

ÍNDICE

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	5
Artigo 1º Âmbito territorial	5
Artigo 2º Objetivos e estratégia	5
Artigo 3º Composição do Plano	6
Artigo 4º Programas, planos e outros instrumentos de gestão territorial a observar	8
Artigo 5º Conceitos e definições	9
CAPÍTULO II CONDICIONANTES - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	11
Artigo 6º Identificação	11
Artigo 7º Regime	12
CAPÍTULO III PROTEÇÃO E SALVAGUARDA	13
SECÇÃO I ZONAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS	13
Artigo 8º Identificação	13
Artigo 9º Regime	13
SECÇÃO II ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS	16
Artigo 10º Identificação	16
Artigo 11º Regime	17
SECÇÃO III ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	18
Artigo 12º Identificação e objetivos	18
Artigo 13º Regime	19
SECÇÃO IV ZONAMENTO ACÚSTICO	20
Artigo 14º Identificação	20
Artigo 15º Regime	20
SECÇÃO V VALORES CULTURAIS	21
Artigo 16º Identificação	21
Artigo 17º Regime	21
CAPÍTULO IV USO DO SOLO	22
SECÇÃO I CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	22
Artigo 18º Classificação do solo	22
Artigo 19º Qualificação do solo	22
Artigo 20º Disposições comuns	24
CAPÍTULO V SOLO RÚSTICO	27
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS	27
Artigo 21º Identificação	27
Artigo 22º Disposições comuns	27
Artigo 23º Rede natura 2000	31
Artigo 24º Turismo	33
SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS	34
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS AGRÍCOLAS 1 – PRODUÇÃO	34
Artigo 25º Identificação	34
Artigo 26º Ocupações e utilizações	35
Artigo 27º Regime de edificabilidade	36
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS 1A - PRODUÇÃO	37
Artigo 28º Identificação	37
Artigo 29º Ocupações e Utilizações	37
SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS AGRÍCOLAS 2 - CONSERVAÇÃO	37
Artigo 30º Identificação	37
Artigo 31º Ocupações e utilizações	38
Artigo 32º Regime de edificabilidade	38
SUB-SECÇÃO IV	39

ESPAÇOS AGRÍCOLAS 2A - CONSERVAÇÃO	39
Artigo 33º Identificação	39
Artigo 34º Ocupações e Utilizações	40
SECÇÃO III ESPAÇOS FLORESTAIS	40
SUB-SECÇÃO I ESPAÇO FLORESTAL 1 - PRODUÇÃO	40
Artigo 35º Identificação	40
Artigo 36º Ocupações e utilizações	40
Artigo 37º Regime de edificabilidade	41
SUB-SECÇÃO II ESPAÇO FLORESTAL 2 – CONSERVAÇÃO	42
Artigo 38º Identificação	42
Artigo 39º Ocupações e utilizações	42
Artigo 40º Regime de edificabilidade	43
SUB-SECÇÃO III ESPAÇO MISTO SILVÍCOLA E AGRÍCOLA	44
Artigo 41º Identificação	44
Artigo 42º Ocupações e utilizações	44
Artigo 43º Regime de edificabilidade	45
SECÇÃO IV ESPAÇO NATURAL E PAISAGÍSTICO	46
Artigo 44º Identificação	46
Artigo 45º Ocupações e utilizações	46
Artigo 46º Regime de edificabilidade	47
SECÇÃO V ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS	48
SUB-SECÇÃO I ESPAÇO DE EXPLORAÇÃO A RECUPERAR	48
Artigo 47º Identificação	48
Artigo 48º Ocupações e utilizações	48
SECÇÃO VI ESPAÇO DE ATIVIDADE INDUSTRIAL	48
Artigo 49º Identificação	48
Artigo 50º Ocupações e utilizações permitidas	48
Artigo 51º Regime de edificabilidade	49
SECÇÃO VII ESPAÇO CULTURAL	49
Artigo 52º Identificação	49
Artigo 53º Ocupações e utilizações	50
Artigo 54º Regime de edificabilidade	50
SECÇÃO VIII ESPAÇO DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA	50
Artigo 55º Identificação	50
Artigo 56º Ocupações e utilizações	51
Artigo 57º Regime de edificabilidade	51
SECÇÃO IX ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS	
ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES	51
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS	51
Artigo 58º Identificação	51
Artigo 59º Ocupações e utilizações permitidas	51
Artigo 60º Regime de edificabilidade	52
SUB-SECÇÃO II ESPAÇO DE OCUPAÇÃO MILITAR	52
Artigo 61º Identificação	52
SECÇÃO X AGLOMERADOS RURAIS	52
Artigo 62º Identificação	52
Artigo 63º Ocupação e utilizações permitidas	53
Artigo 64º Regime de Edificabilidade	53
SECÇÃO XI ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA	54
Artigo 65º Identificação	54
Artigo 66º Ocupações e Utilizações permitidas	54
Artigo 67º Regime de Edificabilidade	55
CAPÍTULO VI SOLO URBANO	56

SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS	56
Artigo 68º Identificação	56
Artigo 69º Disposições comuns	56
SECÇÃO II ESPAÇOS CENTRAIS	57
Artigo 70º Identificação	57
Artigo 71º Ocupações e utilizações	57
Artigo 72º Regime de edificabilidade	58
SECÇÃO III ESPAÇOS HABITACIONAIS	59
Artigo 73º Identificação	59
Artigo 74º Ocupações e utilizações	60
Artigo 75º Regime de edificabilidade	60
SECÇÃO IV ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE	61
Artigo 76º Identificação	61
Artigo 77º Ocupações e utilizações permitidas	62
Artigo 78º Regime de edificabilidade	62
SECÇÃO V ESPAÇOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	63
Artigo 79º Identificação	63
Artigo 80º Ocupações e utilizações	63
Artigo 81º Regime de edificabilidade	64
SECÇÃO VI ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	65
Artigo 82º Identificação	65
SUB-SECÇÃO II ESPAÇO DE EQUIPAMENTOS	66
Artigo 83º Identificação	66
Artigo 84º Ocupações e utilizações	66
Artigo 85º Regime de edificabilidade	66
SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS TURÍSTICOS	67
Artigo 86º Identificação	67
Artigo 87º Ocupações e utilizações	67
Artigo 88º Regime de edificabilidade	67
SUB-SECÇÃO IV ESPAÇO DE INFRAESTRUTURAS	67
Artigo 89º Identificação	67
Artigo 90º Regime específico	68
SECÇÃO VII ESPAÇOS VERDES	68
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	68
Artigo 91º Identificação	68
Artigo 92º Ocupações e utilizações	68
Artigo 93º Regime de edificabilidade	69
CAPÍTULO VII ESPAÇOS-CANAL	69
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS	69
Artigo 94º Identificação	69
SECÇÃO II REDE RODOVIÁRIA	70
Artigo 95º Identificação	70
Artigo 96º Regime específico	71
SECÇÃO III OUTRAS INFRAESTRUTURAS	72
Artigo 97º Identificação	72
Artigo 98º Sistemas de infraestruturas	72
CAPÍTULO VIII ESPAÇOS VERDES, EQUIPAMENTOS, HABITAÇÃO PÚBLICA, ESTACIONAMENTO E INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS	73
SECÇÃO I ESPAÇOS VERDES, EQUIPAMENTOS E HABITAÇÃO PÚBLICA	73
Artigo 99º Parâmetros de dimensionamento	73
SECÇÃO II ESTACIONAMENTO E INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS	74
Artigo 100º Estacionamento	74

Artigo 101º Parâmetros de dimensionamento da rede viária	76
CAPÍTULO IX PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO	79
SECÇÃO I EXECUÇÃO DO PLANO	79
Artigo 102º Programação da execução	79
Artigo 103º Formas e instrumentos de execução	79
SECÇÃO II COMPENSAÇÃO E MONITORIZAÇÃO	80
Artigo 104º Mecanismos de perequação	80
Artigo 105º Monitorização da execução	81
SECÇÃO III INCENTIVOS	81
Artigo 106º Sistema de incentivos a operações urbanísticas	81
SECÇÃO IV UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	82
Artigo 107º Identificação	82
Artigo 108º Disposições comuns	83
Artigo 109º Objetivos e regulamentação das UOPG	83
CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES	87
Artigo 110º Preexistências	87
Artigo 111º Legalização de construções existentes	88
Artigo 112º Alteração à legislação	88
Artigo 113º Omissões	89
Artigo 114º Vigência e revisão	89
Artigo 115º Entrada em vigor	89
ANEXO I VALORES CULTURAIS	90

ÍNDICE DE QUADROS:

Quadro 1: Regime de edificabilidade – Empreendimentos Turísticos Isolados em solo rústico	34
Quadro 2: Regime de edificabilidade nos Espaços Agrícolas 1	36
Quadro 3: Regime de edificabilidade nos Espaços Agrícolas 2	39
Quadro 4: Regime de edificabilidade nos Espaço Florestal 1 (Produção)	41
Quadro 5: Regime de edificabilidade Espaço Florestal 2 (Conservação)	43
Quadro 6: Regime de edificabilidade Espaço Misto de Uso Silvícola e Agrícola	45
Quadro 7: Regime de edificabilidade no Espaço de Atividade Industrial	49
Quadro 8: Regime de edificabilidade no Espaço Cultural	50
Quadro 9: Regime de edificabilidade nos Espaços destinados a Equipamentos e Infraestruturas	52
Quadro 10: Regime de edificabilidade nos Aglomerados Rurais	53
Quadro 11: Regime de edificabilidade nas áreas de Edificação Dispersa	55
Quadro 12: Regime de edificabilidade em Espaços Centrais	58
Quadro 13: Regime de edificabilidade em Espaços Habitacionais	60
Quadro 14: Regime de edificabilidade em Espaço Urbano de Baixa Densidade	62
Quadro 15: Regime de edificabilidade em Espaços de Atividades Económicas	64
Quadro 16: Regime de edificabilidade em Espaço Verde e de utilização coletiva	69
Quadro 17: Parâmetros de dimensionamento de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e habitação pública	73

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito territorial

1. O Plano Diretor Municipal de Alcochete, adiante designado por Plano, PDM ou PDM de Alcochete, é o instrumento de planeamento territorial que, estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas, integra e articula as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional e estabelece o modelo de organização espacial do território municipal.
2. O PDM abrange todo o território municipal, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento, à escala 1:25 000.
3. O Plano vincula direta e imediatamente as entidades públicas e os particulares.

