

**MUNICÍPIO DA BATALHA****Aviso n.º 15363/2023**

*Sumário:* Aprovação da 2.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal da Batalha.

**2.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal da Batalha**

Raul Miguel de Castro, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal da Batalha, em cumprimento do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação, e em articulação com a alínea f) do n.º 1 do artigo 35.º e do artigo 56.º, ambos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (na redação vigente), torna público que a Assembleia Municipal, na sua sessão extraordinária de 21 de julho de 2023, deliberou, por maioria, aprovar a versão final da 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Batalha, que se publica em anexo.

A alteração do Plano Diretor Municipal da Batalha, que a seguir se publica, consiste no aditamento dos artigos 55.º-A, 55.º-B, 55.º-C e 104.º-A; na alteração dos artigos 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 15.º, 16.º, 18.º, 19.º, 21.º, 22.º, 24.º, 25.º, 27.º, 29.º, 36.º, 37.º, 39.º, 40.º, 42.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 49.º, 52.º, 54.º, 55.º, 56.º, 57.º, 58.º, 59.º, 60.º, 62.º, 73.º, 85.º, 86.º, 88.º, 90.º, 92.º, 94.º, 95.º, 97.º, 99.º, 101.º e 102.º; na alteração dos pontos 16, 17 e 18 do Anexo II; na revogação dos artigos 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 67.º, 68.º, 69.º, 70.º, 71.º, 72.º e 91.º; e na alteração das seguintes plantas: Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo; Planta de Ordenamento — Salvaguardas e Execução; Planta de Condicionantes I e Planta de Condicionantes II.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, as alterações ao Regulamento, o Regulamento Integral, a Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, a Planta de Ordenamento — Salvaguardas e Execução, a Planta de Condicionantes I e II.

Mais torna público que, em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 193.º do RJIGT, a referida alteração fica disponível para consulta na página eletrónica oficial do Município da Batalha e na Divisão de Ordenamento do Território da Câmara Municipal da Batalha, situada na Rua Infante D. Fernando, Batalha.

24 de julho de 2023. — O Presidente da Câmara, *Raul Miguel de Castro*.

**Deliberação****2.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Batalha**

Joaquim José Pereira Ruivo, Presidente da Assembleia Municipal da Batalha, certifica que, na sessão extraordinária, realizada no dia vinte e um de julho de dois mil e vinte e três, a Assembleia Municipal deliberou, por maioria, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea h) do n.º 1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (na redação vigente), e nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, aprovar a 2.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Batalha (ponto 1 da Ordem de Trabalhos), a qual consiste no aditamento dos artigos 55.º-A, 55.º-B, 55.º-C e 104.º-A; na alteração dos artigos 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 15.º, 16.º, 18.º, 19.º, 21.º, 22.º, 24.º, 25.º, 27.º, 29.º, 36.º, 37.º, 39.º, 40.º, 42.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 49.º, 52.º, 54.º, 55.º, 56.º, 57.º, 58.º, 59.º, 60.º, 62.º, 73.º, 85.º, 86.º, 88.º, 90.º, 92.º, 94.º, 95.º, 97.º, 99.º, 101.º e 102.º; na alteração dos pontos 16, 17 e 18 do Anexo II; na revogação dos artigos 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 67.º, 68.º, 69.º, 70.º, 71.º, 72.º e 91.º; e na alteração das seguintes plantas: Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo; Planta de Ordenamento — Salvaguardas e Execução; Planta de Condicionantes I e Planta de Condicionantes II.

Paços do Município da Batalha, 24 de julho de 2023. — O Presidente da Assembleia Municipal, *Joaquim José Pereira Ruivo*.

**Alterações**

Os artigos 55.º-A, 55.º-B, 55.º-C e 104.º-A foram aditados. Foram alterados os artigos 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 15.º, 16.º, 18.º, 19.º, 21.º, 22.º, 24.º, 25.º, 27.º, 29.º, 36.º, 37.º, 39.º, 40.º, 42.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 49.º, 52.º, 54.º, 55.º, 56.º, 57.º, 58.º, 59.º, 60.º, 62.º, 73.º, 85.º, 86.º, 88.º, 90.º, 92.º, 94.º, 95.º, 97.º, 99.º, 101.º e 102.º Foram ainda alterados os pontos 16, 17 e 18 do Anexo II. Foram revogados os seguintes artigos: 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 67.º, 68.º, 69.º, 70.º, 71.º, 72.º e 91.º

**CAPÍTULO I****Disposições Gerais****Artigo 1.º****Âmbito e objetivos****Artigo 2.º****Composição do plano****Artigo 3.º****Definições**

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

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

b) *(Revogado.)*

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

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

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

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

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

h) Anexo — edifício destinado a um uso complementar e funcionalmente dependente do edifício principal (até 100m<sup>2</sup>); excetuam-se as piscinas descobertas;

i) Área de construção (A.c) — A área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave

sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

#### Artigo 4.º

##### Instrumentos de gestão territorial a observar

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

a) *(Revogado.)*

b) [...]

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO II

### Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

#### Artigo 5.º

##### Identificação

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

a) [...]

i) Domínio Hídrico:

i1) Leitos e margens de cursos de água

ii) Captações de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público;

- ii1) Zona de proteção imediata;
- ii2) Zona de proteção intermédia;
- ii3) Zona de proteção alargada.

b) [...]

i) [...]

- ii) Perímetro de Proteção de água Mineral Natural;
- iii) Concessões de Água Mineral Natural;
- iv) Massas Minerais (Pedreiras);

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) (*Revogado.*)

vii) [...]

viii) Perigosidade de Incêndio Rural;

ix) [...]

d) [...]

i) [...]

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

e) [...]

i) (*Revogado.*)

ii) Património classificado;

iii) Zona de proteção geral;

iv) Zona especial de proteção;

v) Zona vedada à construção.

f) [...]

i) Rede Nacional de Transporte de eletricidade (RNT):

i1) Média Tensão;

i2) Alta Tensão.

ii) Rede Nacional de Distribuição de eletricidade (RND):

ii1) Muito Alta Tensão;

ii2) Subestação da RNT.

iii) (*Revogado.*)

iv) (*Revogado.*)

v) (*Revogado.*)

vi) Rede de Telecomunicações:

vi1) Faixas de desobstrução — FH Montejunto/Lousã, despacho conjunto A-97/90-XI, de 27 de outubro;



vi2) Faixas de desobstrução — FH Serra dos Candeeiros/Leiria, despacho conjunto A-27/97-XIII, de 20 de março.

vii) (Revogado.)

viii) Gasodutos:

viii1) Gasoduto RNTGN

viii2) Ramal de Distribuição

g) [...]

i) [...]

h) Rede Rodoviária:

i) Rede Nacional Complementar:

i1) A19/IC2 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (50 m);

i2) IC9 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (35 m);

ii) Rede Nacional Desclassificada sob Jurisdição da IP:

ii1) EN1, EN356 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (20 m);

iii) Rede Municipal:

iii1) Estradas Municipais

iii2) Caminhos Municipais

i) Marcos Geodésicos.

## Artigo 6.º

### Regime

1 — [...]

2 — [...]

3 — (Revogado.)

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

## CAPÍTULO III

### Uso do Solo

#### SECÇÃO I

#### Disposições Gerais

## Artigo 7.º

### Classificação e qualificação do solo

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



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

- a) [...]
- b) Espaços mistos de uso silvícola e agrícola;
- c) [...]
- iv) [...]
- v) [...]
- d) Espaços naturais e paisagísticos:
  - i) [...]
  - ii) [...]
- e) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos:
  - i) [...]
  - ii) [...]
- f) [...]
- g) Áreas de edificação dispersa;
- h) [...]
- i) Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas:
  - i) Equipamentos;
  - ii) Outras Estruturas.
- j) *(Revogado.)*

3 — [...]

a) Solo urbano:

- i) [...]
- ii) [...]
- iii) [...]
- iv) [...]
- v) [...]
- vi) Espaços urbanos de baixa densidade

b) *(Revogado.)*

- i) *(Revogado.)*
- ii) *(Revogado.)*
- iii) *(Revogado.)*
- iv) *(Revogado.)*

4 — [...].

Artigo 8.º

**Compatibilização de usos**

Artigo 9.º

**Integração e transformação de preexistências**

1 — [...]

- a) [...]
- b) [...]



2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

5 — No caso de atividades e/ou edificações, legalmente instaladas, pode ser viabilizada a reconstrução e/ ou a ampliação dos edifícios preexistentes que elas ocupam, com vista à manutenção dessas atividades, desde que:

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

b) [...]

6 — [...]

7 — [...]

8 — [...]

## SECÇÃO II

### Empreendimentos de Caráter Estratégico

#### Artigo 10.º

##### Definição e procedimento

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

2 — [...]

a) [...]

b) Constituam investimentos na área da economia, cultura, educação, saúde, recreio e lazer, turismo, energias renováveis e outras que sejam relevantes para o desenvolvimento local e regional excetuando a prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;

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

d) Gerem pelo menos 10 postos de trabalho;

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

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

4 — (Revogado.)

5 — *(Revogado.)*

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

## Artigo 11.º

### Regime

1 — [...]

2 — [...]

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

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

## CAPÍTULO IV

### Solo Rústico

(Alterada a designação)

### SECÇÃO I

#### Disposições Gerais

## Artigo 12.º

### Estatuto geral de ocupação do solo rústico

(Alterada a designação)

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

2 — [...]

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

a) [...]

b) [...]

c) *(Revogado.)*

d) [...]

4 — São também sempre admissíveis como ações compatíveis com os usos dominantes do solo rústico, a execução e utilização de infraestruturas e as ações ou atividades desenvolvidas em

cumprimento de planos ou outros instrumentos legais de políticas públicas de gestão e intervenção no espaço rural com vista à salvaguarda ou valorização das suas 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 rústico, não implica para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, de vir a servi-los de redes de infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

6 — [...]

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

8 — *(Revogado.)*

a) *(Revogado.)*

b) *(Revogado.)*

c) *(Revogado.)*

9 — É interdita a prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais, excetuando nas categorias dos espaços destinados a estas atividades, indicadas nos artigos 31.º a 34.º

### Artigo 13.º

#### Edificabilidade em solo rústico

(Alterada a designação)

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

2 — [...]

a) [...]

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

3 — [...]

a) [...]

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

4 — [...]

5 — [...]

a) [...]

b) [...]



6 — [...]

7 — [...]

a) (*Revogado.*)

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

c) [...]

d) [...]

8 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

## SECÇÃO II

### Espaços Agrícolas

#### Artigo 14.º

#### Identificação

#### Artigo 15.º

### Ocupações e utilizações

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — Para além das referidas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 12.º, são admissíveis as ocupações e utilizações enumeradas no quadro constante do artigo seguinte, nas condições aí estabelecidas e desde que cumpram os requisitos estabelecidos nos n.ºs 2 a 6 do Artigo 13.º

5 — [...]

6 — [...]

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

#### Artigo 16.º

### Regime de edificabilidade

[...]



Quadro 1: Parâmetros de edificabilidade em espaços agrícolas

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>
Edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais; Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias; Estabelecimentos industriais de transformação de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários; Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços e estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos.	< 500 m <sup>2</sup>	0,6 × A	1,25 × ACmax	2 pisos	8 m
	500 m <sup>2</sup> a 3 000 m <sup>2</sup>	0,3 × A + 150 m <sup>2</sup>	1,25 × ACmax		
	3 000 m <sup>2</sup> a 12 000 m <sup>2</sup>	0,15 × A + 600 m <sup>2</sup>			
	12 000 m <sup>2</sup> a 30 000 m <sup>2</sup> ou a necessária apenas para satisfazer o Sistema de gestão integrada de fogos rurais.	0,05 × A + 1 800 m <sup>2</sup>			
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 × 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 × A	1,25 × ACmax		
	500 m <sup>2</sup> a 3 000 m <sup>2</sup>	0,64 × A + 480 m <sup>2</sup>			
	≥ 3 000 m <sup>2</sup>	0,8 × A			
Habitação .....	<10 000 m <sup>2</sup>	0	—		
	10 000 m <sup>2</sup> a 12 000 m <sup>2</sup>	0,09 × A – 900 m <sup>2</sup>	1,25 × ACmax		
	12 000 m <sup>2</sup> a 30 000 m <sup>2</sup>	0,015 × A			
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 × A + 150 m <sup>2</sup>			
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndio.	—	—	—	—	—

(1) [...]

(2) [...]

(3) [...]

## SECÇÃO III

## Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola

(Alterada a designação)

## Artigo 17.º

## Identificação

## Artigo 18.º

## Ocupações e utilizações

1 — [...]

