao lote de 70%;
  - g) Frente do lote não inferior a 20 metros;
  - h) Obrigatoriedade de prever áreas de carga e descarga de veículos pesados.
2. Nestes espaços, até à sua ocupação nos termos do disposto no número anterior, é admitido um regime transitório em que são permitidas atividades de carácter temporário que não comprometam a sua finalidade, tal como estufas e estaleiros.

### **SUB-SECÇÃO III**

#### **ESPAÇOS PARA USO ESPECIAL PARA EQUIPAMENTOS**

##### **Artigo 69º**

##### **Identificação**

Os espaços de uso especial para equipamentos em solo urbanizável são áreas, identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, que se destinam a equipamentos de utilização coletiva, onde devem ser prestados serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, nomeadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, do desporto, do recreio e lazer, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da Proteção civil, podendo ainda contemplar estabelecimentos de restauração e bebidas, outras infraestruturas de apoio, assim como locais de entretenimento complementares.

##### **Artigo 70º**

##### **Regime**

1. É admitida a edificação de novos equipamentos de utilização coletiva, de zonas verdes e de estabelecimentos de restauração e bebidas desde que de apoio aos equipamentos, bem como obras de ampliação e alteração dos edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º.
2. Até à afetação destes espaços à utilização coletiva não é permitida a alteração do coberto vegetal.
3. Nestes espaços, para construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes, aplicam-se os seguintes indicadores:
  - a) Índice de ocupação do solo máximo de 70%;
  - b) Índice de utilização máximo de 0,8;
  - c) Número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e de 8 metros de altura 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.

## **SUB-SECÇÃO IV**

### **ESPAÇOS VERDES**

#### **Artigo 71º**

##### **Identificação**

Os espaços verdes que venham a ser criados no âmbito de operações urbanísticas a levar a cabo em solo urbanizável devem integrar-se na estrutura urbana e contribuir para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano, podendo ser destinados a espaços públicos ou privados, construídos ou naturais, equipados ou não.

#### **Artigo 72º**

##### **Regime**

Os espaços verdes referidos no artigo anterior regem-se pelo regime de ocupação, utilização e transformação estabelecido no artigo 62º para os espaços verdes em solo urbanizado.

## **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 rurais e urbanos.
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:
  - 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 carácter 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 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:
  - 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 envolvente;
  - 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 características 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 características 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 características 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.

#### **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.

## **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**

1. As zonas ameaçadas pelas cheias correspondem à área contígua à margem de um curso de água que se estende até à linha alcançada pela maior cheia conhecida no concelho da Batalha.



2. A ocupação destas áreas, identificadas na Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução, obedece aos condicionalismos legais aplicáveis e à disciplina de ocupação estabelecida para as categorias de espaço em que se localizem, com as seguintes especificações:
  - a) É interdita a construção de novos edifícios, com exceção de edificações de apoio à atividade agrícola, e desde que não interfiram negativamente com o escoamento de águas da rede hidrográfica;
  - b) É permitida a reconstrução de edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9º, desde que :
    - i) Não interfiram negativamente com o escoamento de águas da rede hidrográfica;
    - ii) A área de implantação seja inferior ou igual à inicial;
    - iii) A cota dos pisos inferiores das edificações seja superior à cota máxima das cheias verificadas nestas áreas;
  - c) É interdita a construção de caves e de aterros;
  - d) É interdito o aumento da percentagem de solo impermeabilizado, salvo o decorrente da exceção referida na alínea a).

#### **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 ligado à rede pública ou a dispositivo estanque a que seja assegurado serviço de remoção e transporte dos efluentes para local designado pela Câmara Municipal.

#### **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.
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 quando seja comprovada a inexistência de risco de derrocada, 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, às Áreas de Edificação Dispersa, aos Espaços destinados a Equipamentos 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 .
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 programáticos**

1. A transformação do solo urbanizável em solo urbanizado processa-se nos termos do disposto no número 2 do artigo 95º, observando as seguintes orientações:
  - a) Desenvolver intervenções urbanísticas que visem a expansão urbana em rede, por forma a garantir uma maior inter-conetividade com as áreas edificadas existentes;
  - b) Dar prioridade às áreas imediatamente contíguas aos espaços já edificados e infraestruturados;
  - c) Programar e estruturar, nomeadamente as infraestruturas, as áreas habitacionais, os serviços, o comércio, a indústria e turismo, os espaços verdes e os equipamentos de utilização coletiva, promovendo situações de continuidade urbana;
  - d) Integrar convenientemente os espaços verdes e os espaços de uso especial, assim como os troços de vias;
  - e) Incentivar a criação de novos espaços verdes na sequência da elaboração de novos planos de pormenor, de operações de loteamento e de unidades de execução;
  - f) Integrar as linhas de água e situações de potencial paisagístico e ambiental, valorizando-os enquanto elementos da estrutura ecológica;
  - g) Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno para minorar os volumes de aterro e escavação;
  - h) Valorizar a componente natural e a preservação das espécies autóctones e introdução de vegetação;
  - i) Definir malhas viárias coerentes e devidamente estruturadas, corretamente articuladas com a rede viária existente, garantindo a ligação das novas vias a pelo menos duas vias existentes, promovendo soluções de continuidade e fluidez;
  - j) Enquadrar devidamente os traçados da rede viária, diminuindo os impactos negativos que por vezes estas infraestruturas representam para a paisagem urbana, nomeadamente ao nível do conforto visual e sonoro, e atenuando os efeitos de barreira;
  - l) Contemplar as soluções adequadas à melhoria da acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada ao meio edificado e aos transportes públicos;
  - m) Contribuir para a mobilidade sustentável, promovendo o respeito pelos parâmetros genéricos das infraestruturas e criando corredores e estruturas de suporte aos modos suaves de transporte.
2. Os instrumentos de gestão territorial e as operações de loteamento a desenvolver para cada unidade operativa de planeamento e gestão e unidade de execução têm que incluir planos de acessibilidade que definam claramente os percursos pedonais acessíveis de ligação entre pontos de utilização relevantes e que demonstrem claramente o cumprimento do regime de acessibilidades em vigor.