Artigo 2º

Objetivos e estratégia

O PDM reflete e concretiza as opções estratégicas de ocupação do território do município, enquanto elemento fundamental para alcançar o desenvolvimento sustentado, e tem como objetivos gerais:

- a) Proceder à articulação do PDM com os programas e planos territoriais hierarquicamente superiores, em vigor ou em elaboração, com incidência no município;
- b) Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento sustentado do município, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos;
- c) Assumir Alcochete como Polo de Valência Turística e Ambiental, tal como foi definido no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa;
- d) Assegurar uma estratégia para o território que permita a concretização dos objetivos que presidiram à criação da Reserva Natural do Estuário do Tejo e à classificação das áreas pertencentes à Rede Natura 2000, nomeadamente a ZPE do Estuário do Tejo (PTZPE0010) e o Sítio de Interesse Comunitário do Estuário do Tejo (PTCON0009);
- e) Ajustar o Plano à realidade do município, nomeadamente através da correção de situações desadequadas às necessidades e anseios da população;

- f) Proceder à reestruturação da rede viária tendo em atenção as alterações introduzidas na rede, o Plano Rodoviário Nacional 2000 e considerar o traçado de novas infraestruturas viárias na definição da proposta de ordenamento;
- g) Definir a estratégia e modelo de desenvolvimento urbano municipal, tendo em vista a consolidação global do sistema urbano;
- h) Enquadrar a edificação em solo rústico e ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento verificado, numa ótica de contenção e de consolidação;
- i) Diversificar a base económica do concelho, promover o desenvolvimento de atividades económicas e avaliar a necessidade de implementação de novos polos e de requalificação das existentes;
- j) Definir novos critérios de localização e distribuição de atividades turísticas;
- k) Promover a requalificação e regeneração urbana dos aglomerados existentes;
- l) Promover o aumento da oferta de habitação a custo moderado e a custos controlados;
- m) Enquadrar as orientações e soluções adequadas no âmbito da política de reabilitação urbana;
- n) Promover a salvaguarda e a valorização do património cultural, arquitetónico e arqueológico, proporcionando, simultaneamente, o desenvolvimento do turismo cultural no concelho;
- o) Assegurar a preservação dos valores naturais e paisagísticos do município;
- p) Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos, adequados ao desenvolvimento do município;
- q) Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os municípios vizinhos e em consonância com o contexto metropolitano, evitando descontinuidades territoriais.

Artigo 3º

Composição do Plano

- 1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Ordenamento, à escala 1:25 000, desdobrada em:
 - i) Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo;
 - ii) Planta de Ordenamento – Infraestruturas;
 - iii) Planta de Ordenamento – Valores Culturais;
 - iv) Planta de Ordenamento – Classificação Acústica;

- v) Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal.
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:25 000, desdobrada em:
 - i) Planta de Condicionantes – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública;
 - ii) Planta de Condicionantes - Reserva Agrícola Nacional;
 - iii) Planta de Condicionantes - Reserva Ecológica Nacional;
 - iv) Planta de Condicionantes - Risco de Incêndio - Perigosidade alta e muito alta.
- 2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório e peças desenhadas respetivas, à escala 1:25 000:
 - i) Compromissos Urbanísticos;
 - ii) Estrutura Ecológica Municipal.
 - b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
 - c) Mapa de Ruído;
 - d) Carta Educativa;
 - e) Carta Desportiva;
 - f) Relatório Ambiental;
 - g) Relatório de Ponderação da Discussão Pública;
 - h) Ficha de dados estatísticos;
 - i) Relatório de Análise e Diagnóstico e peças desenhadas respetivas:
 - i) Planta de Enquadramento, à escala 1: 500 000;
 - ii) Carta Geológica, à escala 1: 25 000;
 - iii) Síntese Fisiográfica, à escala 1: 25 000;
 - iv) Áreas de Erosão Hídrica do Solo e Áreas Inundáveis, à escala 1: 25 000;
 - v) Valores Naturais, à escala 1: 25 000;
 - vi) Ocupação do Solo - Situação existente, à escala 1: 25 000;
 - vii) Rede Ecológica Metropolitana à escala municipal, à escala 1: 25 000;
 - viii) Dinâmica de Planeamento Municipal, à escala 1: 25 000;
 - ix) Riscos e Proteção Civil, à escala 1: 25 000;
 - x) Valores Culturais, à escala 1: 25 000;
 - xi) Estrutura e Hierarquia da Rede Viária, à escala 1: 25 000;
 - xii) Infraestruturas - Redes de Abastecimento de Água, à escala 1: 25 000;
 - xiii) Infraestruturas - Redes de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais, à escala 1: 25 000;
 - xiv) Infraestruturas - Recolha e Tratamento de Resíduos Sólidos, à escala 1: 25 000.

Artigo 4º

Programas, planos e outros instrumentos de gestão territorial a observar

1. O PDM integra e articula as orientações estabelecidas pelos programas territoriais de âmbito nacional e regional, vigentes à data da sua elaboração.
2. No concelho de Alcochete encontram-se em vigor os seguintes programas e planos territoriais, que prevalecem sobre as disposições do presente Plano:
 - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro);
 - b) Plano Nacional da Água (Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro);
 - c) Plano Rodoviário Nacional (Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro, e alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho, e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto);
 - d) Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Tejo e do Oeste (RH5) (Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pelo Decreto de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro);
 - e) Plano de Gestão de Riscos de Inundação (PGRI) (Resolução do Conselho de Ministros n.º 51/2016, de 20 de setembro, republicado pela Declaração de Retificação n.º 22-A/2016, de 18 de novembro);
 - f) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho);
 - g) Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Tejo (Resolução de Conselho de Ministros n.º 177/2008, de 24 de novembro);
 - h) Plano de Gestão da Zona de Proteção Especial do Estuário do Tejo (Portaria n.º 670-A/99, de 30 de junho);
 - i) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019, de 12 de abril);
 - j) Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril);
 - k) Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta contra Incêndios de Alcochete e Montijo (Aviso n.º 21463/2021 de 15 novembro).

Artigo 5º

Conceitos e definições

Para efeitos de interpretação e aplicação do presente Regulamento adotam-se os conceitos e definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, na redação atual, e outras definições constantes na legislação em vigor, bem como as seguintes:

- a) Agricultor – a pessoa singular ou coletiva detentora de exploração cuja atividade económica principal se inclui nos códigos 011 a 015 ou 021 a 023 da classificação portuguesa de atividades económicas (CAE – ver.3) aprovada pelo Decreto-Lei n.º 381/2007 de 14 de novembro.
- b) Arruamento – via de circulação, incluindo faixas de rodagem e passeios, dotada, no mínimo, de pavimento não desagregável, rede de água, rede de esgoto doméstico e redes de distribuição de energia e iluminação pública, com natureza pública ou privada;
- c) Bermas - superfícies que se desenvolvem paralelamente ao eixo da estrada e que ladeiam a faixa de rodagem de ambos os lados, não se destinando à circulação normal de veículos. Eventualmente, poderão ser destinadas à circulação de veículos específicos, como os não motorizados;
- d) Condomínio fechado - Conjunto de edifícios autónomos, inseridos em espaço comum, funcionalmente ligados entre si pela partilha de arruamentos e demais infraestruturas, espaços verdes e equipamentos, de natureza privada;
- e) Edifício de apoio a atividades ambientais - estrutura ligeira edificada visando atividades de educação ambiental;
- f) Empreendimentos Turísticos Isolados - tipologias de empreendimentos turísticos admitidas em solo rústico, nomeadamente, estabelecimentos hoteleiros dos grupos hotéis e pousadas, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural e parques de campismo e de caravanismo;
- g) Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente de animação turística e de recreio e lazer - equipamentos tais como balneários termais e terapêuticos, parques temáticos, campos de golfe, instalações e equipamentos para salas de congressos e reuniões, outros equipamentos e meios de animação turística de índole cultural, desportiva e temática e estabelecimentos de restauração ou de bebidas;
- h) Equipamentos de natureza cénica ao ar livre - locais destinados à exibição pública de espetáculos de natureza artística, cultural, desportiva ou recreativa ao ar livre;
- i) Estufas - correspondem a estruturas ligeiras, sem impermeabilização do solo, garantindo a não alteração do uso agrícola dos solos.