2 — Para além das referidas nos n.ºs 3 e 4 do Artigo 12.º, 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 n.ºs 2 a 6 do Artigo 13.º

3 — [...]

4 — [...]

Artigo 19.º

Regime de edificabilidade

[...]

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

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; Equipamentos de utilização coletiva (4); Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços e estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos.	< 500 m <sup>2</sup>	0,6 × A	1,25 × ACmax	2 pisos (5)	8 m (6)
	500 m <sup>2</sup> a 3 000 m <sup>2</sup>	0,3 × A + 150 m <sup>2</sup>			
	3 000 m <sup>2</sup> a 12 000 m <sup>2</sup>	0,15 × A + 600 m <sup>2</sup>			
	12 000 m <sup>2</sup> a 30 000 m <sup>2</sup>	0,05 × A + 1 800 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 × A	1,25 × ACmax		
	500 m <sup>2</sup> a 3 000 m <sup>2</sup>	0,64 × A + 480 m <sup>2</sup>			
	≥ 3 000 m <sup>2</sup>	0,8 × A			
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento superior a 30 camas.	—	0,25 × A	1,25 × 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 × A (7)	1,25 × ACmax		
Aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos, desde que de categoria não inferior a 3 estrelas.	< 20 000 m <sup>2</sup>	0	—	2 pisos	8 m
	≥ 20 000 m <sup>2</sup>	0,15 × A (8)	1,25 × ACmax		
Parques de campismo e de caravanismo . . . .	—	0,1 × A	2,5 × 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 × A – 3 000 m <sup>2</sup>	2,5 × ACmax		
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 × 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 × A – 900 m <sup>2</sup>	1,25 × ACmax		
	12 000 m <sup>2</sup> a 30 000 m <sup>2</sup>	0,015 × A			
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 × A + 150 m <sup>2</sup>			
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndio.	—	—	—	—	—

(1) [...]  
 (2) [...]  
 (3) [...]  
 (4) [...]  
 (5) [...]  
 (6) [...]  
 (7) [...]  
 (8) [...]



SECÇÃO IV

**Espaços Florestais**

SUBSECÇÃO I

Áreas Florestais de Conservação

Artigo 20.º

**Identificação**

Artigo 21.º

**Ocupações e utilizações**

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

b) [...]

c) [...]

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

4 — Para além das referidas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 12.º, são admissíveis as ocupações e utilizações enumeradas no quadro constante do artigo seguinte, nas condições aí estabelecidas e desde que cumpram os condicionalismos legais relativos ao Perímetro Florestal da Batalha, a restante legislação em vigor e, se aplicáveis, os requisitos estabelecidos nos n.ºs 2 a 6 do referido Artigo 13.º

5 — [...]

6 — [...]

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

8 — [...]

Artigo 22.º

**Regime de edificabilidade**

[...]

Quadro 3: Parâmetros de edificabilidade em áreas florestais de conservação

Usos ( <sup>1</sup> )	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> )
Edifícios de apoio às atividades florestais.	< 12 000 m <sup>2</sup>	—	—	1 piso	4,5m
	12 000 m <sup>2</sup> a 20 000 m <sup>2</sup>	$0,2 \times A - 2\,400 \text{ m}^2$	$1,25 \times \text{ACmax}$		9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade.
	20 000 m <sup>2</sup> a 30 000 m <sup>2</sup>	$0,05 \times A + 600 \text{ m}^2$			
	$\geq 30\,000 \text{ m}^2$	$0,01 \times A + 1\,800 \text{ m}^2$			
Edifício de apoio a atividades ambientais.	< 500 m <sup>2</sup>	$0,6 \times A$	—	1 piso	
	> 500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	—		
Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços e estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos.	Apenas a necessária para satisfazer o Sistema de gestão integrada de fogos rurais.	$0,10 \times A$	$1,25 \times \text{ACmax}$	1 piso	4,5 m
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndio.	—	—	—	—	—

(<sup>1</sup>) [...]

(<sup>2</sup>) [...]

(<sup>3</sup>) [...]

## SUBSECÇÃO II

### Áreas Florestais de Produção

#### Artigo 23.º

#### Identificação

#### Artigo 24.º

#### Ocupações e utilizações

1 — [...]

2 — [...]

3 — Para além das referidas nos n.ºs 3 e 4 do Artigo 12.º, 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 n.ºs 2 a 6 do referido Artigo 13.º

4 — É ainda admissível a instalação de NDT, desde que cumpram a legislação em vigor.

5 — [...]

#### Artigo 25.º

#### Regime de edificabilidade

[...]

**Quadro 4: Parâmetros de edificabilidade nas áreas florestais de produção**

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>
Edifícios de apoio às atividades florestais; Estabelecimentos industriais de transformação de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários; Equipamentos de utilização coletiva <sup>(4)</sup> ; Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego; Instalações pecuárias e detenção caeira de espécies pecuárias.	<10 000 m <sup>2</sup>	—	—	2 pisos <sup>(5)</sup>	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade.
	10 000 m <sup>2</sup> a 12 000 m <sup>2</sup>	1,25 × A	0,50 × ACmax		12 m
	12 000 m <sup>2</sup> a 30 000 m <sup>2</sup>	1,25 × A			9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade.
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento até 30 camas.	< 500 m <sup>2</sup>	1,6 × A	1,25 × ACmax		
	500 m <sup>2</sup> a 3 000 m <sup>2</sup>	0,64 × A + 480 m <sup>2</sup>			
	≥ 3 000 m <sup>2</sup>	0,8 × A			
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento superior a 30 camas.	—	0,25 × A	1,25 × 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 × A <sup>(7)</sup>	1,25 × ACmax		
Parques de campismo e de caravanismo.	—	0,1 × A	2,5 × ACmax	2 pisos	8 m
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 × A – 900 m <sup>2</sup>	1,25 × ACmax		
	12 000 m <sup>2</sup> a 30 000 m <sup>2</sup>	0,015 × A			
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 × A + 150 m <sup>2</sup>			
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndio.	—	—	—	—	—

<sup>(1)</sup> [...]

<sup>(2)</sup> [...]

<sup>(3)</sup> [...]

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

<sup>(5)</sup> [...]

<sup>(6)</sup> (Revogado.)

<sup>(7)</sup> [...]

SECÇÃO V

Espaços Naturais e Paisagísticos

(Alterada a designação)

SUBSECÇÃO I

Áreas Naturais de Tipo I

Artigo 26.º

Identificação



Artigo 27.º

**Ocupações e utilizações**

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

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

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

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

3 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

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

5 — [...]

SUBSECÇÃO II

Áreas Naturais de Tipo II

Artigo 28.º

**Identificação**

Artigo 29.º

**Ocupações e utilizações**

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]



3 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

4 — [...]

a) [...]

b) [...]

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

6 — [...]

#### Artigo 30.º

##### **Regime de edificabilidade**

#### SECÇÃO VI

##### **Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos**

(Alterada a designação)

##### SUBSECÇÃO I

##### Áreas de Exploração Consolidadas

#### Artigo 31.º

##### **Identificação**

#### Artigo 32.º

##### **Ocupações e utilizações**

##### SUBSECÇÃO II

##### Áreas de Exploração Complementares

#### Artigo 33.º

##### **Identificação**

#### Artigo 34.º

##### **Ocupações e utilizações**



## SECÇÃO VII

## Aglomerados Rurais

## Artigo 35.º

## Identificação

## Artigo 36.º

## Ocupação e utilizações

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

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

## Artigo 37.º

## Regime de edificabilidade

1 — [...]

Quadro 6: Parâmetros de edificabilidade nos aglomerados rurais

Usos ( <sup>1</sup> ) ( <sup>6</sup> )	Área da parcela (m <sup>2</sup> ) ( <sup>1</sup> ) [A]	Área de construção máxima	Número máximo de pisos ( <sup>2</sup> )	Altura máxima da fachada ( <sup>3</sup> )
Habitação unifamiliar e bifamiliar, comércio, serviços e outros usos compatíveis e estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas ou florestais ( <sup>4</sup> ).	—	0,6 × 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 × A	2 pisos ( <sup>5</sup> )	8 m ( <sup>5</sup> )
	500 m <sup>2</sup> a 3 000 m <sup>2</sup>	0,64 × A + 480 m <sup>2</sup>		
	> 3 000 m <sup>2</sup>	0,8 × A		
Edificações de apoio às atividades agrícolas. . . . .	—	0,3 × A	1 piso	4,5 m

<sup>(1)</sup> [...]<sup>(2)</sup> [...]<sup>(3)</sup> [...]<sup>(4)</sup> [...]<sup>(5)</sup> [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

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

## SECÇÃO VIII

## Áreas de Edificação Dispersa

## Artigo 38.º

## Identificação



Artigo 39.º

**Ocupação e utilizações**

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

- 2 — [...].
- 3 — [...].
- 4 — [...].
- 5 — [...].

Artigo 40.º

**Regime de edificabilidade**

- 1 — [...].

**Quadro 5: Parâmetros de edificabilidade nas áreas de edificação dispersa**

[...]

- (1) [...]
- (2) [...]
- (3) [...]
- (4) [...]
- (5) [...]

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

SECÇÃO IX

**Espaços de Ocupação Turística**

Artigo 41.º

**Identificação**

Artigo 42.º

**Ocupações e utilizações**

- 1 — [...]
- 2 — [...]
- 3 — É admitida a construção de edifícios destinados aos usos de comércio e serviços.

Artigo 43.º

**Regime de edificabilidade**

SECÇÃO X

**Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas**

(Alterada a designação)



SUBSECÇÃO I

Equipamentos

Artigo 44.º

**Identificação**

Estes espaços identificam equipamentos existentes ou previstos em solo rústico.

Artigo 45.º

**Ocupações e utilizações**

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

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

Artigo 46.º

**Regime de edificabilidade**

[...]

a) [...]

b) Na construção e ampliação de edifícios tem que se respeitar o índice de ocupação do solo máximo de 80 %;

c) [...]

SUBSECÇÃO II

Estruturas

Artigo 47.º

**Identificação**

1 — Os espaços destinados a estruturas correspondem a áreas onde os usos e as características de ocupação, não sendo incompatíveis com as utilizações inerentes ao solo rústico, justificam a sua individualização.

2 — [...]

Artigo 48.º

**Ocupações e utilizações e regime de edificabilidade**



CAPÍTULO V

**Solo Urbano**

SECÇÃO I

**Disposições Gerais**

Artigo 49.º

**Disposições comuns**

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — *(Revogado.)*

5 — *(Revogado.)*

SUBSECÇÃO I

Espaços Centrais

Artigo 50.º

**Identificação**

Artigo 51.º

**Ocupações e utilizações**

Artigo 52.º

**Regime de edificabilidade**

[...]

a) O alinhamento é o definido pelas edificações contíguas, exceto em casos em que a Autarquia entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;

b) A altura da fachada é determinada pela altura predominante do conjunto edificado, sendo de considerar para a análise de altura predominante as edificações numa zona envolvente, a identificar em peças desenhadas ou fotos, no mínimo dois edifícios, para cada lado dos limites da parcela, incluindo as localizadas no lado oposto da via confinante, e na ausência de referências nesse espaço deve obedecer às alturas predominantes das construções mais próximas, também a identificar em peças desenhadas ou fotos;

c) Os índices máximos de ocupação e impermeabilização têm de ser iguais ou inferiores a 80 %, à exceção de parcelas já ocupadas na totalidade por edificações legalmente existentes e que estejam inseridas em zona consolidada;

d) [...]

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

## SUBSECÇÃO II

## Espaços Habitacionais de Tipo I E Tipo II

## Artigo 53.º

## Identificação

## Artigo 54.º

## Ocupações e utilizações

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

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

## Artigo 55.º

## Regime de edificabilidade

1 — [...]

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

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

<sup>(1)</sup> [...]<sup>(2)</sup> [...]

2 — [...]

a) [...]

b) O alinhamento é o definido pelas edificações contíguas;

c) A altura da fachada é determinada pela altura predominante do conjunto edificado, sendo de considerar para a análise de altura predominante as edificações numa zona envolvente, a identificar em peças desenhadas ou fotos, no mínimo dois edifícios para cada lado dos limites da parcela, incluindo as localizadas no lado oposto da via confinante.

## SUBSECÇÃO III

## Espaços Urbanos de Baixa Densidade

## Artigo 55.º-A

## Identificação

(Aditado)

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



## Artigo 55.º-B

**Ocupações e utilizações**

(Aditado)

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

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

## Artigo 55.º-C

**Regime de edificabilidade**

(Aditado)

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

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

<sup>(1)</sup> Acima da cota de soleira.