#### **Artigo 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 carácter 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 carácter 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 m<sup>2</sup> por fogo de habitação em moradia unifamiliar;
  - b) 55 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção de habitação coletiva, comércio e serviços;
  - c) 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> 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 carácter 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.

### **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.

### **Artigo 94º**

#### **Parâmetros de dimensionamento do estacionamento**

1. Todos os novos 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 m<sup>2</sup> de área de construção destinada a habitação unifamiliar, com o mínimo de um lugar;
  - b) Um lugar por cada 80 m<sup>2</sup> de área de construção destinada a habitação coletiva, com um mínimo de um lugar por cada fogo;
  - c) Um lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção destinada a comércio ou serviços, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício próprio;
  - d) Um lugar de veículo ligeiro por cada 100 m<sup>2</sup> acrescido de um lugar de veículo pesado por cada 200 m<sup>2</sup> 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) ou f) 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 m<sup>2</sup> de área de construção destinada a habitação coletiva, tomando-se o valor mais elevado;
  - b) Um lugar por cada 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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;
  - d) Um lugar por cada 200 m<sup>2</sup> de área de construção ou por cada fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, 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.
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. Em articulação com o disposto no número 1 do Artigo 91º, 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.

#### **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 urbanísticos 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 delimitadas na Planta de Ordenamento - Salvaguardas e Execução:
  - a) U1 – Área de Localização Empresarial da Batalha-Norte;
  - b) U2 – Área de Localização Empresarial da Batalha-Sul;
  - c) U3 – Expansão da Zona Industrial dos Pinheiros;
  - d) U4 – Expansão residencial de Casal do Relvas;
  - e) U5 – Expansão residencial da Mata da Raposa;
  - f) U6 – Expansão residencial do Casal Novo;
  - g) U7 – Zona Industrial de São Mamede;
  - h) U8 – Expansão Residencial de São Mamede.
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 – Área de Localização Empresarial da Batalha-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 realocização 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 66º a 68º, 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.
2. O ordenamento da U2 – Área de Localização Empresarial da Batalha-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 realocização 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 66º a 68º, 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 realocização 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 66º a 68º, 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 63º a 65º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo II;
  - ii) A concretização desta Unidade é realizada por unidades de execução e/ou plano de pormenor.
5. O ordenamento da U5 – Expansão residencial da Mata da Raposa orienta-se pelas seguintes disposições:
- a) Objetivos programáticos:
- i) Estruturar e programar a ocupação urbana ao longo do arruamento existente, dotado por redes de infraestruturas;
  - ii) Condicionar a ocupação urbana em função dos riscos ao uso do solo identificados em Planta de Ordenamento.
- 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 II;
  - ii) A tipologia do edificado é de moradias isoladas;
  - iii) A concretização desta Unidade é realizada por unidades de execução e/ou plano de pormenor.
6. O ordenamento da U6 – Expansão residencial do Casal Novo 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:
- iv) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 63º a 65º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo II;
  - v) A tipologia do edificado é de moradias isoladas;
  - vi) A concretização desta Unidade é realizada por unidades de execução.
7. O ordenamento da U7 - Zona Industrial de São Mamede 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 realocação 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.

- b) Parâmetros de execução:
    - i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 66º a 68º, 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;  
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.

#### **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 pelos instrumentos referidos 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 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 mais de dois terços da área total da parcela seja extensiva às restantes áreas da parcela abrangidas por categorias ou subcategorias da mesma classe básica do solo, rural 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;
  - a) 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;
  - b) 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 que comprovem a sua existência física pelas seguintes formas:
  - 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, por prova documental de que a data de registo predial ou de inscrição matricial da 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 número 1, o prazo estabelecido no respetivo diploma legal;
  - b) Para as restantes situações, o prazo que termina no dia 31 de dezembro de 2015 ou na data em que se perfaçam 180 dias de calendário sobre a data de entrada em vigor do presente Plano, se posterior àquela.
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**

#### **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.



## 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 nos referidos 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, 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;
- 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 infraestruturização 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

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.



## 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.º 426/2012, 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. Igreja de Nossa Senhora dos Remédios/ Igreja Matriz de Reguengo do Fétal/ (Reguengo do Fétal) (Decreto n.º 28/82, de 26 fevereiro de 1982);

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);
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).

### **Património em Vias de Classificação**

16. 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-Geral do Património Cultural publicado no *Diário da República*, N.º 241, 2ª série, de 15 de dezembro de 2014).

### **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 Fetal);
- XXIII. Gruta do Buraco Roto 2 - Gruta - Neolítico Final (Reguengo do Fetal);
- XXIV. Maceiras - Casal Rústico - Romano (Reguengo do Fetal);

- 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 - Cidade - 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)