- j) Exploração – conjunto das unidades de território utilizadas para atividades agrícolas ou pecuárias, geridas por um agricultor e situadas total ou parcialmente no município.
- k) Faixas de rodagem - conjunto de vias de circulação de uma estrada onde não existe separador central (quando existe separador central, como nas autoestradas e em algumas vias rápidas, a plataforma da estrada inclui duas faixas de rodagem, uma para cada sentido com uma ou mais vias de circulação);
- l) Infraestruturas locais - As que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta;
- m) Infraestruturas de ligação - As que estabelecem a ligação entre as infraestruturas locais e as gerais, sendo indispensáveis a um adequado funcionamento da operação urbanística;
- n) Infraestruturas gerais: as que têm carácter estruturante e servem, ou visam servir, mais que uma operação urbanística;
- o) Infraestruturas especiais - as que, não se inserindo nas categorias anteriores e não tendo, à partida, relação direta com nenhuma operação urbanística, possam, pela sua especificidade e abrangência, originar custos indiretos imputáveis a determinada operação urbanística, caso em poderão ser consideradas, no âmbito da aprovação da referida operação, nomeadamente quando esta constitua comprovadamente uma sobrecarga inoportável;
- p) Pessoas com necessidades específicas - pessoas que se confrontam com barreiras ambientais (nos diferentes meios) ou atitudinais, impeditivas de uma participação cívica ativa e integral, resultantes de fatores permanentes ou temporários, de deficiências ou incapacidades de ordem sensorial, física, neurodiversidade ou comunicacional;
- q) Pessoas com mobilidade condicionada - do conjunto de pessoas com necessidades específicas, fazem parte pessoas com mobilidade condicionada, isto é, pessoas em cadeira de rodas, pessoas incapazes de andar ou que não conseguem percorrer grandes distâncias, pessoas com dificuldades sensoriais, tais como pessoas cegas ou surdas, e ainda aquelas que em virtude do seu percurso de vida, se apresentam transitoriamente condicionadas, como as grávidas, as crianças e os idosos;
- r) Percurso acessível - canal de circulação pedonal que - funcionando em rede, e de uma forma contínua, coerente, abrangente e cumprindo as NTA - proporciona o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a pontos relevantes das áreas urbanizadas, nomeadamente: edifícios, equipamentos coletivos, espaços públicos de recreio e lazer, espaços de estacionamento de viaturas, locais de paragem temporária de viaturas para entrada e saída de passageiros e paragens de transporte público. O percurso acessível deve prolongar-se, de forma ininterrupta, a todos espaços interiores e exteriores de edifícios e estabelecimentos.

- s) Plataforma da estrada - conjunto das faixas de rodagem e das bermas;
- t) Usos e atividades compatíveis com o uso habitacional - todos os usos e atividades que não sejam suscetíveis de conflitar com o bem-estar das populações residentes, nomeadamente, aqueles que não provoquem níveis de ruído, poluição ou insegurança que potencialmente possam afetar esse bem-estar, conforme parâmetros definidos na legislação em vigor.

CAPÍTULO II

CONDICIONANTES - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º

Identificação

1. No Município de Alcochete vigoram as servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, identificadas na planta de condicionantes, sem prejuízo de outras cuja representação cartográfica não é possível:
 - a) Recursos hídricos:
 - i) Domínio Público Hídrico (Leito e margens com a largura de 50m das águas navegáveis e ou fluviáveis, sujeitas à jurisdição das Autoridades Marítimas ou Portuárias; leitos e margens das águas navegáveis e/ou fluviáveis com margem de 30 m; margens das águas não navegáveis nem fluviáveis com margem de 10 m);
 - ii) Perímetros de proteção das captações de águas subterrâneas para abastecimento público.
 - b) Recursos Agrícolas e Florestais:
 - i) Reserva Agrícola Nacional;
 - ii) Oliveira;
 - iii) Sobreiro e azinheira;
 - iv) Azevinho;
 - v) Perigosidade de incêndio alta e muito alta.
 - c) Recursos Ecológicos:
 - i) Reserva Ecológica Nacional (REN);
 - ii) Áreas Protegidas – Reserva Natural do Estuário do Tejo;
 - iii) Rede Natura 2000 - Sítio de Interesse Comunitário Estuário do Tejo (PTCON0009) e Zona de Proteção Especial (PTZPE0010) - Estuário do Tejo.
 - d) Património Edificado - Imóveis Classificados e em Vias de Classificação e as respetivas zonas de proteção;

- e) Equipamentos - Defesa Nacional: Campo de Tiro da Força Aérea e Base Aérea n.º6 do Montijo;
 - f) Infraestruturas:
 - i) Abastecimento de água;
 - ii) Drenagem de águas residuais;
 - iii) Rede elétrica: subestação, linhas de muito alta, alta e média tensão;
 - iv) Gasoduto;
 - v) Rede rodoviária nacional;
 - vi) Estradas regionais;
 - vii) Estradas Desclassificadas;
 - viii) Estradas e Caminhos municipais;
 - ix) Aeroportos e aeródromos: área de desobstrução da Base Aérea n.º6- Aeródromo do Montijo;
 - x) Marcos geodésicos;
 - xi) Cais de Transporte;
 - xii) Cais Palafítico.
 - g) Atividades Perigosas - Estabelecimentos com produtos explosivos: fábrica de explosivos e respetiva área de proteção;
 - h) Limite de Jurisdição da Administração do Porto de Lisboa, S.A.
2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas à Defesa Nacional com incidência no Município de Alcochete são as seguintes:
- a) Servidão Militar do Campo de Tiro (CT) da Força Aérea de Alcochete, Decreto n.º 496 de 24 de outubro de 1970;
 - b) Servidão Militar da Base Aérea n.º 6 — Aeródromo do Montijo, Decreto n.º 42090, de 7 de janeiro de 1959.

Artigo 7º

Regime

1. As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que diz respeito à ocupação, uso 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. Os regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública sobrepõem-se às demais disposições sobre a ocupação, uso e transformação do solo.

3. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com representação na Planta de Condicionantes não dispensam a consulta da legislação específica, nomeadamente no que respeita a faixas de proteção, traçados mais rigorosos ou possível existência de cartografia mais atual.
4. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas ao risco de incêndio florestal alto e muito alto, tal como representadas na Planta de Condicionantes, ficam sujeitas aos condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis, bem como ao disposto no Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta contra Incêndios de Alcochete e Montijo.

CAPÍTULO III

PROTEÇÃO E SALVAGUARDA

SECÇÃO I

ZONAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS

Artigo 8º

Identificação

1. Constituem Zonas Ameaçadas pelas Cheias as áreas contíguas à margem dos cursos de água que se estendam até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.
2. As Zonas Ameaçadas pelas Cheias incluem as áreas ameaçadas pelas cheias da Reserva Ecológica Nacional e encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento - Riscos, Zonamento Acústico, e estão sujeitas, para além das condicionantes legais em presença, a uma regulamentação adicional que condiciona as utilizações e ocupações dominantes estabelecidas para cada categoria de espaço.

Artigo 9º

Regime

1. Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas 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 inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

- a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
 - b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cércea dominante;
 - c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
 - d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;
 - e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.
4. Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é sempre interdita a:
- a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos e centros de dia, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;
 - b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
 - 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 ponto 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 ponto 3;
 - i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.
5. Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos 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 ponto 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) Nas respostas às comunicações de utilização relativas às 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.

SECÇÃO II

ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS

Artigo 10º

Identificação

As alterações climáticas correspondem a variações no estado médio do clima ou na variabilidade das suas propriedades que persistem durante um determinado período de tempo, com origens naturais ou antrópicas.

Artigo 11º

Regime

1. De modo a contribuir para a sustentabilidade e qualificação do território, os usos e as ações reconhecidas e admitidas no âmbito do presente regulamento, devem, sempre que possível, atender aos seguintes objetivos, que envolvem:
 - a) Promover a recolha e armazenamento de águas pluviais e a sua reutilização em sistemas de rega de espaços verdes, públicos ou privados, e outras utilizações consideradas pertinentes para o efeito;
 - b) Salvar os espaços verdes no espaço urbano e estimular a criação de novas áreas com vegetação para recreio e lazer, no qual se privilegie a utilização de espécies vegetais autóctones;
 - c) Promover a criação de espaços públicos destinados à horticultura urbana, nomeadamente, em jardins públicos, parques ou outros com características semelhantes;
 - d) Incentivar a plantação de vegetação autóctone, ou adaptada ao clima mediterrânico, com reduzidos consumos de água, nomeadamente, a criação de prados de sequeiro;
 - e) Implementar medidas que visem mitigar o efeito das ilhas de calor urbanas, designadamente, através da plantação de vegetação arbórea e arbustiva em arruamentos e espaços públicos;
 - f) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono.
2. No que respeita à adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos, deverão, sempre que possível, ser promovidas as seguintes ações para garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico:
 - a) Criação de bacias de retenção a montante dos aglomerados urbanos, que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e a conservação dos valores naturais;
 - b) Libertação das áreas envolventes das linhas de água, leitos de cheia e áreas de risco de tsunamis e inundações, de modo a salvar as condições de segurança de pessoas e bens;
 - c) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
 - d) Estimular o desenvolvimento de ações e soluções, construídas ou não, que contribuam para a segurança e a proteção de pessoas e bens, na ocorrência de fenómenos extremos;
 - e) Garantir a recolha e o correto encaminhamento das águas pluviais.

SECÇÃO III

ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 12º

Identificação e objetivos

1. A Estrutura Ecológica Municipal é constituída pelo 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 proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do solo rústico e solo urbano.
2. A Estrutura Ecológica Municipal deve garantir as seguintes funções:
 - a) A proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da flora;
 - b) A proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da fauna autóctone;
 - c) Salvaguarda da função produtiva agrícola das várzeas agrícolas - baixas aluvionares;
 - d) A integração das áreas fundamentais à regulação do sistema hídrico;
 - e) A proteção dos corredores ecológicos e a manutenção em rede dos corredores ecológicos estruturantes e dos corredores ecológicos secundários.
3. A Estrutura Ecológica Municipal está representada na Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal através das redes constantes nos números seguintes.
4. Rede Regional - Rede Primária, composta pelas seguintes ocorrências:
 - a) Áreas estruturantes primárias:
 - i) Habitats Rede Natura 2000;
 - ii) ZPE – Estuário do Tejo (PTZPE0010);
 - iii) Reserva Natural do Estuário do Tejo (RNET);
 - b) Corredores estruturantes primários:
 - i) Corredor Ecológico Estruturante – PROT-AML
 - ii) Corredor Estruturante Primário – PROT-AML
 - iii) Corredores da Vala da Amieira e da Ribeira do Vale dos Vinte um;
 - iv) Margens dos cursos de água da REN
5. Rede Regional – Rede Secundária, composta pelas seguintes ocorrências:
 - a) Área estruturantes secundárias:

- i) Várzeas agrícolas;
 - ii) Áreas de montado;
 - iii) Áreas estruturantes secundárias do PROT-AML.
- b) Corredores estruturantes secundários:
- i) Corredor ecológico secundário – PROT-AML;
 - ii) Corredores da Ribeira do Vale de Palmela, Vala da Amieira e Ribeira do Vale dos Vinte um;
 - iii) Corredores ecológicos do PROF-LVT.
6. Rede Complementar, correspondente à rede municipal, composta pelas seguintes ocorrências:
- i) Reserva Ecológica Nacional;
 - ii) Reserva Agrícola Nacional;
 - iii) Povoamentos de sobreiro;
 - iv) Espaços Verdes Urbanos.