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

## SUBSECÇÃO IV

## Espaços de Atividades Económicas

## Artigo 56.º

**Identificação**

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

## Artigo 57.º

**Ocupações e utilizações**

1 — Estes espaços destinam-se a indústria, armazenamento, logística, operações de gestão de resíduos não perigosos, serviços, comércio, atividades de recreio, desporto e lazer, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva e estabelecimentos hoteleiros.

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

## Artigo 58.º

**Regime de edificabilidade**

[...]

a) [...]

b) A altura da fachada não poderá exceder os 12 metros, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores que a Câmara Municipal considere justificadas;

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) (*Revogado.*)

g) Os afastamentos aos limites da parcela devem cumprir com a legislação em vigor;

h) Nas ampliações de edificações preexistentes poderá ser permitido manter o alinhamento existente nas laterais, sendo que o afastamento posterior deverá ser no mínimo 3,5 m.

## SUBSECÇÃO V

## Espaços de Uso Especial — Espaços de Equipamentos

## Artigo 59.º

**Identificação**

Os espaços de uso especial — espaços de equipamentos existentes, identificados e delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, correspondem a espaços onde são prestados serviços à população, nomeadamente no âmbito da saúde, da educação, da segurança social e da prevenção e segurança, onde são facultadas as condições para a prática de atividades desportivas e de recreio e lazer, bem como de atividades culturais, empreendimentos turísticos, podendo ainda contemplar estabelecimentos de restauração e bebidas, bem como locais de entretenimento complementares.

## Artigo 60.º

**Regime**

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

2 — [...]

a) Área de construção preexistente acrescida de 20 %, até ao índice de ocupação do solo máximo de 80 %;

b) [...]

3 — Na construção de novos edifícios tem que se respeitar o índice de ocupação do solo máximo de 80 %;



SUBSECÇÃO VI

Espaços Verdes

Artigo 61.º

**Identificação**

Artigo 62.º

**Ocupações e utilizações**

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

3 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) (Revogado.)

SECÇÃO II

(Revogado.)

SUBSECÇÃO I

(Revogado.)

Artigo 63.º

**Identificação**

(Revogado.)

Artigo 64.º

**Ocupações e utilizações**

(Revogado.)

Artigo 65.º

**Regime de edificabilidade**

(Revogado.)

SUBSECÇÃO II

(Revogado.)



Artigo 66.º

**Identificação**

*(Revogado.)*

Artigo 67.º

**Ocupações e utilizações**

*(Revogado.)*

Artigo 68.º

**Regime de edificabilidade**

*(Revogado.)*

SUBSECÇÃO III

*(Revogado.)*

Artigo 69.º

**Identificação**

*(Revogado.)*

Artigo 70.º

**Regime**

*(Revogado.)*

SUBSECÇÃO IV

*(Revogado.)*

Artigo 71.º

**Identificação**

*(Revogado.)*

Artigo 72.º

**Regime**

*(Revogado.)*

CAPÍTULO VI

**Estrutura Ecológica Municipal**

Artigo 73.º

**Identificação e objetivos**

1 — A estrutura ecológica municipal pretende criar um contínuo natural através de um conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade



ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a Proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do património natural dos espaços rústicos e urbanos.

2 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]

Artigo 74.º

**Componentes**

Artigo 75.º

**Regime Específico**

CAPÍTULO VII

**Rede Rodoviária**

Artigo 76.º

**Definição**

Artigo 77.º

**Estradas**

Artigo 78.º

**Regime de proteção**

Artigo 79.º

**Arruamentos**

CAPÍTULO VIII

**Valores Culturais**

Artigo 80.º

**Identificação**

Artigo 81.º

**Regime**

Artigo 82.º

**Deteção dos vestígios arqueológicos**

## CAPÍTULO IX

**Áreas de Suscetibilidade à Ocorrência de Riscos**

Artigo 83.º

**Identificação**

Artigo 84.º

**Áreas com perigosidade de incêndio elevada e muito elevada**

Artigo 85.º

**Zonas ameaçadas pelas cheias ou inundáveis**

(Alterada a designação)

1 — Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas ameaçadas pelas cheias ou inundáveis carece de autorização/parecer prévio da APA, I. P.

2 — É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.

3 — Nas áreas delimitadas como zonas ameaçadas pelas cheias ou inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;

b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cêrcea dominante;

c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;

d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;

e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

4 — Nas áreas delimitadas como zonas ameaçadas pelas cheias ou inundáveis na Planta de Ordenamento é sempre interdita:

a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos e centros de dia, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;

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

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

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

f) A execução de aterros;

g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem

promover o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 3;

h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 3;

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

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

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

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

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

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

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

f) Outras ações que cumpram o disposto no número seguinte.

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

a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa;

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Artigo 86.º

**Áreas com suscetibilidade elevada de contaminação de aquíferos**

1 — [...]

2 — Nestas áreas as infraestruturas de drenagem e tratamento de esgotos devem ser obrigatoriamente ligadas à rede pública ou a dispositivo estanque a que seja assegurado serviço de remoção e transporte dos efluentes.

3 — A edificação de novos edifícios, e ampliação ou reconstrução de preexistências, destinados a atividades económicas, deve possuir áreas impermeabilizadas destinadas a recolha de resíduos e escoamento de eventuais águas contaminadas, assegurando a sua recolha e encaminhamento para destino final que garanta o seu tratamento adequado.

Artigo 87.º

**Áreas com suscetibilidade sísmica elevada**

Artigo 88.º

**Áreas com suscetibilidade elevada de movimentos de massa em vertentes**

1 — [...]

2 — [...]

a) A nova edificação só é permitida com base em estudo geotécnico especificamente elaborado para o efeito;

b) [...]

Artigo 89.º

**Áreas com suscetibilidade ao colapso de galerias e cavidades de minas**

CAPÍTULO X

**Zonamento Acústico**

Artigo 90.º

**Classificação acústica**

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

2 — [...]

3 — [...]

CAPÍTULO XI

**Programação e Execução do Plano Diretor Municipal**

SECÇÃO I

**Planeamento e Gestão**

Artigo 91.º

**Objetivos programático**

(Revogado.)



Artigo 92.º

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

- 1 — [...]
- 2 — [...]
- 3 — [...]
- 4 — [...]
- 5 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]

- 6 — [...]
- 7 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]

- 8 — [...]

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

10 — As áreas de estacionamento autónomas em estrutura edificada, não são contabilizadas no dimensionamento das dotações globais, ou seja, não é contabilizada na área de construção conforme alínea *b)* e *c)* do ponto 5 do presente artigo

Artigo 93.º

**Regime de compensações**

Artigo 94.º

**Parâmetros de dimensionamento do estacionamento**

- 1 — [...]
- 2 — [...]
- 3 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]

- 4 — [...]
- 5 — [...]
- 6 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]



7 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) Nas situações de alteração de uso ou do número de unidades de utilização independente, em edifícios já dotados de licença de utilização, garantindo no mínimo 60 % do número de estacionamento obrigatórios.

8 — [...]

## SECÇÃO II

### Programação e Execução

#### Artigo 95.º

##### Programação e sistemas de execução

1 — [...]

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

a) [...]

b) [...]

c) [...]

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

#### Artigo 96.º

##### Mecanismos de perequação compensatória

## SECÇÃO III

### Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução

#### Artigo 97.º

##### Identificação

1 — [...]

2 — [...]

a) U1 — Expansão da Zona Industrial da Jardoeira — Poente;

b) U2 — Expansão da Zona Industrial da Jardoeira — Sul;

c) [...];

d) [...]

e) U5 — Expansão da Zona Industrial da Golpilheira;

f) U6 — Expansão residencial da Jardoeira;



- g) U7 — Zona Industrial de São Mamede Norte;
  - h) [...];
  - i) U9 — Expansão residencial do Casal da Amieira — Poente;
  - j) U10 — Expansão residencial do Casal da Amieira — Nascente
  - k) U11 — Expansão residencial da Quinta Nova;
  - l) U12 — Expansão da Via da Batalha 1
  - m) U13 — Expansão da Via da Batalha 2
  - n) U14 — Zona Industrial de São Mamede Sul;
- 3 — [...].

#### Artigo 98.º

##### Disposições comuns

#### Artigo 99.º

##### Termos de referência das UOPG

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

a) [...]:

- i) [...];
- ii) [...];
- iii) [...];
- iv) [...];
- v) [...].

b) [...]:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56.º a 58.º, relativos à categoria de espaços para atividades económicas;

ii) [...];

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

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

a) [...]:

- i) [...];
- ii) [...];
- iii) [...];
- iv) [...];
- v) [...].

b) [...]:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56.º a 58.º, relativos à categoria de espaços para atividades económicas;

ii) [...];

iii) [...].

3 — [...]:

a) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...].

b) [...]:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56.º a 58.º, relativos à categoria de espaços para atividades económicas;

ii) [...];

iii) [...].

4 — [...]:

a) [...]:

i) [...];

ii) [...];

b) [...]:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53.º a 55.º, relativos à categoria de espaços para atividades económicas;

ii) A concretização desta Unidade é realizada por plano de pormenor;

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

a) [...]:

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;

b) [...]:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56.º a 58.º, relativos à categoria de espaços para atividades económicas;

ii) Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;

iii) A concretização desta Unidade é realizada por unidades de execução e/ou plano de pormenor.

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

a) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...].

b) [...]:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53.º a 55.º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo II;

ii) [...];

iii) A concretização desta Unidade é realizada por Plano de Pormenor.

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

a) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) Aproveitar as sinergias resultantes da proximidade do nó de acesso à A1 e de via proposta de ligação ao IC9.

b) [...]:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56.º a 58.º, relativos à categoria de espaços para atividades económicas;

ii) [...];

iii) [...].

8 — [...]:

a) [...]:

i) [...];

ii) [...].

b) [...]:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53.º a 55.º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo I;

ii) [...];

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

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

a) [...]:

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) [...]:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53.º a 55.º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo I;

ii) Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;

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

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

a) [...]:

i) [...];

ii) [...].

b) [...]:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53.º a 55.º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo II;

ii) [...];

iii) A concretização desta Unidade é realizada por unidades de execução e/ou plano de pormenor.

iv) (Revogado.)

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

a) [...]:

i) [...];

ii) [...].

b) [...]:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53.º a 55.º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo II;

ii) [...];

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

iv) (Revogado.)

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

a) Objetivos programáticos:

i) Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano que exprima uma distribuição equilibrada do edificado e respetivas funções, espaços verdes e equipamentos em articulação com a envolvente urbana;

ii) Estruturar a rede viária proposta, garantindo uma correta inserção das vias propostas na rede viária existente.

b) Parâmetros de execução:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos no presente regulamento para as categorias de solo pelas quais esta área se distribui;

ii) Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;

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

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

a) Objetivos programáticos:

i) Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano que exprima uma distribuição equilibrada do edificado e respetivas funções, espaços verdes e equipamentos em articulação com a envolvente urbana;

ii) Estruturar a rede viária proposta, garantindo uma correta inserção das vias propostas na rede viária existente.

b) Parâmetros de execução:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53.º a 55.º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo I;

ii) Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;

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

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

a) Objetivos programáticos:

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

ii) Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;

iii) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou 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 e de via proposta de ligação ao IC9.

b) Parâmetros de execução:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56.º a 58.º, relativos à categoria de espaços para atividades económicas;

ii) Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;

iii) A concretização desta Unidade é realizada por unidades de execução e/ou plano de pormenor.

## CAPÍTULO XII

### Disposições Finais e Complementares

#### Artigo 100.º

##### Norma supletiva para operações de loteamento urbano

#### Artigo 101.º

##### Aplicação dos índices urbanísticos a parcelas cadastrais

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — Sempre que uma parcela ou edifício seja abrangida por mais do que uma categoria ou subcategoria de espaço, admite-se que a aplicação dos usos e o regime de edificabilidade estipulados para a categoria ou subcategoria que abranja a maior parte da área total da parcela ou edifício seja extensiva às restantes áreas da parcela abrangidas por categorias ou subcategorias de solo rústico ou urbano, em que se insere a referida área maioritária.



Artigo 102.º

**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 n.º 1 do Artigo 9.º, nomeadamente:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]

2 — Beneficiam do presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações e edificações, designadamente:

- a) [...]
- b) As referidas nas alíneas b) e c) do mesmo número que comprovem, por prova documental, que a edificação é anterior a 1 de janeiro de 2015 e não se trate de edificação associada à atividade de exploração de massas minerais.

3 — [...]

- a) [...]
- b) (*Revogado.*)

4 — [...]

5 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]

6 — [...]

Artigo 103.º

**Revisão**

Artigo 104.º

**Revogação**

Artigo 104.º-A

**Direitos e Expetativas**

As licenças de prospeção e pesquisa e de exploração de recursos energéticos e geológicos, em Selada e Casal do Gaio, emitidas após 10 de outubro de 2017, consideram-se caducadas após a entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 105.º

**Entrada em vigor**

## ANEXO I

**Orientações e Determinações relativas ao Uso do Solo nas Áreas Integradas na Rede Natura 2000**

[...]