Artigo 13º

Regime

1. O regime das áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal é o previsto para a respetiva categoria de espaço de ordenamento, articulando, quando necessário, com os regimes legais específicos aplicáveis.
2. Nas áreas afetas à Estrutura Ecológica Municipal devem ser cumpridas as seguintes disposições:
 - a) Preservação dos seguintes elementos da paisagem: Estruturas tradicionais associadas à atividade agrícola nomeadamente eiras, poços, tanques, noras, moinhos e muros de pedra;
 - 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. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, nas áreas de estrutura ecológica municipal não são admitidas as seguintes intervenções:
 - a) Ações que alterem o uso atual do solo, designadamente a substituição de povoamentos florestais de espécies autóctones por plantações florestais intensivas;
 - b) Alterações do coberto vegetal arbóreo autóctone nomeadamente bosques constituídos por *Quercus suber*, em operações silvícolas de manutenção.

SECÇÃO IV

ZONAMENTO ACÚSTICO

Artigo 14º

Identificação

1. A classificação e zonamento acústico, decorrente do Mapa de Ruído elaborado para o concelho, consta na Planta de Ordenamento – Riscos e Zonamento Acústico.
2. Para efeitos do regime jurídico relativo ao ruído, o Plano identifica como:
 - a) Zonas Mistas: Toda a área do município com exceção das zonas sensíveis.
 - b) Zonas Sensíveis: os Espaços de Uso Especial que integram equipamentos de ensino, saúde e assistência a crianças e idosos, bem como espaços verdes urbanos ou de lazer existentes ou previstos, podendo conter pequenas unidades de comércio e de serviços destinadas a servir a população local, tais como cafés e outros estabelecimentos de restauração, papelarias e outros estabelecimentos de comércio tradicional, sem funcionamento no período noturno.
 - c) Zonas de Conflito: as áreas onde os níveis de ruído identificados no Mapa de Ruído ultrapassam os valores limite de exposição admissíveis, respetivamente, para as Zonas Mistas e Zonas Sensíveis.

Artigo 15º

Regime

1. As zonas de conflito identificadas pelo Plano serão objeto de Plano Municipal de Redução de Ruído, conforme o quadro legal aplicável, promovido pelo Município em articulação com as entidades responsáveis pelas fontes de ruído e conflitos identificados, promovendo a redução do ruído ambiente exterior ao cumprimento dos valores limite de exposição fixados no Regulamento Geral do Ruído.
2. Nas zonas de conflito e nas restantes áreas enquanto se verifique violação dos valores limite de exposição, são interditos novos edifícios habitacionais, novos empreendimentos turísticos, novas escolas, hospitais ou similares, exceto novos edifícios habitacionais em zonas abrangida por plano de redução de ruído ou em zonas urbanas consolidadas, se não exceder mais de 5 dB (A) dos valores limites fixados para as zonas mistas e sensíveis e que o projeto acústico se adegue com valores de isolamento sonoro superiores em 3 dB (A) aos valores estabelecidos no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios.
3. Para efeitos da aplicabilidade do Regime Jurídico do Ruído constituem zonas urbanas consolidadas as zonas mistas e zonas sensíveis em solo urbano.

SECÇÃO V

VALORES CULTURAIS

Artigo 16º

Identificação

1. Os Valores Culturais são constituídos pelo conjunto de imóveis, monumentos e sítios classificados identificados no Plano que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico, científico.
2. Os valores culturais, no concelho de Alcochete, são constituídos por:
 - a) Património classificado e em vias de classificação;
 - b) Património arqueológico;
 - c) Imóveis com interesse patrimonial de âmbito municipal;
3. Os Valores Culturais encontram-se representados e numerados na Planta de Ordenamento – Valores Culturais e no Anexo I deste Regulamento, sendo que o património classificado, por constituir uma servidão administrativa, encontra-se igualmente representado e numerado na Planta de Condicionantes.

Artigo 17º

Regime

1. Para o património classificado e em vias de classificação, bem como para as respetivas zonas especiais de proteção, as intervenções permitidas e as medidas de proteção e salvaguarda são as que decorrem da legislação em vigor.
2. Para os Imóveis e Monumentos de Interesse Municipal, bem como, para os Imóveis de Interesse Patrimonial, embora não estando classificados, pela importância que assumem no âmbito do património local, aplicam-se as seguintes disposições:
 - a) As obras de alteração, reconstrução e ampliação, a levar a efeito nestes imóveis, serão obrigatoriamente precedidas de projeto de arquitetura que preserve as suas características fundamentais, designadamente as que identificam a época de construção original do edifício, podendo, as obras de ampliação assumir diferenças de contemporaneidade que não comprometam a sua integridade do ponto de vista estético, volumétrico e patrimonial.
 - b) É aceitável a demolição de partes destes imóveis que correspondem a intervenções de data posterior à sua origem e que contribuam para a sua descaraterização, bem como a demolição total ou parcial, mas apenas se estiver em causa a sua ruína iminente, caso em que só serão

autorizadas as obras referidas na alínea anterior que preservem características semelhantes às do edifício original.

CAPÍTULO IV

USO DO SOLO

SECÇÃO I

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 18º

Classificação do solo

1. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação:
 - a) Solo rústico, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal, à conservação, valorização ou exploração de recursos naturais, geológicos ou energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano;
 - b) Solo urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano municipal à urbanização ou à edificação, compreendendo ainda os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.
2. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, o Plano, além de classificar o solo em rústico e urbano, identifica ainda a Estrutura Ecológica Municipal, os Valores Culturais e Naturais, os Espaços-Canais, as Infraestruturas Urbanas, as Áreas de Risco, o Zonamento Acústico e as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, cujos regimes são definidos em capítulos próprios do presente Regulamento, impondo restrições adicionais ao regime de utilização e ocupação.

Artigo 19º

Qualificação do solo

1. O solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:
 - a) Espaços Agrícolas:
 - i) Espaços Agrícolas 1 - Produção - **A1**;
 - ii) Espaços Agrícolas 1 - Produção (em baixa aluvionar) - **A1 A**;
 - iii) Espaços Agrícolas 2 – Conservação - **A2**;
 - iv) Espaços Agrícolas 2 – Conservação (em baixa aluvionar) - **A2 A**.

b) Espaços Florestais:

- i) Espaços Florestais 1 – Produção – **F1**;
- ii) Espaços Florestais 2 - Conservação – **F2**;
- iii) Espaço Misto Silvícola e Agrícola – **SA**.

c) Espaço de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos - Espaço de Exploração a Recuperar - **ER**;

d) Espaço Natural e Paisagístico - **NP**;

e) Espaço de Atividade Industrial - **AI**;

f) Espaço Cultural – **EC**;

g) Espaço de Ocupação Turística - **OT**;

h) Espaços de Equipamentos e Infraestruturas - **EI**;

i) Espaço de Ocupação Militar – **OM**;

j) Aglomerado Rural – **AR**;

k) Área de Edificação Dispersa – **ED**.

2. O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) Espaços Centrais:

- i) Espaço Central 1 - **C1**;
- ii) Espaço Central 2 - **C2**;
- iii) Espaço Central 3 - **C3**.

b) Espaços Habitacionais:

- i) Espaço Habitacional 1 - **H1**;
- ii) Espaço Habitacional 2 - **H2**;
- iii) Espaço Habitacional 3 - **H3**;
- iv) Espaço Habitacional 4 - **H4**;
- v) Espaço Habitacional 5 - **H5**;
- vi) Espaço Habitacional 6 - **H6**.

c) Espaços de Atividades Económicas:

- i) Espaço de Atividade Económica 1 – **AE1**;
- ii) Espaço de Atividade Económica 2 – **AE2**.

- d) Espaços de Uso Especial:
 - i) Espaço de Equipamentos - **E**;
 - ii) Espaço Turístico - **T**;
 - iii) Espaço de Infraestruturas - **I**.
 - e) Espaços Verdes – Espaço Verde e de Utilização Coletiva - **V**.
 - f) Espaço Urbano de Baixa Densidade – **BD**.
3. Os espaços referidos nas alíneas anteriores estão delimitados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, refletindo as respetivas categorias e subcategorias os usos neles admitidos, nos termos do presente Regulamento.
4. Os perímetros urbanos são constituídos pelo conjunto das categorias e subcategorias de espaços do solo urbano, conforme delimitação que consta da planta de ordenamento.

Artigo 20º

Disposições comuns

1. Qualquer intervenção no território municipal pressupõe a compatibilidade e enquadramento nos regimes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, bem como, nos regimes dos programas e planos territoriais em vigor, quando aplicáveis.
2. Qualquer ação ou instalação de atividade económica fica condicionada ao respeito pelos parâmetros de ocupação e usos definidos para as categorias e subcategorias de espaço onde se inserem, sendo interdita qualquer incompatibilidade com o uso dominante.
3. Consideram-se incompatíveis as ocupações, utilizações ou atividades que:
- a) Possuam dimensões ou outras características arquitetónicas não conformes com uma equilibrada inserção no espaço envolvente;
 - b) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo riscos agravados de incêndio, explosão ou toxicidade;
 - c) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas, em regime permanente, que prejudiquem a utilização da via pública;
 - d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental.
4. Em todas as categorias e subcategorias de espaço do solo urbano e do solo rústico, devem adotar-se os seguintes critérios gerais:

- a) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;
 - b) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;
 - c) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;
 - d) Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do PNUEA e respetivos instrumentos operativos;
 - e) Adoção de meios de transporte "amigos do ambiente" e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;
 - f) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.
 - g) Qualquer construção deverá obrigatoriamente ligar aos sistemas públicos de abastecimento água e de saneamento sempre que existam a uma distância não superior a 100 m;
 - h) Quando a distância for superior a 100 m, caberá à Câmara Municipal decidir sobre a obrigatoriedade ou não de ligação em função do disposto especificamente para cada classe de espaço, do tipo de empreendimento e das condições objetivas da zona;
5. É proibido o lançamento de efluentes que contenham substâncias poluidoras diretamente em linhas de água ou no solo, sem que seja previamente assegurado o seu tratamento e autorizado pelas entidades competentes sobre a matéria.
6. É admissível a construção de um piso adicional ao número máximo indicado para as diversas categorias de espaços, que se constitua como "piso ao nível da cobertura", desde que cumpridas cumulativamente as seguintes condições:
- a) O seu uso não constitua "unidade de utilização" autónoma, sendo obrigatoriamente idêntico e complementar ao do piso inferior;
 - b) O seu volume seja contido por planos com inclinação de 45º assentes nas arestas superiores das fachadas excluindo as laterais não confinantes com a via pública e por plano horizontal a uma altura de 3,50 m acima da cota das referidas arestas.
 - c) Excetuam-se de obrigatoriedade de inclusão no volume referido, os corpos superiores das caixas de escadas ou elevadores, chaminés e outros elementos constituintes de instalações técnicas, bem como elementos meramente decorativos.

7. As operações de loteamento só podem ter lugar em solo urbano, com exceção de operações de loteamento em solo rústico para instalação de empreendimentos turísticos, nos termos da legislação em vigor.
8. As áreas de construção resultantes da aplicação dos regimes de edificabilidade estabelecidos para cada categoria de espaço, podem ser majoradas até 25% quando afetas a espaços exteriores cobertos como alpendres, telheiros, varandas ou terraços cobertos.
9. Num corredor de 50m, 25m para cada lado do eixo das vias propostas, constantes na planta de ordenamento são interditas as novas construções até a aprovação do respetivo estudo prévio, exceto se os projetos das operações urbanísticas contemplarem um traçado considerado adequado pela câmara municipal.
10. A instalação de Áreas de Serviço para Autocaravanas não pode acontecer em áreas de REN ou RAN e deve cumprir as normas constantes de regulamento municipal, quando existente, bem como as seguintes regras:
 - a) Soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização de piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço;
 - b) Plano de integração paisagística, que incorpore a instalação de uma cortina arbórea envolvente, com recurso a espécies autóctones.

CAPÍTULO V

SOLO RÚSTICO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 21º

Identificação

O solo rústico no Município de Alcochete regula o seu aproveitamento em função dos usos dominantes e preferenciais integrando as categorias e subcategorias delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo e definidas no n.º 1 do Artigo 19º.

Artigo 22º

Disposições comuns

1. Em solo rústico são interditas operações de loteamento, com exceção de operações de loteamento para instalação de empreendimentos turísticos, nos termos da legislação em vigor.
2. O solo rústico não pode ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.
3. A edificação para fins habitacionais é permitida apenas para residência própria e permanente do proprietário agricultor, desde que verificadas cumulativamente as seguintes condições:
 - a) O requerente comprove por declaração confirmada pelos serviços públicos competentes que é agricultor, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde pretende localizar a habitação e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativas de localização para a sua habitação;
 - b) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação sejam inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação;
 - c) O ónus referido no ponto anterior não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente.

4. Para as edificações existentes devidamente licenciadas é admitida a manutenção do uso existente à data da entrada em vigor do presente Regulamento, ou alteração para os usos definidos nas categorias e subcategorias de espaço em que se insere.
5. São admitidas obras de ampliação de edifícios existentes desde que respeitados os parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente regulamento para a respetiva categoria de espaço, bem como as disposições do número seguinte.
6. As edificações associadas às utilizações permitidas em solo rústico devem observar as seguintes disposições:
 - a) Acesso por via pública preexistente, dotada obrigatoriamente de pavimento não desagregável e com perfil adequado às exigências da utilização pretendida, exceto quando se trate de edificabilidade relacionada com a habitação, apoio às atividades agrícolas, ambientais ou turísticas nas modalidades TER e TH;
 - b) Abastecimento de água, drenagem de águas residuais e o seu tratamento, bem como drenagem de águas pluviais e abastecimento de energia elétrica, assegurado por sistemas autónomos, cuja construção, manutenção e funcionamento são a cargo dos interessados, salvo se existirem redes públicas com capacidade de integração, garantindo a não sobrecarga das redes;
 - c) Efluentes líquidos domésticos tratados por sistemas autónomos, sem o qual não podem ser lançados para as redes de drenagem naturais;
 - d) Efluentes líquidos provenientes de atividades agrícolas e pecuárias e unidades industriais, que sejam objeto de tratamento bacteriológico e químico, devem ser objeto de tratamento de acordo com a legislação aplicável, sem o qual não podem ser lançados para as redes de drenagem natural;
 - e) Explorações pecuárias e agrícolas, unidades industriais e de armazenamento e outras instalações de uso não residencial devem garantir uma correta integração na envolvente, por forma a adequar o impacte visual das edificações à paisagem, de acordo com a avaliação do projeto por parte da autarquia, a garantir o mínimo de impacte ambiental, através do adequado tratamento de efluentes pecuários, e a assegurar o mínimo de impacte social, com a redução de libertação a nível de odores.
7. Quando admitidos estabelecimentos de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, pecuários e florestais, bem como os estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa, na construção de novos edifícios com esta finalidade, ou na ampliação ou alteração dos existentes, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições:

- a) Não podem ser gerados ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação, nem podem ser criados efeitos prejudiciais à imagem e ao ambiente da zona em que se inserem;
 - b) Tratamento de efluentes líquidos e infraestruturas a cargo do requerente.
8. Quando admitidas explorações pecuárias, agroflorestais ou similares, com exceção para detenção caseira de espécies pecuárias, aplicam-se as seguintes disposições:
- a) As edificações de apoio às atividades agrícolas e pecuárias devem ter um afastamento à estrema da parcela, quando confinante à de outro proprietário, cujo valor deverá ser, no mínimo, igual à sua altura máxima, exceto quando o proprietário da parcela confinante permita o encurtamento dessa distância;
 - b) Constituição de cortinas arbóreas com uma faixa mínima de 5 m em torno da instalação e outros conjuntos arbóreo-arbustivos que contribuam para reduzir o impacto visual dos volumes construídos, desde que cumulativamente cumpram a legislação em vigor referente à Defesa da Floresta Contra Incêndios;
 - c) Distância mínima de 500 m a Perímetros Urbanos, Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa, bem como a captações de água, linhas de água, imóveis classificados ou em vias de classificação, edifícios públicos, edifícios de habitação, de comércio ou de serviços, empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística preexistentes, podendo a distancia ser inferior, desde que devidamente justificado no plano de exploração e não se verifiquem incompatibilidades por razões sanitárias, ambientais ou paisagísticas com a área envolvente, ou por acordo de proprietários.
9. Em solo rústico é permitida a detenção caseira de espécies pecuárias, associada à habitação, dentro dos limites previstos na legislação aplicável.
10. As novas edificações para habitação, comércio, serviço, indústria, equipamentos e infraestruturas em solo rústico, fora dos Aglomerados Rurais, Áreas de Edificação Dispersa, Espaços de Atividades Industriais, Espaços de Ocupação Turística, Espaços destinados a Equipamentos e Espaços destinados a Infraestruturas e Outras Estruturas, definidas na Planta de Ordenamento, terão de salvaguardar as distâncias de afastamento à estrema definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, sem prejuízo da legislação em vigor.
11. As edificações associadas às utilizações permitidas em solo rústico são interditas nas áreas classificadas com perigosidade alta e muito alta no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, tal como representadas na Planta de Condicionantes.
12. É permitida a pesquisa, prospeção e exploração de recursos geológicos viáveis, sempre que permitida na categoria de espaço abrangida.

13. É permitida a instalação de infraestruturas de produção de energias renováveis em solo rústico, sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares em vigor, exceto nas subcategorias em que tal seja expressamente proibido.
14. Quando admitida a instalação de estufas e abrigos, ficam sujeitas às seguintes disposições:
- a) Destinadas à produção de culturas agrícolas, diretamente no solo ou por hidroponia, devendo, quando confinem com parcela de outro proprietário, assegurar um afastamento mínimo à estrema igual à altura máxima da estufa, exceto quando a outra parte autorize expressamente o encurtamento dessa distância, com exceção das edificações associadas ao funcionamento das estufas, que devem respeitar os limites impostos em cada subcategoria de solo para edificações de apoio às atividades agrícolas e/ou florestais.
 - b) Afastamento mínimo em relação aos perímetros urbanos de 100 metros;
 - c) Afastamento mínimo em relação aos edifícios classificados ou em vias de classificação de 200 metros;
 - d) Afastamento mínimo em relação à plataforma de estradas nacionais, regionais e municipais de 20 metros;
 - e) É da responsabilidade do proprietário da estufa, abrigo e ou construção precária a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades, um ano após a última colheita;
 - f) A instalação de unidades para estufas, abrigos e construções precárias deve obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.
15. A ocupação florestal e agrícola fica sujeita às condições específicas:
- a) Nas áreas de margens do curso de água em que a utilização do solo seja para fins agrícolas ou florestais é condicionada à proteção das galerias ripícolas, mantendo uma margem mínima com a largura legalmente estabelecida, podendo ir até aos 20 m medidos na perpendicular ao eixo do curso de água.
 - b) A plantação e rearborização de área com espécies florestais de rápido crescimento estão condicionadas aos seguintes requisitos:
 - i) A rearborização com espécies florestais de rápido crescimento apenas é permitida nas áreas florestais de produção, quando não abrangida pelos regimes da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional;

- ii) Ao longo das linhas de água, nascentes, captações e áreas de regadio, que atravessem ou limitem as plantações deve ser garantida uma galeria ripícola e/ou espécies folhosas autóctones, com largura mínima de 30 m.
16. Em solo rústico, sem prejuízo do cumprimento das condicionantes decorrentes da localização em área sensível, reserva ecológica ou reserva agrícola nacional, é admissível, em explorações agrícolas com área igual ou superior a 10ha, a localização de instalações de alojamento temporário amovíveis (IATA) nos termos definidos no Anexo a que se refere a alínea a do número 1 da Resolução de Conselho de Ministros n.º179/2019 de 24 de Outubro, com a redação que lhe foi dada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º69/2021 de 4 de Junho.