## ANEXO II

**Valores Culturais**

## Património classificado como Monumento Nacional

- 1 — [...]
- 2 — [...]
- 3 — [...]

## Património classificado como Imóveis de Interesse Público

- 4 — [...]
- 5 — [...]
- 6 — [...]
- 7 — [...]
- 8 — [...]
- 9 — [...]

## Património classificado como Imóveis de Interesse Municipal

- 10 — [...]
- 11 — [...]
- 12 — [...]
- 13 — [...]

## Património classificado como Sítios de Interesse Municipal

- 14 — [...]
- 15 — [...]
- 16 — Sítio de Interesse Municipal da Pedreira Histórica do Caramulo (Reguengo do Fétal) (Aviso n.º 5838/2021, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 60, de 26 de março de 2021)

## Património em Vias de Classificação

17 — Conjunto do Edifício do Seminário Maior de Leiria/Quinta da Várzea “Casa e Capela de São Gonçalo” (Homologado como IIP de acordo com Despacho de homologação de 15 março de 1985, sujeito a eventual revogação de acordo com o Anúncio n.º 293/2014, de 1 de dezembro de 2015 da Direção-Geral do Património Cultural publicado no *Diário da República*, n.º 241, 2.ª série, de 15 de dezembro de 2014).

18 — Painel Turístico em azulejo da Extinta Companhia Aérea Pan Am (Reguengo do Fétal) (Anúncio n.º 121/2017, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 134, de 13 de julho de 2017)

## Património Arqueológico

- I — [...]
- II — [...]
- III — [...]
- IV — [...]
- V — [...]



VI — [...]  
VII — [...]  
VIII — [...]  
IX — [...]  
X — [...]  
XI — [...]  
XII — [...]  
XIII — [...]  
XIV — [...]  
XV — [...]  
XVI — [...]  
XVII — [...]  
XVIII — [...]  
XIX — [...]  
XX — [...]  
XXI — [...]  
XXII — [...]  
XXIII — [...]  
XXIV — [...]  
XXV — [...]  
XXVI — [...]  
XXVII — [...]  
XXVIII — [...]  
XXIX — [...]  
XXX — [...]  
XXXI — [...]  
XXXII — [...]  
XXXIII — [...]  
XXXIV — [...]  
XXXV — [...]  
XXXVI — [...]  
XXXVII — [...]  
XXXVIII — [...]  
XXXIX — [...]  
XL — [...]  
XLI — [...]  
XLII — [...]  
XLIII — [...]  
XLIV — [...]  
XLV — [...]  
XLVI — [...]  
XLVII — [...]  
XLVIII — [...]  
XLIX — [...]  
L — [...]  
LI — [...]  
LII — [...]  
LIII — [...]  
LIV — [...]  
LV — [...]  
LVI — [...]  
LVII — [...]

## CAPÍTULO I

**Disposições Gerais**

## Artigo 1.º

**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 n.º 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 carácter geral aplicáveis em função da sua natureza e localização.

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

## Artigo 2.º

**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 Diagnóstico
- 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 3.º

#### Definições

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

- a) Área total de impermeabilização equivalente — é um valor calculado pelo produto entre a área de solo a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto, conforme o Decreto regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro;
- b) *(Revogado.)*
- c) Edifício de apoio a atividades ambientais — estrutura ligeira edificada em materiais tradicionais visando atividades de educação ambiental;
- d) Empreendimentos turísticos isolados — empreendimentos turísticos admitidos isoladamente em solo rústico, de qualquer dos seguintes tipos: hotéis, pousadas, empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER), empreendimentos de Turismo de Habitação, parques de campismo e de caravanismo;
- e) Espécies florestais de rápido crescimento — as que estiverem classificadas como tal na legislação aplicável.
- f) Núcleos de Desenvolvimento Turístico — áreas de ocupação turística em solo rústico em que se admitem conjuntos de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto de solo rústico.
- g) Viabilização — qualquer ato legalmente previsto que exprima, com eficácia externa, a não oposição do Município à realização de uma ação que se traduza em uso, ocupação ou transformação do uso do solo, sob a forma de operação urbanística ou do exercício de uma atividade,

abrangendo nomeadamente as figuras de licenciamento, não rejeição de comunicação prévia, autorização, informação prévia favorável, aprovação, incluindo a aprovação de projeto de arquitetura, definição das condições de edificabilidade a cumprir em prédios objeto de hasta pública municipal ou emissão de parecer favorável.

*h)* Anexo — edifício destinado a um uso complementar e funcionalmente dependente do edifício principal (até 100m<sup>2</sup>); excetuam-se as piscinas descobertas;

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

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

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

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

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

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

#### Artigo 4.º

##### Instrumentos de gestão territorial a observar

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

*a)* (Revogado.)

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO II

**Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública**

## Artigo 5.º

**Identificação**

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

## a) Recursos Hídricos:

## i) Domínio Hídrico:

## i1) Leitões e margens de cursos de água

## ii) Captações de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público;

## ii1) Zona de proteção imediata;

## ii2) Zona de proteção intermédia;

## ii3) Zona de proteção alargada.

## b) Recursos Geológicos:

## i) Águas Minerais Naturais;

## ii) Perímetro de Proteção de água Mineral Natural;

## iii) Concessões de Água Mineral Natural;

## iv) Massas Minerais (Pedreiras);

## c) Recursos Agrícolas e Florestais:

## i) Reserva Agrícola Nacional;

## ii) Regime Florestal Parcial — Perímetro Florestal da Batalha e Perímetro Florestal da Serra dos Candeeiros;

## iii) Oliveiras;

## iv) Sobreiro e Azinheira;

## v) Azevinho;

vi) *(Revogado.)*

## vii) Árvores e Arvoredo de Interesse Público;

## viii) Perigosidade de Incêndio Rural;

## ix) Postos de Vigia.

## d) Recursos Ecológicos:

## i) Reserva Ecológica Nacional;

## ii) Rede Natura 2000 — Zona Especial de Conservação — ZEC PTCON0015 — Serras de Aire e Candeeiros

## e) Património Edificado:

i) *(Revogado.)*

## ii) Património classificado;

## iii) Zona de proteção geral;

## iv) Zona especial de proteção;

## v) Zona vedada à construção.

f) Infraestruturas:

i) Rede Nacional de Transporte de eletricidade (RNT):

i1) Média Tensão;

i2) Alta Tensão.

ii) Rede Nacional de Distribuição de eletricidade (RND):

ii1) Muito Alta Tensão;

ii2) Subestação da RNT.

iii) (Revogado.)

iv) (Revogado.)

v) (Revogado.)

vi) Rede de Telecomunicações:

vi1) Faixas de desobstrução — FH Montejunto/Lousã, despacho conjunto A-97/90-XI, de 27 de outubro;

vi2) Faixas de desobstrução — FH Serra dos Candeeiros/Leiria, despacho conjunto A-27/97-XIII, de 20 de março.

vii) (Revogado.)

viii) Gasodutos:

viii1) Gasoduto RNTGN

viii2) Ramal de Distribuição

g) Atividades Perigosas:

i) Estabelecimentos com Produtos Explosivos.

h) Rede Rodoviária:

i) Rede Nacional Complementar:

i1) A19/IC2 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (50 m);

i2) IC9 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (35 m);

ii) Rede Nacional Desclassificada sob Jurisdição da IP:

ii1) EN1, EN356 e respetiva zona de servidão *non aedificandi* (20 m);

iii) Rede Municipal:

iii1) Estradas Municipais

iii2) Caminhos Municipais

i) Marcos Geodésicos.

## Artigo 6.º

### Regime

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



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

3 — *(Revogado.)*

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

### CAPÍTULO III

#### Uso do Solo

#### SECÇÃO I

#### Disposições Gerais

#### Artigo 7.º

##### Classificação e qualificação do solo

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

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

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços mistos de uso silvícola e agrícola;
- c) Espaços florestais:
  - i) Áreas florestais de conservação;
  - ii) Áreas florestais de produção;
- d) Espaços naturais e paisagísticos:
  - i) Áreas naturais de tipo I;
  - ii) Áreas naturais de tipo II.
- e) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos:
  - i) Áreas de exploração consolidadas;
  - ii) Áreas de exploração complementares.
- f) Aglomerados rurais;
- g) Áreas de edificação dispersa;
- h) Espaços de ocupação turística;
- i) Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas:
  - i) Equipamentos;
  - ii) Outras Estruturas.
- j) *(Revogado.)*

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

a) Solo urbano:

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

b) *(Revogado.)*

- i) *(Revogado.)*
- ii) *(Revogado.)*
- iii) *(Revogado.)*
- iv) *(Revogado.)*

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

#### Artigo 8.º

##### Compatibilização de usos

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

- a) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão;
- b) Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente ou dificultem a sua melhoria;
- c) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem a via pública e o ambiente local.

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

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

#### Artigo 9.º

##### 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 e/ou edificações, legalmente instaladas, pode ser viabilizada a reconstrução e/ou a ampliação dos edifícios preexistentes que elas ocupam, com vista à manutenção dessas atividades, desde que:

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

b) Quando se trate de edifício habitacional, a área de construção final não exceda 300 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 102.º 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 n.ºs 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 Carácter Estratégico

## Artigo 10.º

## Definição e procedimento

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

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

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

b) Constituam investimentos na área da economia, cultura, educação, saúde, recreio e lazer, turismo, energias renováveis e outras que sejam relevantes para o desenvolvimento local e regional excetuando a prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;

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

d) Gerem pelo menos 10 postos de trabalho;

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

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

4 — *(Revogado.)*

5 — *(Revogado.)*

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

## Artigo 11.º

## 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 infraestrutu-

ras públicas, ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística e paisagística, pode, sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas aplicáveis:

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

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

## CAPÍTULO IV

### Solo Rústico

#### SECÇÃO I

#### Disposições Gerais

#### Artigo 12.º

##### Estatuto geral de ocupação do solo rústico

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

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

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

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

b) Parque de merendas e miradouros;

c) *(Revogado.)*

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

4 — São também sempre admissíveis como ações compatíveis com os usos dominantes do solo rústico, a execução e utilização de infraestruturas e as ações ou atividades desenvolvidas em cumprimento de planos ou outros instrumentos legais de políticas públicas de gestão e intervenção no espaço rural com vista à salvaguarda ou valorização das suas potencialidades, nomeadamente a instalação de dispositivos de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais.

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

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

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

8 — *(Revogado.)*

a) *(Revogado.)*

b) *(Revogado.)*

c) *(Revogado.)*

9 — É interdita a prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais, excetuando nas categorias dos espaços destinados a estas atividades, indicadas nos artigos 31.º a 34.º

### Artigo 13.º

#### Edificabilidade em solo rústico

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

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

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

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

3 — Quando forem admissíveis estabelecimentos industriais e agroalimentares de transformação e venda de produtos agrícolas, pecuários e florestais, na construção de novos edifícios, na ampliação e na alteração dos que constituam preexistências, nos termos do artigo 9.º, 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 Gestão Integrada de Solos Rurais, devendo a faixa destinada às referidas cortinas possuir, sempre que possível, uma largura mínima de 5 metros ou, quando for o caso, a que estiver legalmente estabelecida.

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

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

- a) Terem acesso a partir de via pública já existente;
- b) Manterem ao máximo a vegetação existente, sendo que nova arborização tem que ser feita com recurso a espécies autóctones.