Artigo 23º

Rede natura 2000

1. Nas áreas abrangidas pela Rede Natura 2000, independentemente da categoria de espaço, de modo a manter e a promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário aplicam-se as seguintes disposições:
 - a) São interditas as seguintes ações, atividades ou projetos:
 - i) A florestação e reflorestação com espécies de crescimento rápido;
 - ii) A deposição de resíduos, de inertes e de materiais de qualquer natureza, bem como o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado, de acordo com a legislação em vigor;
 - iii) A instalação de indústrias poluentes;
 - iv) A exploração de recursos geológicos;
 - v) Nas áreas alvo de recuperação paisagística e ambiental não é possível promover projetos, ações ou atividades que produzam novos impactos negativos.
2. Nas áreas abrangidas pela Rede Natura 2000, são condicionados a parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza os seguintes atos e atividades:
 - a) Agricultura, Silvicultura e Aquicultura
 - i) Projetos de emparcelamento rural com ou sem infraestruturas para regadio;
 - ii) Reconversão de terras não cultivadas há mais de 5 anos para agricultura intensiva;
 - iii) Projetos de desenvolvimento agrícola que incluam infraestruturização de rega e drenagem;
 - iv) 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;
 - v) Instalações de pecuária intensiva;

- vi) Plantação/expansão/reconversão de olival, pomares e vinha.
- b) Indústria energia
 - i) Instalações e infraestruturas para a produção de energia elétrica, de vapor, de água quente e eólica;
 - ii) Instalações industriais destinadas ao transporte de gás, vapor e água quente e transporte de energia elétrica por cabos aéreos;
 - iii) Armazenamento de combustíveis fósseis, líquidos ou sólidos, de gases combustíveis e de produtos petroquímicos e químicos.
- c) Indústria mineral - Fabrico de cal.
- d) Indústria Química - Oficinas de pirotecnia e armazéns de explosivos.
- e) Outras indústrias - Todas as instalações e respetivas infraestruturas.
- f) Projetos e Infraestruturas:
 - i) Construção de estabelecimentos de comércio ou conjunto comercial, nos termos definidos na Lei 12/2004, de 30 de março, e parques de estacionamento não abrangidos por plano municipal de ordenamento do território;
 - ii) Construção, alargamento e beneficiação de caminhos e estradas municipais, acessos, vias pedonais e/ou cicláveis;
 - iii) Barragens, açudes e outras instalações destinadas a reter a água ou armazená-la de forma permanente;
 - iv) Linhas suspensas ou análogas de tipo específico, utilizadas exclusiva ou principalmente para transporte de passageiros;
 - v) Construção de aquedutos, adutoras, redes de abastecimento de água e redes de saneamento;
 - vi) Sistemas de captação e realimentação artificial de águas subterrâneas;
 - vii) Ancoradouros e praias fluviais.
- g) Outros projetos:
 - i) Pistas de corridas e de treinos para veículos a motor;
 - ii) Estações de Tratamento de Águas Residuais (ETAR);
 - iii) Locais para depósito de lamas;
- h) Turismo:
 - i) Empreendimentos de turismo no espaço rural (TER) e Empreendimentos de turismo de habitação (TH), quando localizados fora de zonas urbanas e urbanizáveis delimitadas em plano municipal de ordenamento do território ou plano especial de ordenamento do território;
 - ii) Parques de campismo e de caravanismo;

- iii) Espaços e/ou Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente de animação turística e de recreio e lazer, bem como de atividades desportivas;
- iv) A prática de atividades motorizadas organizadas e competições desportivas fora dos perímetros urbanos.

Artigo 24º

Turismo

1. Quando admitidos Empreendimentos Turísticos Isolados, na construção de novos edifícios e na ampliação, alteração e legalização de edifícios existentes, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições:
 - a) Recurso a soluções arquitetónicas e paisagísticas que assegurem uma adequada inserção na morfologia do terreno, garantindo a preservação das vistas, e que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
 - b) A implantação de edifícios e equipamentos dos empreendimentos turísticos deve salvaguardar um afastamento que garanta sua compatibilidade com outras atividades instaladas;
 - c) Em estabelecimentos hoteleiros, empreendimentos de turismo de habitação (TH) e em empreendimentos de turismo no espaço rural (TER) devem ser considerados os seguintes critérios:
 - i) Dispor de equipamentos de recreio e lazer e ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias);
 - ii) Densidade máxima: 40 camas/ha;
 - iii) Categoria mínima de 3 estrelas;
 - iv) Contribuir para a valorização económica e ambiental, garantir a qualidade arquitetónica e a correta inserção territorial e paisagística da área respetiva e estar associados a temáticas tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural.
 - v) Acessos de acordo com a alínea a), n.º 6 do artigo 22º (disposições comuns).
 - d) Os parques de campismo e de caravanismo devem responder aos seguintes requisitos, complementares aos estabelecidos em legislação específica:
 - i) Integração em solo rústico, tendo em conta a proximidade a recursos para o turismo e lazer e as acessibilidades adequadas;
 - ii) Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo;
 - iii) Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;
 - iv) Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;

- v) Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística;
 - vi) Acessos de acordo com a alínea a), n.º 6 do artigo 22º (disposições comuns).
2. Nas áreas abrangidas pela Rede Natura 2000 aplica-se o disposto no Artigo 22º.
 3. Os Empreendimentos Turísticos Isolados, nos termos do presente artigo e do previsto para cada categoria ou subcategoria de espaço, ficam sujeitos aos parâmetros constantes no quadro seguinte, cumpridos cumulativamente:

Quadro 1: Regime de edificabilidade – Empreendimentos Turísticos Isolados em solo rústico

Usos	Dimensão mínima da parcela (m²)	Valores máximos			
		N.º de pisos e altura da fachada ⁽¹⁾	Índice de impermeabilização do solo	Índice de ocupação	Área de construção
Estabelecimentos hoteleiros	50 000	3 pisos e 12 m	0.1	0.05	5000 m²
Empreendimentos de turismo no espaço rural (TER) e de turismo de habitação (TH)	A existente	2 pisos e 7,5 m			2000 m²
Parques de campismo e de caravanismo	A existente	1 pisos e 4,5 m	-	0.02	2000 m²

⁽¹⁾ Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

SECÇÃO II

ESPAÇOS AGRÍCOLAS

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇOS AGRÍCOLAS 1 – PRODUÇÃO

Artigo 25º

Identificação

Os espaços agrícolas 1 são espaços de produção com uso agrícola dominante que se localizam fora das áreas abrangidas pela RN2000 e pela RNET, e correspondem às seguintes áreas:

- a) Áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional e às áreas agrícolas prioritárias de baixa aluvionar, que detêm o maior potencial agrícola do concelho e se destinam ao desenvolvimento das atividades agrícolas;
- b) Outras áreas, não integradas na Reserva Agrícola Nacional, cujas características pedológicas e de localização atual as potencia para possíveis usos agrícolas, correspondendo a áreas de uso dominante agrícola, que detêm o maior potencial agrícola do concelho.

Artigo 26º

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.
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. Os Espaços Agrícolas 1 admitem, ainda, a arborização e rearborização, privilegiando espécies florestais e modelos de silvicultura que constem do Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo, ou em instrumento correspondente.
4. Devem ser preservadas as galerias ripícolas, bem como as manchas florestais autóctones, mesmo que tenham carácter residual.
5. Nos Espaços Agrícolas 1 são admitidos os seguintes usos, sem prejuízo dos requisitos previstos no Artigo 22º:
 - a) Novas habitações, em conformidade com o estabelecido no n.º 3 do artigo 22º do presente regulamento;
 - b) Edificações de apoio às atividades agrícolas, florestais ou similares;
 - c) Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários;
 - d) Infraestruturas, equipamentos públicos ou privados que pelas suas características específicas devam ser instalados fora dos perímetros urbanos;
 - e) Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente de animação turística e de recreio e lazer;
 - f) Explorações pecuárias;
 - g) Estabelecimentos hoteleiros, empreendimentos de turismo no espaço rural (TER), empreendimentos de turismo de habitação (TH) e parques de campismo e caravanismo, de acordo com o definido no Artigo 24º;
 - h) Instalações de gestão de resíduos;
 - i) Estufas, abrigos agrícolas e similares;
 - j) Áreas de Serviço para Autocaravanas (ASA);
 - k) Infraestruturas relacionadas com energias renováveis e sustentabilidade energética.

6. Na área do monte rural das Rilvas é admissível a reabilitação das edificações existentes com a manutenção do uso, ou a sua reconversão para uso turístico, nos termos do artigo 24º, não sendo admissível a ampliação das edificações existentes.