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

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

- a) *(Revogado.)*
- b) A habitação seja isolada, unifamiliar ou bifamiliar, e o número de pisos não seja superior a dois, acima da cota média da área de implantação;
- c) A implantação das edificações respeite os requisitos referidos no n.º 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 14.º

## 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 15.º

## 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 n.ºs 3 e 4 do artigo 12.º, são admissíveis as ocupações e utilizações enumeradas no quadro constante do artigo seguinte, nas condições aí estabelecidas e desde que cumpram os requisitos estabelecidos nos n.ºs 2 a 6 do Artigo 13.º

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 9.º, bem como daqueles que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102.º, desde que se enquadrem nos parâmetros e usos definidos para estes espaços ou, nos casos aplicáveis, cumpram os requisitos estabelecidos nos n.ºs 4 a 6 do referido Artigo 9.º

7 — Nos espaços agrícolas integrados na Rede Natura 2000 — Zona Especial de Conservação — Serras de Aire e Candeeiros — as utilizações, ocupações e transformações do solo potencialmente admissíveis, de acordo com o disposto nos números anteriores, só podem ser viabilizadas se se verificar a sua compatibilidade com as determinações legais pertinentes e as 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 16.º

## Regime de edificabilidade

A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo do disposto no seu n.º 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> ) <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>
Edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais; Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias; Estabelecimentos industriais de transformação de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários; Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços e estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos.	< 500 m <sup>2</sup>	0,6 × A	1,25 × ACmax	2 pisos	8 m
	500 m <sup>2</sup> a 3 000 m <sup>2</sup>	0,3 × A + 150 m <sup>2</sup>	1,25 × ACmax		
	3 000 m <sup>2</sup> a 12 000 m <sup>2</sup>	0,15 × A + 600 m <sup>2</sup>			
	12 000 m <sup>2</sup> a 30 000 m <sup>2</sup> ou a necessária apenas para satisfazer o Sistema de gestão integrada de fogos rurais.	0,05 × A + 1 800 m <sup>2</sup>			
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 × 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 × A	1,25 × ACmax		
	500 m <sup>2</sup> a 3 000 m <sup>2</sup>	0,64 × A + 480 m <sup>2</sup>			
	≥ 3 000 m <sup>2</sup>	0,8 × A			
Habitação .....	<10 000 m <sup>2</sup>	0	—		
	10 000 m <sup>2</sup> a 12 000 m <sup>2</sup>	0,09 × A – 900 m <sup>2</sup>	1,25 × ACmax		
	12 000 m <sup>2</sup> a 30 000 m <sup>2</sup>	0,015 × A			
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 × A + 150 m <sup>2</sup>			
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndio.	—	—	—	—	—

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Acima da cota de soleira.

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

## SECÇÃO III

## Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola

## Artigo 17.º

## 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 18.º

## 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 n.ºs 3 e 4 do Artigo 12.º, 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 n.ºs 2 a 6 do Artigo 13.º

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

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

## Artigo 19.º

## Regime de edificabilidade

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

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

Usos	Área da parcela (m <sup>2</sup> ) (1)	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 × A	1,25 × ACmax	2 pisos (5)	8 m (6)
	500 m <sup>2</sup> a 3 000 m <sup>2</sup>	0,3 × A + 150 m <sup>2</sup>			
	3 000 m <sup>2</sup> a 12 000 m <sup>2</sup>	0,15 × A + 600 m <sup>2</sup>			
	12 000 m <sup>2</sup> a 30 000 m <sup>2</sup>	0,05 × A + 1 800 m <sup>2</sup>			
Equipamentos de utilização coletiva (4); Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços e estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos.	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 × 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 × A	1,25 × ACmax		
	500 m <sup>2</sup> a 3 000 m <sup>2</sup>	0,64 × A + 480 m <sup>2</sup>			
	≥ 3 000 m <sup>2</sup>	0,8 × A			
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento superior a 30 camas.	—	0,25 × A	1,25 × 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 × A (7)	1,25 × ACmax		



Usos	Área da parcela (m <sup>2</sup> ) (¹)	Área de construção máxima [ACmax]	Área total de impermeabilização equivalente máxima	Número máximo de pisos (²)	Altura máxima da fachada (³)
Aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos, desde que de categoria não inferior a 3 estrelas.	< 20 000 m <sup>2</sup>	0	—	2 pisos	8 m
	≥ 20 000 m <sup>2</sup>	0,15 × A (⁸)	1,25 × ACmax		
Parques de campismo e de caravanismo . . . .	—	0,1 × A	2,5 × 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 × A – 3 000 m <sup>2</sup>	2,5 × ACmax		
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 × 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 × A – 900 m <sup>2</sup>	1,25 × ACmax		
	12 000 m <sup>2</sup> a 30 000 m <sup>2</sup>	0,015 × A			
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 × A + 150 m <sup>2</sup>			
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndio.	—	—	—	—	—

(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 rústico

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

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

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

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

## SECÇÃO IV

### Espaços Florestais

#### SUBSECÇÃO I

#### Áreas Florestais de Conservação

#### Artigo 20.º

##### 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 21.º

##### Ocupações e utilizações

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

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

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

a) Silvicultura, onde se devem adotar as seguintes orientações de gestão:

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

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

c) A agricultura é admitida como atividade complementar;

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

4 — Para além das referidas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 12.º, são admissíveis as ocupações e utilizações enumeradas no quadro constante do artigo seguinte, nas condições aí estabelecidas e desde que cumpram os condicionalismos legais relativos ao Perímetro Florestal da Batalha, a restante legislação em vigor e, se aplicáveis, os requisitos estabelecidos nos n.ºs 2 a 6 do referido Artigo 13.º

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 9.º, bem como daqueles que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102.º, desde que se enquadrem nos parâmetros e usos definidos para estes espaços ou, nos casos aplicáveis, cumpram os requisitos estabelecidos nos n.ºs 4 a 6 do referido Artigo 9.º

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

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

## Artigo 22.º

## Regime de edificabilidade

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

Quadro 3: Parâmetros de edificabilidade em áreas florestais de conservação

Usos <sup>(1)</sup>	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>
Edifícios de apoio às atividades florestais.	< 12 000 m <sup>2</sup>	—	—	1 piso	4,5m
	12 000 m <sup>2</sup> a 20 000 m <sup>2</sup>	$0,2 \times A - 2\,400 \text{ m}^2$	$1,25 \times AC_{\text{max}}$		9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade.
	20 000 m <sup>2</sup> a 30 000 m <sup>2</sup>	$0,05 \times A + 600 \text{ m}^2$			
	$\geq 30\,000 \text{ m}^2$	$0,01 \times A + 1\,800 \text{ m}^2$			
Edifício de apoio a atividades ambientais.	< 500 m <sup>2</sup>	$0,6 \times A$	—	1 piso	
	> 500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	—		
Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego nestes espaços e estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos.	Apenas a necessária para satisfazer o Sistema de gestão integrada de fogos rurais.	$0,10 \times A$	$1,25 \times AC_{\text{max}}$	1 piso	4,5 m
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndio.	—	—	—	—	—

(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.

## SUBSECÇÃO II

## Áreas Florestais de Produção

## Artigo 23.º

## 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 24.º

## Ocupações e utilizações

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

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

3 — Para além das referidas nos n.ºs 3 e 4 do Artigo 12.º, 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 n.ºs 2 a 6 do referido Artigo 13.º

4 — É ainda admissível a instalação de NDT, desde que cumpram a legislação em vigor.

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

Artigo 25.º

Regime de edificabilidade

1 — A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo do disposto no seu n.º 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> ) <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>
Edifícios de apoio às atividades florestais; Estabelecimentos industriais de transformação de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários; Equipamentos de utilização coletiva <sup>(4)</sup> ; Instalações de comércio e serviços complementares das atividades instaladas que contribuam para reforçarem a base económica e a promoção de emprego; Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.	<10 000 m <sup>2</sup>	—	—	2 pisos <sup>(5)</sup>	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade.
	10 000 m <sup>2</sup> a 12 000 m <sup>2</sup>	1,25 × A	0,50 × ACmax		12 m
	12 000 m <sup>2</sup> a 30 000 m <sup>2</sup>	1,25 × A			9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade.
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento até 30 camas.	> 30 000 m <sup>2</sup> ou a necessária apenas para satisfazer o Sistema de gestão integrada de fogos rurais.	1,25 × A	1,25 × ACmax	2 pisos <sup>(5)</sup>	9 metros ou superior no caso de instalações técnicas devidamente justificadas inerentes ao funcionamento da atividade.
	< 500 m <sup>2</sup>	1,6 × A			
	500 m <sup>2</sup> a 3 000 m <sup>2</sup>	0,64 × A + 480 m <sup>2</sup>			
Empreendimentos de turismo de habitação e turismo no espaço rural com capacidade de alojamento superior a 30 camas.	≥ 3 000 m <sup>2</sup>	0,8 × A	1,25 × ACmax	2 pisos	8 m
	—	0,25 × A			
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 × A <sup>(7)</sup>	1,25 × ACmax		
Parques de campismo e de caravanismo.	—	0,1 × A	2,5 × ACmax	2 pisos	8 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)
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 × A – 900 m <sup>2</sup>	1,25 × ACmax		
	12 000 m <sup>2</sup> a 30 000 m <sup>2</sup>	0,015 × A			
	≥ 30 000 m <sup>2</sup>	0,01 × A + 150 m <sup>2</sup>			
Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndio.	—	—	—	—	—

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

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

(6) (Revogado.)

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

## SECÇÃO V

### Espaços Naturais e Paisagísticos

#### SUBSECÇÃO I

##### Áreas Naturais de Tipo I

#### Artigo 26.º

##### Identificação

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

#### Artigo 27.º

##### Ocupações e utilizações

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

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

- a) Atividades que promovam a manutenção e valorização de sistemas biofísicos fundamentais na estrutura ecológica municipal, incluindo a atividade agrícola, quando se trata de zona terrestre;
- b) Obras de alteração;
- c) Ampliação de edificações, em que a área de implantação licenciada pode ser acrescida até 15 %;
- d) Edifício de apoio a atividades ambientais com 30 % de área máxima de implantação;
- e) Construção de aproveitamentos hidroelétricos com uma potência inferior a 10 MW e obras hidráulicas de conservação;
- f) Instalação de infraestruturas da natureza das referidas na alínea a) do n.º 3 do artigo 12.º, 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, sem prejuízo do número anterior;
- b) Operações de drenagem e enxugo de terrenos;
- c) Arborização ou rearborização com espécies florestais de rápido crescimento;
- d) Obstrução das linhas de água;
- e) Exploração de massas minerais.

4 — Nas áreas naturais de tipo I integradas na Rede Natura 2000 — Zona Especial de Conservação — Serras de Aire e Candeeiros — as utilizações, ocupações e transformações do solo potencialmente admissíveis, de acordo com o disposto nos números anteriores, só podem ser viabilizadas se se verificar a sua compatibilidade com as determinações legais pertinentes e as orientações estabelecidas pelo respetivo plano setorial (PSRN2000), através do cumprimento das disposições materiais e procedimentais decorrentes desses documentos, nomeadamente as postas 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.

## SUBSECÇÃO II

### Áreas Naturais de Tipo II

#### Artigo 28.º

##### Identificação

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

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

#### Artigo 29.º

##### 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 de reconstrução, alteração ou ampliação dos edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9.º, isentos de licenciamento à data de construção ou que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102.º 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 n.ºs 4 a 6 do artigo 9.º;

b) Edifícios de apoio a atividades ambientais e florestais;

c) Infraestruturas previstas na alínea a) do n.º 3 do Artigo 12.º, salvaguardando a necessidade de acautelar a manutenção dos valores envolvidos;

d) Instalação de componentes não edificadas e não impermeabilizadas de NDT a afetar a áreas livres dos mesmos a manter com coberto vegetal, desde que compatíveis com as disposições e condicionamentos legais eventualmente aplicáveis ao local.

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

a) Arborização ou rearborização com espécies florestais de rápido crescimento;

b) Exploração de massas minerais.

5 — Nas áreas naturais de tipo II integradas na Rede Natura 2000 — Zona Especial de Conservação — Serras de Aire e Candeeiros — as utilizações, ocupações e transformações do solo potencialmente admissíveis, de acordo com o disposto nos números anteriores, só podem ser viabilizadas se se verificar a sua compatibilidade com as determinações legais pertinentes e as orientações estabelecidas pelo respetivo plano setorial (PSRN2000), através do cumprimento das disposições materiais e procedimentais decorrentes desses documentos, nomeadamente as transportadas 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 30.º

#### Regime de edificabilidade

A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo do disposto na alínea a) do seu n.º 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> ) <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>
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>	$0,1 \times A - 1\,200 \text{ m}^2$	1,25 × ACmax		
	≥ 20 000 m <sup>2</sup>	$0,01 \times A + 600 \text{ m}^2$			
Edifício de apoio a atividades ambientais	< 500 m <sup>2</sup>	$0,6 \times A$	—	1 piso	4,5 m
	≥ 500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	—		

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Acima da cota de soleira.

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

## SECÇÃO VI

## Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos

## SUBSECÇÃO I

## Áreas de Exploração Consolidadas

## Artigo 31.º

**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 32.º

**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>.

## SUBSECÇÃO II

## Áreas de Exploração Complementares

## Artigo 33.º

**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 34.º

**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 n.º 2 do Artigo 32.º, e mediante o compromisso de, uma vez finda a exploração, essas edificações serem demolidas.