Artigo 27º

Regime de edificabilidade

1. A edificação, quando permitida de acordo com o artigo anterior, sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte, que devem ser cumpridos cumulativamente:

Quadro 2: Regime de edificabilidade nos Espaços Agrícolas 1

Usos	Dimensão mínima da parcela (m²)	Valores máximos			
		N.º de pisos e altura da fachada ⁽¹⁾	Área de construção (m²)	Índice de impermeabilização ⁽²⁾	Índice de ocupação
Habitação incluindo dependências	40 000	2 pisos 7,5 m	500	0,2	-
Edificações de apoio às atividades agrícolas, florestais ou similares	A existente	7,5 m	-		0,05
Estabelecimento industrial de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários	20 000	10 m	-		0,05
Equipamentos e Infraestruturas	A existente	7,5m	-		0,1
Explorações pecuárias	50 000	10 m	-		0,05
Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente de animação turística e de recreio e lazer	A existente	4,5m	250	0,1	-
Instalações de gestão de resíduos	20 000	10 m	-	0,5	0,2
Estufas	A existente	7,5 m	-	-	0,8

(1) Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

(2) Quando coexistirem vários usos, o índice máximo de impermeabilização para o conjunto dos usos será o mais elevado, não havendo lugar a aplicação cumulativa.

2. O regime de edificabilidade dos Empreendimentos Turísticos encontra-se definido no Artigo 24º.
3. A ampliação de preexistências, como definidas no artigo 110º, fica sujeita aos parâmetros estabelecidos nos números anteriores para as utilizações existentes ou previstas, exceto para a dimensão mínima da parcela, que é a existente para todos os usos, e para a altura da fachada, se superior ao parâmetro a aplicar.

SUB-SECÇÃO II

ESPAÇOS AGRÍCOLAS 1A - PRODUÇÃO

Artigo 28º

Identificação

Os espaços agrícolas 1 A são espaços de produção com uso agrícola dominante que se encontram em baixa aluvionar, identificados na Planta de Ordenamento.

Artigo 29º 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.
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. Nestes espaços são interditas novas edificações.

SUB-SECÇÃO III

ESPAÇOS AGRÍCOLAS 2 - CONSERVAÇÃO

Artigo 30º

Identificação

1. Estes espaços correspondem a áreas de solos da RAN ou com uso dominante agrícola, que se encontram inseridas nas áreas protegidas definidas pela RN2000 e apesar do seu potencial agrícola, têm como princípio orientador a manutenção dos sistemas agrícolas de elevado valor natural, presentes no território, salvaguardando a diversidade biológica e a integridade paisagística destas zonas.
2. Estes espaços têm, ainda, como objetivo garantir a proteção e a conservação dos solos agrícolas, e preservar a qualidade dos recursos hídricos subterrâneos e superficiais através do condicionamento das atividades agrícolas e agropecuárias passíveis de contribuir, direta ou indiretamente, para a perda de qualidade dos mesmos.
3. Os Espaços Agrícolas 2 são constituídos por áreas de uso dominante agrícola, inseridos na RN2000, para os quais se estabelecem medidas de salvaguarda que visam a conservação e proteção do recurso solo, abrangendo solos integrados na Reserva Agrícola Nacional e *habitats* naturais do Sítio PTCON0009 – Estuário do Tejo.

Artigo 31º

Ocupações e utilizações

1. Nos Espaços Agrícolas 2 são interditas, para além das previstas nos regimes da RN2000 e da Zona de Proteção Especial do Estuário do Tejo, as seguintes atividades:
 - a) Novas habitações;
 - b) Novas instalações industriais;
 - c) A instalação de infraestruturas no subsolo fora da rede viária existente;
 - d) A instalação e a ampliação de explorações de extração de massas minerais;
 - e) A instalação de infraestruturas de aproveitamento energético, designadamente parques eólicos e fotovoltaicos, exceto para autoconsumo relacionado com as atividades permitidas;
2. Nos Espaços Agrícolas 2 abrangidos pela Rede Natura, são admitidos os seguintes usos, sem prejuízo dos requisitos previstos no Artigo 22º e 23º:
 - a) Edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais ou similares;
 - b) Explorações pecuárias;
 - c) Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente ambiental, de animação turística e de recreio e lazer;
 - d) Empreendimentos de turismo no espaço rural (TER) e empreendimentos de turismo de habitação (TH) em habitações existentes, conforme disposto no Artigo 24º;
 - e) Estufas;
 - f) Áreas de Serviço para Autocaravanas (ASA);

Artigo 32º

Regime de edificabilidade

1. A edificação nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior, e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no seguinte quadro:

Quadro 3: Regime de edificabilidade nos Espaços Agrícolas 2

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada ⁽¹⁾	Área de construção (m ²)	Índice de impermeabilização ⁽²⁾	Índice de ocupação
Edificações de apoio às atividades agrícolas, florestais ou similares	A existente	7,5 m	2 000	0.1	0,05
Explorações Pecuárias	50 000	10 m	-		0,02
Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente ambiental, de animação turística e de recreio e lazer	A existente	4,5 m	250		-
Estufas	A existente	7,5 m	-	-	0,8

(1) Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

(2) Quando coexistirem vários usos, o índice máximo de impermeabilização para o conjunto dos usos será o mais elevado, não havendo lugar a aplicação cumulativa.

- O regime de edificabilidade dos Empreendimentos Turísticos encontra-se definido no Artigo 24º.
- A ampliação de preexistências, como definidas no artigo 110º, fica sujeita aos parâmetros estabelecidos nos números anteriores para as utilizações previstas, exceto para a dimensão mínima da parcela, que é a existente para todos os usos, e para a altura da fachada, se superior ao parâmetro a aplicar.

SUB-SECÇÃO IV

ESPAÇOS AGRÍCOLAS 2A - CONSERVAÇÃO

Artigo 33º

Identificação

- Os espaços agrícolas 2 A são espaços em RAN ou de produção com uso agrícola dominante que se encontram em baixa aluvionar, identificados na Planta do Ordenamento, abrangendo solos integrados na Reserva Agrícola Nacional e habitats naturais do Sítio PTCON0009 – Estuário do Tejo e na RN2000.
- Estes espaços têm, ainda, como objetivo garantir a proteção e a conservação dos solos agrícolas, e preservar a qualidade dos recursos hídricos subterrâneos e superficiais através do condicionamento das atividades agrícolas e agropecuárias passíveis de contribuir, direta ou indiretamente, para a perda de qualidade dos mesmos.

Artigo 34º

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.
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. Nestes espaços são interditas novas edificações.

SECÇÃO III

ESPAÇOS FLORESTAIS

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇO FLORESTAL 1 - PRODUÇÃO

Artigo 35º

Identificação

1. O Espaço Florestal 1 corresponde ao solo com vocação florestal e não abrangidos pela RN2000.
2. O Espaço Florestal 1 é constituído essencialmente por povoamentos puros de eucalipto, pinheiro bravo, outras folhosas, pinheiro manso, sobreiro e outras resinosas.

Artigo 36º

Ocupações e utilizações

1. No Espaço Florestal 1 só são permitidas ações de arborização e rearborização florestal cujas técnicas não degradem os recursos naturais.
2. No Espaço Florestal 1 são admitidos os seguintes usos, sem prejuízo dos requisitos previstos no Artigo 22º:
 - a) Edificações de apoio às atividades florestais, agrícolas, pecuárias, e silvopastoris, desde que devidamente justificadas;
 - b) Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente ambiental de animação turística e de recreio e lazer relacionados com as atividades agrícolas e florestais;

- c) Estabelecimentos hoteleiros, empreendimentos de turismo no espaço rural (TER), empreendimentos de turismo de habitação (TH) e parques de campismo e caravanismo, de acordo com o definido no Artigo 24º;
 - d) Instalação de infraestruturas, que pelas suas características específicas devam ser instaladas fora dos perímetros urbanos;
 - e) Áreas de Serviço para Autocaravanas (ASA).
3. Nas áreas dos montes rurais, nas quais já existe habitação de apoio à atividade agrícola, designadamente no Monte Laranjo, Monte do Pontão e Monte da Silha Queimada é admissível a reabilitação das edificações existentes com a manutenção do uso, ou a sua reconversão para uso turístico, nos termos do artigo 24º, não sendo admissível a ampliação das edificações existentes.

Artigo 37º

Regime de edificabilidade

1. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da demais legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte, cumpridos cumulativamente:

Quadro 4: Regime de edificabilidade nos Espaço Florestal 1 (Produção)

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Valores máximos		
		Altura da fachada ⁽¹⁾	Área de construção (m ²)	Índice de ocupação
Edificações de apoio às atividades florestais, agrícolas, pecuárias, e silvopastoris	A existente	7,5 m	2000	0,05
Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente ambiental, de animação turística e de recreio e lazer	A existente	7,5 m	500	-

⁽¹⁾ Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

2. O regime de edificabilidade dos Empreendimentos Turísticos encontra-se definido no Artigo 24º.
3. A ampliação de preexistências, como definidas no artigo 110º, fica sujeita aos parâmetros estabelecidos no número anterior para as utilizações previstas, exceto para a dimensão mínima da parcela, que é a existente para todos os usos, e para a altura da fachada, se superior ao parâmetro a aplicar.

SUB-SECÇÃO II

ESPAÇO FLORESTAL 2 – CONSERVAÇÃO

Artigo 38º

Identificação

1. O Espaço Florestal 2, são espaços de conservação, de elevada sensibilidade ecológica, com uso agro-silvo-pastoril dominante, que visam a produção de cortiça, de materiais lenhosos e não lenhosos, a produção pecuária com pastoreio em sub-coberto e a produção agrícola de arvenses e de forrageiras.
2. O Espaço Florestal 2 inclui as seguintes áreas:
 - a) Áreas com presença de sistemas agro-silvo-pastoris inseridas no Sítio Estuário do Tejo da Rede Natura 2000;
 - b) Habitats do Sítio Estuário do Tejo da Rede Natura 2000: Charnecas secas europeias, Montados de *Quercus spp.* de folha perene, Pradarias húmidas mediterrânicas de ervas altas de *Molinio-Holoschoenion*, Florestas-galerias de *Salix alba* e *Populus alba*.