## SECÇÃO VII

**Aglomerados Rurais**

## Artigo 35.º

**Identificação**

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

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

## Artigo 36.º

**Ocupação e utilizações**

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

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 n.ºs 2 a 8 do Artigo 13.º

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

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

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

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

## Artigo 37.º

## Regime de edificabilidade

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

Quadro 6: Parâmetros de edificabilidade nos aglomerados rurais

Usos ( <sup>1</sup> ) ( <sup>6</sup> )	Área da parcela (m <sup>2</sup> ) ( <sup>1</sup> ) [A]	Área de construção máxima	Número máximo de pisos ( <sup>2</sup> )	Altura máxima da fachada ( <sup>3</sup> )
Habitação unifamiliar e bifamiliar, comércio, serviços e outros usos compatíveis e estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas ou florestais ( <sup>4</sup> ).	—	0,6 × 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 × A	2 pisos ( <sup>5</sup> )	8 m ( <sup>5</sup> )
	500 m <sup>2</sup> a 3 000 m <sup>2</sup>	0,64 × A + 480 m <sup>2</sup>		
	> 3 000 m <sup>2</sup>	0,8 × A		
Edificações de apoio às atividades agrícolas. . . . .	—	0,3 × A	1 piso	4,5 m

(<sup>1</sup>) 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.

(<sup>2</sup>) Acima da cota de soleira.

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

(<sup>4</sup>) 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 n.º 2 do presente artigo.

(<sup>5</sup>) 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 9.º, 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.

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

## SECÇÃO VIII

## Áreas de Edificação Dispersa

## Artigo 38.º

## Identificação

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

## Artigo 39.º

## Ocupação e utilizações

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

2 — São admissíveis as ocupações e utilizações enumeradas no quadro constante do artigo seguinte, nas condições aí estabelecidas e desde que cumpram a legislação em vigor e, se aplicáveis, os requisitos estabelecidos nos n.ºs 2 a 8 do Artigo 13.º, 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 9.º, bem como daqueles que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102.º, desde que se enquadrem nos parâmetros e estabelecidos no artigo seguinte ou, nos casos aplicáveis, cumpram os requisitos estabelecidos nos n.ºs 4 a 6 do referido Artigo 9.º

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 40.º

#### Regime de edificabilidade

1 — A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo do disposto no seu n.º 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> ) <sup>(1)</sup> [A]	Área de construção máxima	Número máximo de pisos <sup>(2)</sup>	Altura máxima da fachada <sup>(3)</sup>
Habitação unifamiliar e bifamiliar <sup>(4)</sup> ; Uso misto de habitação com comércio, serviços e outros usos compatíveis <sup>(4)</sup> .	—	0,4 × 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 × A	2 pisos <sup>(5)</sup>	8 m <sup>(5)</sup>
	500 m <sup>2</sup> a 3 000 m <sup>2</sup>	0,64 × A + 480 m <sup>2</sup>		
	≥ 3 000 m <sup>2</sup>	0,8 × A		
Armazéns e estabelecimentos industriais ligados às atividades agrícolas ou florestais.	< 1 500 m <sup>2</sup>	0,6 × A	2 pisos	8 m
	≥ 1 500 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>		
Edificações de apoio às atividades agrícolas. . . . .	—	0,3 × A	1 piso	4,5 m

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Acima da cota de soleira.

<sup>(3)</sup> Excetua-se silos, depósitos de água e instalações especiais com justificação técnica aceite pela Câmara Municipal.

<sup>(4)</sup> Apenas em edifícios isolados ou geminados

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

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

### SECÇÃO IX

#### Espaços de Ocupação Turística

### Artigo 41.º

#### Identificação

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

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

#### Artigo 42.º

##### 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 9.º, admitindo-se ainda novas edificações.

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

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

#### Artigo 43.º

##### Regime de edificabilidade

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

a) Índices de utilização do solo máximos de 0,4 para estabelecimentos hoteleiros e de 0,25 para os restantes tipos de empreendimentos;

b) Capacidade de alojamento máxima de 50 camas por hectare para estabelecimentos hoteleiros e de 30 camas por hectare para os restantes tipos de empreendimentos, salvo se se tratar de parques de campismo e de caravanismo;

c) Número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira para estabelecimentos hoteleiros e de 2 pisos acima da cota de soleira para os restantes tipos de empreendimentos;

d) Altura máxima da fachada de 12 metros para estabelecimentos hoteleiros e de 8 metros para os restantes tipos de empreendimentos, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores que a Câmara Municipal considere justificadas;

e) Área arborizada no mínimo 50 % da área total da parcela.

#### SECÇÃO X

##### Espaço destinado a Equipamentos e Outras Estruturas

##### SUBSECÇÃO I

##### Equipamentos

#### Artigo 44.º

##### Identificação

Estes espaços identificam equipamentos existentes ou previstos em solo rústico.

#### Artigo 45.º

##### Ocupações e utilizações

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



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

#### Artigo 46.º

##### Regime de edificabilidade

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

a) Tem que ser garantido um adequado enquadramento paisagístico e a preservação e valorização dos valores ambientais da envolvente rural;

b) Na construção e ampliação de edifícios tem que se respeitar o índice de ocupação do solo máximo de 80 %;

c) O número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada é 12 m, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores que a Câmara Municipal considere justificadas.

#### SUBSECÇÃO II

##### Estruturas

#### Artigo 47.º

##### Identificação

1 — Os espaços destinados a estruturas correspondem a áreas onde os usos e as características de ocupação, não sendo incompatíveis com as utilizações inerentes ao solo rústico, justificam a sua individualização.

2 — Estes espaços, identificados e delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, correspondem à subestação elétrica da Batalha da RNT, ao Aterro de Resíduos Industriais Banais e à Unidade de Valorização de Resíduos.

#### Artigo 48.º

##### 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 n.º 3 do Artigo 8.º, incorporação no polígono do Aterro de uma faixa de proteção periférica de 50 metros onde fica interdita a construção de edifícios.

b) Criação de uma cortina arbórea e arbustiva periférica contínua, com, pelo menos, 3 metros de altura e 10 metros de largura em toda a sua extensão;

c) As edificações estão limitadas à altura da fachada de 6 metros, com exceção para as instalações técnicas necessárias à laboração da atividade que exijam alturas superiores que a Câmara Municipal considere justificadas.

3 — A implantação da Unidade de Valorização de Resíduos, além dos requisitos legais específicos, obedece aos seguintes condicionamentos:

a) Plantação de uma cortina arbórea periférica contínua, que envolva a totalidade da área afeta à Unidade, com uma largura mínima de 5 metros em toda a sua extensão;

b) Plantação de cortinas arbóreas ao longo dos caminhos internos;



c) É admitida a instalação de estabelecimentos industriais relacionados com o setor da valorização de resíduos.

d) As edificações estão limitadas a uma altura máxima da fachada de 6 metros e 2000 m<sup>2</sup> de área de construção, com exceção para os equipamentos e zonas técnicas necessários à laboração da atividade;

e) A altura da deposição de resíduos não pode exceder os 5 metros.

## CAPÍTULO V

### Solo Urbano

#### SECÇÃO I

##### Disposições Gerais

###### Artigo 49.º

##### Disposições comuns

1 — Sem prejuízo de legislação em vigor e das preexistências em situação legal, consideram-se incompatíveis com o solo urbano as seguintes ocupações e utilizações:

a) Deposição de resíduos de construção e demolição, de resíduos urbanos fora das áreas destinadas para esses fins e de produtos tóxicos ou perigosos;

b) Instalações pecuárias.

2 — Os efluentes que contenham substâncias poluidoras não podem ser lançados diretamente em linhas de água ou no solo, sem que seja previamente assegurado o seu tratamento.

3 — Fora dos espaços verdes é proibida a arborização e rearborização com objetivos de produção florestal, sendo, porém, admissível a utilização de espécies florestais para fins ornamentais.

4 — *(Revogado.)*

5 — *(Revogado.)*

#### SUBSECÇÃO I

##### Espaços Centrais

###### Artigo 50.º

##### 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 51.º

##### 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 9.º, e a construção de novos edifícios, desde que se destinem aos usos definidos no n.º 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 9.º, ou que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102.º, é permitida desde que a Câmara Municipal reconheça que tal pode contribuir para a melhoria das condições ambientais ou das condições de trabalho e de laboração, e não gera situações de incompatibilidade de usos.

6 — As atividades industriais, quando compatíveis, só podem ser instaladas em novas edificações ou, quando se tratar de edifício preexistente em que coexistam outros usos para além do industrial, no seu piso térreo, sendo que, em qualquer dos casos, a utilização das caves é permitida exclusivamente para estacionamento, arrumos e áreas técnicas.

#### Artigo 52.º

##### 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 9.º, 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 alinhamento é o definido pelas edificações contíguas, exceto em casos em que a Autarquia entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;

b) A altura da fachada é determinada pela altura predominante do conjunto edificado, sendo de considerar para a análise de altura predominante as edificações numa zona envolvente, a identificar em peças desenhadas ou fotos, no mínimo dois edifícios, para cada lado dos limites da parcela, incluindo as localizadas no lado oposto da via confinante, e na ausência de referências nesse espaço deve obedecer às alturas predominantes das construções mais próximas, também a identificar em peças desenhadas ou fotos;

c) Os índices máximos de ocupação e impermeabilização têm de ser iguais ou inferiores a 80 %, à exceção de parcelas já ocupadas na totalidade por edificações legalmente existentes e que estejam inseridas em zona consolidada.

d) Nos edifícios com uso misto, os espaços que não são destinados à habitação devem ter acesso independente e estar devidamente isolados;

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

#### SUBSECÇÃO II

##### Espaços Habitacionais de Tipo I e Tipo II

#### Artigo 53.º

##### Identificação

1 — Os espaços habitacionais de tipo I e tipo II encontram-se identificados e delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e correspondem a áreas onde

predominam funções habitacionais, podendo acolher outros usos, desde que compatíveis com a utilização dominante.

2 — Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas, destinando-se o solo predominantemente à construção.

#### Artigo 54.º

##### 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 9.º e a construção de novas edificações, compatíveis com os usos definidos no número anterior.

4 — Os estabelecimentos industriais só podem ser instalados em novas edificações ou em piso térreo de edifício construído ou alterado, sendo permitida a utilização de caves exclusivamente para estacionamento, arrumos e áreas técnicas.

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

#### Artigo 55.º

##### Regime de edificabilidade

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

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

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

<sup>(1)</sup> Acima da cota de soleira.

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

2 — Os limites estabelecidos no número anterior podem ser ultrapassados nos casos de novas edificações ou ampliação de edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9.º, 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 alinhamento é o definido pelas edificações contíguas;



c) A altura da fachada é determinada pela altura predominante do conjunto edificado, sendo de considerar para a análise de altura predominante as edificações numa zona envolvente, a identificar em peças desenhadas ou fotos, no mínimo dois edifícios para cada lado dos limites da parcela, incluindo as localizadas no lado oposto da via confinante.

## SUBSECÇÃO III

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

## Artigo 55.º-A

**Identificação**

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

## Artigo 55.º-B

**Ocupações e utilizações**

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

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

## Artigo 55.º-C

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

Tipologia de espaços	Índice de utilização do solo (máximo)	Índice de ocupação do solo (máximo)	Área permeável (mínima) em parcelas com área superior a 500 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 Urbanos de Baixa Densidade .....	1.00	50 %	50 % da área da parcela excedentária de 500 m <sup>2</sup>	2 pisos	8 m

(1) Acima da cota de soleira.

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

## SUBSECÇÃO IV

Espaços de Atividades Económicas

## Artigo 56.º

**Identificação**

Os espaços de atividades económicas correspondem a espaços delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo que contemplam, ou que podem vir a contemplar, atividades industriais bem como outras funções complementares, designadamente

armazenagem, logística, comércio, serviços, estabelecimentos hoteleiros e outras atividades que se revelem incompatíveis com o uso habitacional.

#### Artigo 57.º

##### Ocupações e utilizações

1 — Estes espaços destinam-se a indústria, armazenamento, logística, operações de gestão de resíduos não perigosos, serviços, comércio, atividades de recreio, desporto e lazer, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva e estabelecimentos hoteleiros.

2 — Nestes espaços é permitida a edificação de novos edifícios e obras de reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes licenciados, isentos de licenciamento à data de construção ou que venham a regularizar a sua situação ao abrigo do Artigo 102.º, desde que compatíveis com os usos definidos no n.º 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 novas situações de movimentos de carga e descarga na via pública, devendo, nos casos de edificação nova ou de ampliação das preexistentes, salvo justificação técnica devidamente fundamentada, ficar garantida a realização de tais movimentos no interior do lote ou parcela;
- c) Não podem acarretar perigo de incêndio e explosão.

#### Artigo 58.º

##### Regime de edificabilidade

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

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

#### SUBSECÇÃO V

##### Espaços de Uso Especial — Espaços de Equipamentos

#### Artigo 59.º

##### Identificação

Os espaços de uso especial — espaços de equipamentos existentes, identificados e delimitados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, correspondem a espaços

onde são prestados serviços à população, nomeadamente no âmbito da saúde, da educação, da segurança social e da prevenção e segurança, onde são facultadas as condições para a prática de atividades desportivas e de recreio e lazer, bem como de atividades culturais, empreendimentos turísticos, podendo ainda contemplar estabelecimentos de restauração e bebidas, bem como locais de entretenimento complementares.

#### Artigo 60.º

##### Regime

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

2 — Nos espaços de uso especial — espaços de equipamentos aplicam-se os seguintes parâmetros:

a) Área de construção preexistente acrescida de 20 %, até ao índice de ocupação do solo máximo de 80 %;

b) Número médio de 3 pisos acima da cota de soleira e 12 metros de altura máxima da fachada, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores que a Câmara Municipal considere justificadas;

3 — Na construção de novos edifícios tem que se respeitar o índice de ocupação do solo máximo de 80 %;

#### SUBSECÇÃO VI

##### Espaços Verdes

#### Artigo 61.º

##### Identificação

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

#### Artigo 62.º

##### 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 9.º, desde que destinadas à promoção de atividades de recreio, desporto e lazer, desde que não colidam com a legislação em vigor, incluindo nomeadamente:

- a) Quiosques;
- b) Esplanadas;
- c) Parques infantis;
- d) Equipamentos e/ou infraestruturas de recreio, desporto e lazer ao ar livre;
- e) Elementos relacionados com água, designadamente tanques, fontes e repuxos;
- f) Elementos escultóricos.



3 — As regras aplicáveis às edificações referidas no número anterior são as seguintes:

- a) Índice de ocupação do solo máximo de 15 %;
- b) Índice de impermeabilização do solo máximo de 25 %;
- c) Altura máxima de fachada de 4,5 metros, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores que a Câmara Municipal considere justificadas;
- d) *(Revogado.)*

SECÇÃO II

*(Revogado.)*

SUBSECÇÃO I

*(Revogado.)*

Artigo 63.º

**Identificação**

*(Revogado.)*

Artigo 64.º

**Ocupações e utilizações**

*(Revogado.)*

Artigo 65.º

**Regime de edificabilidade**

*(Revogado.)*

SUBSECÇÃO II

*(Revogado.)*

Artigo 66.º

**Identificação**

*(Revogado.)*

Artigo 67.º

**Ocupações e utilizações**

*(Revogado.)*

Artigo 68.º

**Regime de edificabilidade**

*(Revogado.)*



SUBSECÇÃO III

(Revogado.)

Artigo 69.º

**Identificação**

(Revogado.)

Artigo 70.º

**Regime**

(Revogado.)

SUBSECÇÃO IV

(Revogado.)

Artigo 71.º

**Identificação**

(Revogado.)

Artigo 72.º

**Regime**

(Revogado.)

CAPÍTULO VI

**Estrutura Ecológica Municipal**

Artigo 73.º

**Identificação e objetivos**

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

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 74.º

**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 75.º

**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 76.º

**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 77.º

##### 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 78.º

##### Regime de proteção

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

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

a) No que respeita a estradas municipais e a caminhos municipais: o estabelecido pela legislação em vigor;

b) No que respeita a outras vias, e sem prejuízo do disposto no número seguinte: afastamentos mínimos ao eixo da via, de 6 m para edificações e 4 m para muros, com afastamento mínimo de 1,5 m da faixa de rodagem.

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

#### Artigo 79.º

##### 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 n.º 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 n.ºs 1 ou 3, conforme os casos, ou a aproximarem-se o mais possível delas.

## CAPÍTULO VIII

### Valores Culturais

#### Artigo 80.º

##### 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 81.º

##### 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 82.º

##### **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 83.º

##### **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 84.º

##### **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 85.º

##### **Zonas ameaçadas pelas cheias ou inundáveis**

1 — Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas ameaçadas pelas cheias ou inundáveis carece de autorização/parecer prévio da APA, I. P.

2 — É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.

3 — Nas áreas delimitadas como zonas ameaçadas pelas cheias ou inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

- a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
- b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cêrcea dominante;
- c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
- d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;
- e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

4 — Nas áreas delimitadas como zonas ameaçadas pelas cheias ou inundáveis na Planta de Ordenamento é sempre interdita:

- a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos e centros de dia, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;
- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
- c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
- f) A execução de aterros;
- g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem promover o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 3;
- h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 3;
- i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

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

- a) As ações que tenham como objetivo promover o controlo de cheias e a infiltração das águas;
- b) A construção de infraestruturas de saneamento, à exceção de ETA e ETAR, e da rede elétrica;
- c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;
- d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamento, de manifesto interesse público;
- e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;
- f) Outras ações que cumpram o disposto no número seguinte.

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

- a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa;
- b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco ou, pelo menos, o não aumento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;
- c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações, devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;
- d) Não é permitido o uso que implique a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;
- f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;
- g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;
- h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;
- i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da localização da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;
- j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não poderão ser imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas operações urbanísticas efetuadas em zona inundável, e que estas não poderão constituir mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

#### Artigo 86.º

##### Áreas com suscetibilidade elevada de contaminação de aquíferos

1 — As áreas com suscetibilidade elevada de contaminação de aquíferos, identificadas na Planta de Ordenamento — Salvaguardas e Execução, correspondem às áreas de maior permeabilidade potencial do concelho.

2 — Nestas áreas as infraestruturas de drenagem e tratamento de esgotos devem ser obrigatoriamente ligadas à rede pública ou a dispositivo estanque a que seja assegurado serviço de remoção e transporte dos efluentes.

3 — A edificação de novos edifícios, e ampliação ou reconstrução de preexistências, destinados a atividades económicas, deve possuir áreas impermeabilizadas destinadas a recolha de resíduos e escoamento de eventuais águas contaminadas, assegurando a sua recolha e encaminhamento para destino final que garanta o seu tratamento adequado.

#### Artigo 87.º

##### 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 9.º, 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 88.º

##### Áreas com suscetibilidade elevada de movimentos de massa em vertentes

1 — As Áreas com suscetibilidade elevada de movimentos de massa em vertentes, identificadas na Planta de Ordenamento — Salvaguardas e Execução, correspondem a áreas com risco de deslizamento do solo elevado, situadas em zonas de vertentes mais abruptas, em especial nas zonas com geologia mais desfavorável.

2 — A ocupação destas áreas obedece aos seguintes condicionalismos:

a) A nova edificação só é permitida com base em estudo geotécnico especificamente elaborado para o efeito;

b) Quando for permitida a edificação de novos edifícios ou a alteração ou ampliação de edifícios que constituam preexistências, nos termos do artigo 9.º, deve ser efetuado o reforço dos terrenos e a estabilização dos taludes.

#### Artigo 89.º

##### 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 9.º, deve ser efetuado o reforço dos terrenos através de selagem de poços/abatimentos e galerias através de entulhamento.

### CAPÍTULO X

#### Zonamento Acústico

#### Artigo 90.º

##### Classificação acústica

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

2 — As zonas de conflito devem ser objeto de elaboração e aplicação de planos de redução de ruído.

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 91.º

## Objetivos programático

(Revogado.)

## Artigo 92.º

**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 n.º 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 n.º 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 envolvente da área objeto da operação urbanística;

c) Inviabilidade, pela reduzida dimensão ou configuração da área objeto da operação urbanística, da concretização de áreas de caráter público adequadas às funções a que seriam destinadas;

d) Impossibilidade de uma correta inserção urbanística das áreas públicas ou privadas que seria possível destinar àqueles fins coletivos, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente da área objeto da operação urbanística.

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

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

10 — As áreas de estacionamento autónomas em estrutura edificada, não são contabilizadas no dimensionamento das dotações globais, ou seja, não é contabilizada na área de construção conforme alínea b) e c) do ponto 5 do presente artigo.

#### Artigo 93.º

##### Regime de compensações

1 — É devida compensação ao município no caso de viabilização de operação urbanística de qualquer dos tipos referidos no n.º 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 n.º 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 n.º 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 n.º 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 94.º

##### Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

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

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

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

a) Um lugar por cada 100 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;

d) Um lugar de veículo ligeiro por cada 100 m<sup>2</sup> acrescido de um lugar de veículo pesado por cada 2000 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), f) ou g) do n.º 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 2000 m<sup>2</sup> de área de construção ou por cada fração autónoma destinadas a indústria, armazém ou oficina, tomando-se o valor mais elevado.

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

a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso ao seu interior seja incompatível com as suas características arquitetónicas ou as prejudique seriamente;

b) Intervenções em edifícios situados em núcleos antigos das povoações com acesso automóvel dificultado;

c) Edifícios a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso permanente de viaturas por razões de ordenamento de tráfego;

d) Impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente as relativas às características geotécnicas dos terrenos, aos níveis freáticos ou ao comprometimento da segurança de edificações envolventes, ou ainda as decorrentes da eventual reduzida dimensão das parcelas ou das fachadas dos edifícios;



e) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.

f) Nas situações de alteração de uso ou do número de unidades de utilização independente, em edifícios já dotados de licença de utilização, garantindo no mínimo 60 % do número de estacionamento obrigatórios.

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

## SECÇÃO II

### Programação e Execução

#### Artigo 95.º

##### Programação e sistemas de execução

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

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

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

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

#### Artigo 96.º

##### Mecanismos de perequação compensatória

1 — Os mecanismos de compensação a utilizar pelo município da Batalha para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do Plano são os previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente o estabelecimento de um índice médio de utilização e de uma área de cedência média ou repartição dos custos de urbanização.

2 — O princípio de perequação compensatória é aplicado nas operações urbanísticas a efetuar no âmbito das unidades operativas de planeamento e gestão e unidades de execução identificadas no presente Plano ou noutras que venham a ser estabelecidas durante a sua vigência.

3 — O índice médio de utilização, em cada unidade, é determinado pela construção admitida para cada parcela ou conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e orientações urbanísticas estabelecidos neste Plano para as respetivas categorias e subcategorias de espaço.

4 — A área de cedência média, em cada unidade, é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, se públicos, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento constantes no Artigo 92.º



5 — Os custos de urbanização são os relativos à totalidade das infraestruturas de cada unidade e a sua repartição pode ser por:

a) Comparticipação determinada pelos seguintes critérios, isolada ou conjuntamente:

- i) O tipo ou a intensidade de aproveitamento urbanístico determinados pelas disposições do Plano;
- ii) A superfície do lote ou da parcela.

b) Pagamento por acordo com os proprietários interessados, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade edificável de valor equivalente.

### SECÇÃO III

#### Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução

#### Artigo 97.º

##### Identificação

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução, prevalecendo as suas disposições sobre as restantes do presente Regulamento.

2 — São estabelecidas as seguintes UOPG, que se encontram identificadas na Planta de Ordenamento — Salvaguardas e Execução:

- a) U1 — Expansão da Zona Industrial da Jardoeira — Poente;
- b) U2 — Expansão da Zona Industrial da Jardoeira — Sul;
- c) U3 — Expansão da Zona Industrial dos Pinheiros;
- d) U4 — Expansão residencial de Casal do Relvas;
- e) U5 — Expansão da Zona Industrial da Golpilheira;
- f) U6 — Expansão residencial da Jardoeira;
- g) U7 — Zona Industrial de São Mamede Norte;
- h) U8 — Expansão Residencial de São Mamede;
- i) U9 — Expansão residencial do Casal da Amieira — Poente;
- j) U10 — Expansão residencial do Casal da Amieira — Nascente
- k) U11 — Expansão residencial da Quinta Nova;
- l) U12 — Expansão da Via da Batalha 1
- m) U13 — Expansão da Via da Batalha 2
- n) U14 — Zona Industrial de São Mamede Sul;

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

#### Artigo 98.º

##### 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 99.º

##### Termos de referência das UOPG

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

a) Objetivos programáticos:

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

ii) Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;

iii) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou relocalização de novas atividades económicas e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas;

iv) Compatibilizar a ocupação das atividades económicas com a estrutura biofísica garantindo a proteção do sistema aquífero;

v) Aproveitar as sinergias resultantes da localização do nó de acesso do IC2/A19.

b) Parâmetros e formas de execução:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56.º a 58.º, 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 Planos de pormenor.

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

a) Objetivos programáticos:

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

ii) Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;

iii) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou relocalização de novas atividades económicas e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas e em articulação com o plano de pormenor da zona industrial concelhia da Batalha;

iv) Compatibilizar a ocupação das atividades económicas com a estrutura biofísica garantindo a proteção do sistema aquífero;

v) Aproveitar as sinergias resultantes da localização do nó de acesso do IC2/A19.

b) Parâmetros e formas de execução:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56.º a 58.º, 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 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 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 56.º a 58.º, 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 53.º a 55.º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo II;
- ii)* A concretização desta Unidade é realizada por plano de pormenor.

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

*a)* Objetivos programáticos:

- i)* Criar condições para a fixação de unidades industriais e outras atividades económicas complementares;
- 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;

*b)* Parâmetros de execução:

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

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

*a)* Objetivos programáticos:

- i)* Estruturar e programar a ocupação urbana nos espaços intersticiais vazios existentes nas áreas interiores do lugar;

*ii)* Condicionar a ocupação urbana em função dos riscos ao uso do solo identificados em Planta de Ordenamento e na Carta da REN (áreas de risco de erosão);

*iii)* Dotar o lugar de equipamento de proximidade dimensionado de acordo com as cargas urbanísticas atuais e estimadas, procurando o reforço da centralidade.

*b)* Parâmetros de execução:

*i)* As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53.º a 55.º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo II;

*ii)* A tipologia do edificado é de moradias isoladas;

*iii)* A concretização desta Unidade é realizada por Plano de Pormenor.

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

*a)* Objetivos programáticos:

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

*ii)* Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;

*iii)* Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou 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 e de via proposta de ligação ao IC9.

*b)* Parâmetros de execução:

*i)* As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 56.º a 58.º, 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 53.º a 55.º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo I;

*ii)* Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;

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

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

*a)* Objetivos programáticos:

*i)* Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano que exprima uma distribuição equilibrada do edificado e respetivas funções, espaços verdes e equipamentos em articulação com a envolvente urbana;

ii) Estruturar a rede viária proposta, garantindo uma correta inserção das vias propostas na rede viária existente.

b) Parâmetros de execução:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53.º a 55.º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo I;

ii) Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;

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

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

a) Objetivos programáticos:

i) Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano que exprima uma distribuição equilibrada do edificado e respetivas funções, espaços verdes e equipamentos em articulação com a envolvente urbana;

ii) Estruturar a rede viária proposta, garantindo uma correta inserção das vias propostas na rede viária existente.

b) Parâmetros de execução:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53.º a 55.º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo II;

ii) Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;

iii) A concretização desta Unidade é realizada por unidades de execução e/ou plano de pormenor.

iv) (*Revogado.*)

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

a) Objetivos programáticos:

i) Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano que exprima uma distribuição equilibrada do edificado e respetivas funções, espaços verdes e equipamentos em articulação com a envolvente urbana;

ii) Estruturar a rede viária proposta, garantindo uma correta inserção das vias propostas na rede viária existente.

b) Parâmetros de execução:

i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos nos Artigos 53.º a 55.º, relativos à categoria de espaços residenciais de tipo II;

ii) Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;

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

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

a) Objetivos programáticos:

i) Estruturar e programar a ocupação urbana com base num desenho urbano que exprima uma distribuição equilibrada do edificado e respetivas funções, espaços verdes e equipamentos em articulação com a envolvente urbana;

ii) Estruturar a rede viária proposta, garantindo uma correta inserção das vias propostas na rede viária existente.

*b) Parâmetros de execução:*

- i) As diretrizes e parâmetros aplicáveis são os estabelecidos no presente regulamento para as categorias de solo pelas quais esta área se distribui;*
- ii) Na programação desta UOPG pode optar-se por uma execução faseada;*
- iii) A concretização desta Unidade é realizada por plano de pormenor.*

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

*a) Objetivos programáticos:*

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

*b) Parâmetros de execução:*

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

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

*a) Objetivos programáticos:*

- i) Criar condições para a fixação de unidades industriais e outras atividades económicas complementares;*
- ii) Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;*
- iii) Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ ou 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 e de via proposta de ligação ao IC9.*

*b) Parâmetros de execução:*

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

## CAPÍTULO XII

### Disposições Finais e Complementares

#### Artigo 100.º

##### 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 101.º

##### Aplicação dos índices urbanísticos a parcelas cadastrais

1 — Nas áreas abrangidas por plano de pormenor em vigor são aplicados os índices e demais parâmetros por estes definidos.

2 — Nas áreas não abrangidas pelo instrumento referido no número anterior são utilizados os índices e demais parâmetros estabelecidos pelo presente Regulamento para cada categoria ou subcategoria de espaço, conforme delimitação na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, aplicados à área da parcela cadastral abrangida, com as especificações constantes dos números seguintes.

3 — Sem prejuízo do disposto no Plano ou em legislação específica, quando parte da parcela sujeita à operação urbanística estiver afetada por condicionamentos físicos, paisagísticos e servidões legais e administrativas, os parâmetros de edificabilidade relativos a cada categoria ou subcategoria de espaços continuam a aplicar-se à totalidade da área da parcela inserida em cada uma dessas categorias, exceto nas situações em que a legislação o proíba.

4 — Sempre que uma parcela ou edifício seja abrangida por mais do que uma categoria ou subcategoria de espaço, admite-se que a aplicação dos usos e o regime de edificabilidade estipulados para a categoria ou subcategoria que abranja a maior parte da área total da parcela ou edifício seja extensiva às restantes áreas da parcela abrangidas por categorias ou subcategorias de solo rústico ou urbano, em que se insere a referida área maioritária.

#### Artigo 102.º

##### 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 n.º 1 do Artigo 9.º, 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 n.º 165/2014, de 5 de novembro;

b) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alínea anterior, não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

c) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alínea a), e independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

2 — Beneficiam do presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações e edificações, designadamente:

a) As referidas na alínea a) do número anterior, nos termos e condições estabelecidos no respetivo diploma legal;

b) As referidas nas alíneas b) e c) do mesmo número que comprovem, por prova documental, que a edificação é anterior a 1 de janeiro de 2015 e não se trate de edificação associada à atividade de exploração de massas minerais.

3 — Os prazos máximos para apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do presente procedimento especial são os seguintes:

- a) Para as situações referidas na alínea a) do n.º 1, o prazo estabelecido no respetivo diploma legal;  
b) (Revogado.)

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 n.º 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 8.º e recorrendo, se necessário, ao estabelecido na parte final do seu n.º 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 n.º 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 103.º

##### Revisão

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

#### Artigo 104.º

##### Revogação

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

da Declaração n.º 231/2002 publicada no *Diário da República*, n.º 170, 2.ª série, de 25 de julho, e do Aviso n.º 3116/2008 publicado no *Diário da República*, n.º 28, 2.ª série, de 8 de fevereiro.

#### Artigo 104.º-A

##### Direitos e Expetativas

As licenças de prospeção e pesquisa e de exploração de recursos energéticos geológicos, em Selada e Casal do Gaió, emitidas após 10 de outubro de 2017, entretanto suspensas pelas medidas preventivas, consideram-se nulas após a entrada em vigor do presente Plano.

#### Artigo 105.º

##### Entrada em vigor

A presente revisão do Plano Diretor Municipal entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no *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 no referido regime jurídico e plano setorial a seguir transpostas.

##### 1 — Interdições

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

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

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

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



que, pela sua natureza, não cabem no âmbito material do plano diretor municipal ou sequer no âmbito de atribuições e competências do município:

I. Agricultura, Silvicultura e Aquicultura

- a) Projetos de emparcelamento rural com ou sem infraestruturas para regadio;
- b) Reconversão de terras não cultivadas há mais de 5 anos para agricultura intensiva;
- c) Projetos de desenvolvimento agrícola que incluam 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, 1.ª 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., 2.ª série, n.º 175, de 10 de setembro.

## Património classificado como Imóveis de Interesse Público

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

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

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

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

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

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

## Património classificado como Imóveis de Interesse Municipal

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

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

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

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. 2.ª 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. 2.ª série, n.º 22 de 31 de janeiro).

16 — Sítio de Interesse Municipal da Pedreira Histórica do Caramulo (Reguengo do Fétal) (Aviso n.º 5838/2021, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 60, de 26 de março de 2021)

## Património em Vias de Classificação

17 — Conjunto do Edifício do Seminário Maior de Leiria/Quinta da Várzea “Casa e Capela de São Gonçalo” (Homologado como IIP de acordo com Despacho de homologação de 15 março de 1985, sujeito a eventual revogação de acordo com o Anúncio n.º 293/2014, de 1 de dezembro de 2015 da Direção-Geral do Património Cultural publicado no *Diário da República*, n.º 241, 2.ª série, de 15 de dezembro de 2014).

18 — Painel Turístico em azulejo da Extinta Companhia Aérea Pan Am (Reguengo do Fétal) (Anúncio n.º 121/2017, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 134, de 13 de julho de 2017)

## Património Arqueológico

- I — Casal de Centas — Vestígios Diversos — Romano (Batalha);
- II — Mourões-Cortes — Gruta (Batalha);
- III — Boiças — Villa — Romano (Batalha);
- IV — Raçoeira 1 — Casal Rústico — Idade do Ferro/ Romano, Alto Império (Batalha);
- V — Raçoeira 2 — Casal Rústico — Idade do Ferro/ Romano, Alto Império (Batalha);
- VI — Garruchas 2 — Casal Rústico — Romano (Batalha);
- VII — Casal do Azemel — Estação de Ar Livre — Paleolítico Inferior (Batalha);
- VIII — Jardoeira — Estação de Ar Livre — Paleolítico (Batalha);
- IX — Mães de Água da Jardoeira — Canalização — Moderno (Batalha);
- X — Casal Coveiro — Villa — Idade do Ferro/ Romano/27 a.C. — 37 d.C. — (Batalha);
- XI — Pinheiros — Estação de Ar Livre — Paleolítico Inferior (Batalha);
- XII — Collipo — Cidade — Idade do Ferro/ Idade Média/ Romano (Golpilheira);
- XIII — Mata — Casal Rústico — Romano (Golpilheira);
- XIV — A-do-Coelho — Casal Rústico — Romano, Alto Império (Golpilheira);
- XV — Bico Sacho 2 — Casal Rústico — Romano (Golpilheira);
- XVI — Bico Sacho 1 — Casal Rústico — Idade do Ferro/Romano, Alto Império (Golpilheira);
- XVII — Bico Sacho — Inscrição — Romano (Golpilheira);
- XVIII — Hortas 2 — Casal Rústico — Romano, Baixo Império (Golpilheira);
- XIX — Quinta de São Sebastião — Estação de Ar Livre — Paleolítico Inferior (Golpilheira);
- XX — Palheirinhos — Forno — Romano (Golpilheira);
- XXI — Bico do Sacho — Necrópole — Romano (Golpilheira);
- XXII — Vale do Freixo — Vestígios Diversos — Romano/ Idade Média (Reguengo do Fétal);
- XXIII — Gruta do Buraco Roto 2 — Gruta — Neolítico Final (Reguengo do Fétal);
- XXIV — Maceirias — Casal Rústico — Romano (Reguengo do Fétal);
- XXV — Cabrela — Casal Rústico — Romano (Reguengo do Fétal);
- XXVI — Garruchas 1 — Casal Rústico — Idade do Ferro/Romano, Alto Império (Reguengo do Fétal);
- XXVII — Outeiro da Perulheira — Casal Rústico — Romano, Alto Império/ Romano, Baixo Império (Reguengo do Fétal);
- XXVIII — Serrada — Casal Rústico — Romano, Alto Império (Reguengo do Fétal);
- XXIX — Fonte Nova — Casal Rústico — Romano (Reguengo do Fétal);
- XXX — Vinhas do Rio — Casal Rústico — Romano (Reguengo do Fétal);
- XXXI — Pitança — Casal Rústico — Romano, Baixo Império (Reguengo do Fétal);
- XXXII — Alcaidaria Nova — Achado Isolado — Indeterminado (Reguengo do Fétal);
- XXXIII — Monte de Nossa Senhora do Fétal — Vestígios de Superfície (Reguengo do Fétal);
- XXXIV — Vale do Forno — Villa — Romano, Império/? (Reguengo do Fétal);
- XXXV — Perulhal — Povoado Fortificado — Indeterminado (Reguengo do Fétal);
- XXXVI — Tendeira 1 — Estação de Ar Livre — Romano, Paleolítico (Reguengo do Fétal);
- XXXVII — Hortas 1 — Casal Rústico — Romano, Idade Média (Golpilheira);
- XXXVIII — Piedosa — Villa — Romano (Batalha);
- XXXIX — Alcanadas — Villa — Romano (Reguengo do Fétal);
- XL — Vale das Guiãs — Vestígios Diversos (Reguengo do Fétal);



- XLI — 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)

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

69186 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_69186\\_1004\\_PO\\_CQS.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_69186_1004_PO_CQS.jpg)

69186 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_69186\\_1004\\_PO\\_SALV.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_69186_1004_PO_SALV.jpg)

69187 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_69187\\_1004\\_CO\\_I.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_69187_1004_CO_I.jpg)

69187 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_69187\\_1004\\_CO\\_II.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_69187_1004_CO_II.jpg)

616752504