Artigo 39º

Ocupações e utilizações

1. No Espaço Florestal 2 são interditos os seguintes atos e atividades, sem prejuízos das servidões e restrições de utilidade pública em vigor:
 - a) Novas habitações;
 - b) Novas atividades industriais;
 - c) A instalação de infraestruturas no subsolo fora da rede viária existente;
 - d) A instalação e a ampliação de explorações de extração de massas minerais;
 - e) A instalação de infraestruturas de aproveitamento energético, designadamente parques eólicos e fotovoltaicos, exceto para autoconsumo relacionado com as atividades permitidas.
2. Constitui objetivo de ordenamento a desenvolver para estes espaços a promoção dos usos agro-silvo-pastoris e cinegéticos, admitindo-se como usos complementares o uso agrícola e turístico.
3. A prática da atividade agrícola quando realizada deve ser em conformidade com o Código das Boas Práticas Agrícolas para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola.
4. As atividades silvícolas, incluindo a extração de cortiça nas áreas de montado de sobro, devem ser compatíveis com a conservação das espécies/habitats.

5. Nas áreas a florestar devem ser salvaguardados, ao máximo, os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados, bem como devem ser preservadas as galerias ripícolas.
6. No Espaço Florestal 2 são admitidos os seguintes usos, sem prejuízo dos requisitos previstos no Artigo 22º:
 - a) Edificações de apoio às atividades florestais, agrícolas, pecuárias e silvo-pastoris;
 - b) Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente ambiental de animação turística e de recreio e lazer relacionados com as atividades agrícolas e florestais;
 - c) Empreendimentos de turismo no espaço rural (TER) e empreendimentos de turismo de habitação em habitações existentes, conforme disposto no Artigo 24º;

Artigo 40º

Regime de edificabilidade

1. A edificação nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior, sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no seguinte quadro:

Quadro 5: Regime de edificabilidade Espaço Florestal 2 (Conservação)

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Valores máximos			
		Altura da fachada ⁽¹⁾	Área da construção (m ²)	Índice de impermeabilização	Índice de ocupação
Edificações de apoio às atividades florestais, agrícolas, pecuárias e silvopastoris	A existente	7,5 m	2 000	0,1	0,05
Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente ambiental, de animação turística e de recreio e lazer	A existente	7,5 m	-	0,1	0,05

⁽¹⁾ Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

2. O regime de edificabilidade dos Empreendimentos Turísticos encontra-se definido no Artigo 24º.
3. A ampliação de preexistências, como definidas no artigo 110º, fica sujeita aos parâmetros estabelecidos no número anterior para as utilizações previstas, exceto para a dimensão mínima da parcela, que é a existente para todos os usos, e para a altura da fachada, se superior ao parâmetro a aplicar.

SUB-SECÇÃO III

ESPAÇO MISTO SILVÍCOLA E AGRÍCOLA

Artigo 41º

Identificação

O Espaço Florestal Misto de uso Silvícola e Agrícola, são espaços com uso agro-silvo-pastoril dominante, que visam a produção de cortiça, de materiais lenhosos e não lenhosos, a produção pecuária com pastoreio em sub-coberto e a produção agrícola de arvenses e de forrageiras, onde se incluem as áreas florestais das sub-regiões homogéneas da Península de Setúbal e Charneca do PROFLVT.

Artigo 42º

Ocupações e utilizações

1. Constituem objetivos específicos a desenvolver para a sub-região homogénea da Península de Setúbal, as seguintes ações:
 - a) Aumentar a produtividade por unidade de área;
 - b) Reabilitação do potencial produtivo silvícola através da reconversão/beneficiação de povoamentos com produtividades abaixo do potencial ou mal adaptados às condições ecológicas da estação;
 - c) Minimizar os efeitos de pragas e doenças;
 - d) Beneficiar os espaços florestais de enquadramento a atividades de recreio;
 - e) Promover o enquadramento adequado a monumentos, sítios arqueológicos, aglomerados urbanos e infraestruturas.
2. Constituem objetivos específicos a desenvolver para a sub-região homogénea Charneca, as seguintes ações:
 - a) Aumentar a produtividade por unidade de área;
 - b) Melhorar a estrutura produtiva dos espaços florestais existentes nas suas funções produtiva e silvopastoril;
 - c) Recuperação do montado de sobro e promoção da regeneração natural;
 - d) Preservar os valores fundamentais do solo e da água;
 - e) Assegurar a gestão sustentável das áreas cinegéticas;
 - f) Diminuição do nº de incêndios e da área ardida;
 - g) Assegurar o controlo de pragas e doenças com impacte relevante nos ecossistemas florestais;

- h) Aumentar e beneficiar os espaços florestais de enquadramento das atividades de recreio.
3. A prossecução dos objetivos mencionados nos números anteriores deve acautelar a aplicação das normas de silvicultura que constam do PROFLVT, para cada uma das sub-regiões homogéneas.
4. Nas áreas a florestar devem ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e promovida a plantação das espécies indicadas que constam do PROFLVT, para cada uma das sub-regiões homogéneas.
5. Nos Espaços Florestais Mistos de uso Silvícola e Agrícola são admitidos os seguintes usos, sem prejuízo dos requisitos previstos no Artigo 22º:
- a) Novas habitações, em conformidade com o estabelecido no n.º 3 do artigo 22º do presente regulamento;
 - b) Instalações de apoio às atividades agrícolas, florestais, pecuárias e similares;
 - c) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias;
 - d) Estabelecimentos Hoteleiros, Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural, e Empreendimentos de turismo de Habitação, de acordo com o definido no Artigo 24º;
 - e) Estufas e abrigos;
 - f) Instalação de infraestruturas, que pelas suas características específicas devam ser instaladas fora dos perímetros urbanos;
 - g) Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente ambiental, de animação turística e de recreio e lazer.

Artigo 43º

Regime de edificabilidade

1. A edificação nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no seguinte quadro:

Quadro 6: Regime de edificabilidade Espaço Misto de Uso Silvícola e Agrícola

Usos	Dimensão mínima da parcela (m²)	Valores máximos			
		N.º de pisos e altura da fachada ⁽¹⁾	Área de construção (m²)	Índice de impermeabilização (m²)	Índice de ocupação
Habitação incluindo dependências	100 000	2 pisos e 7,5 m	500	0,025	-
Instalações de apoio às atividades agrícolas, florestais, pecuárias e similares	100 000	7,5 m	2 000	0,05	-

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Valores máximos			
		N.º de pisos e altura da fachada ⁽¹⁾	Área de construção (m ²)	Índice de impermeabilização (m ²)	Índice de ocupação
Estufas	100 000	7,5 m	-	-	0,5
Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente ambiental, de animação turística e de recreio e lazer	A existente	4,5m	250	0,1	-

⁽¹⁾ Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

- O regime de edificabilidade dos Empreendimentos Turísticos encontra-se definido no Artigo 24º.
- A ampliação de preexistências, como definidas no artigo 110º, fica sujeita aos parâmetros estabelecidos no número anterior para as utilizações previstas, exceto para a dimensão mínima da parcela, que é a existente para todos os usos, e para a altura da fachada, se superior ao parâmetro a aplicar.

SECÇÃO IV

ESPAÇO NATURAL E PAISAGÍSTICO

Artigo 44º

Identificação

Os Espaços Naturais e Paisagísticos integram as áreas com maior valor natural, onde o uso dominante é conservacionista, e correspondem às seguintes áreas:

- Leito do curso de água do rio Tejo e dos seus principais afluentes no município de Alcochete e respetivos corredores ecológicos;
- Habitats do Sítio do Estuário do Tejo: Lodaçais e areais a descoberto na maré baixa; Vegetação pioneira de *Salicornia* e outras espécies anuais de zonas lodosas e arenosas; Matos halófitos mediterrânicos e termoatlânticos, Matos halonitrófilos; Dunas fixas com vegetação herbácea; Dunas com vegetação esclerófita da *Cisto-Lavanduletalia* e Lagos eutróficos naturais com vegetação da *Magnopotamion* ou da *Hydrocharition*.

Artigo 45º

Ocupações e utilizações

- Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda das suas características essenciais, bem como a proteção dos recursos biocenóticos das espécies faunísticas e florísticas mais relevantes na área do Sítio Estuário do Tejo e o equilíbrio e diversidade ecológica associada ao meio ripícola e ao meio húmido, tratando-se de uma área inserida em ZPE do estuário

do Tejo, as várias ações ou atividades estão sujeitas às regras estabelecidas no respetivo plano de gestão, bem como demais legislação aplicável.

2. Nos espaços naturais são interditas as seguintes ocupações, utilizações e ações:

- a) Pesquisa e prospeção de recursos geológicos;
- b) Destruição de sebes, bosquetes e arbustos;
- c) Alteração de uso não agrícola para agrícola;
- d) Alteração de uso dos sapais;
- e) Introdução de espécies não autóctones;
- f) Novas edificações;

3. Nos espaços naturais devem promover-se as seguintes ações:

- a) Manter e recuperar as salinas do Samouco e as marinhas do Rio das Enguias
- b) Conservar e recuperar a vegetação de estratos herbáceos e arbustivos;
- c) Implementar programas de controlo e erradicação de espécies vegetais exóticas invasoras das margens das linhas de água e encostas adjacentes.

Artigo 46º

Regime de edificabilidade

É interdita a construção de novos edifícios, exceto de carácter aligeirado, que não se incorporem no território com carácter de permanência, sendo admitida a reabilitação e alteração de edifícios existentes, considerando em ambos os casos os seguintes usos:

- a) Instalações de apoio às atividades existentes (agricultura, salinicultura e similares);
- b) Instalações de apoio às atividades ambientais.

SECÇÃO V

ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇO DE EXPLORAÇÃO A RECUPERAR

Artigo 47º

Identificação

Os Espaços de Exploração a Recuperar correspondem a áreas para as quais cessou a atividade, encontrando-se desativados, onde se deve proceder à recuperação paisagística, segundo a legislação em vigor, da responsabilidade da entidade exploradora, ou do proprietário.

Artigo 48º

Ocupações e utilizações

Nesta categoria de espaço, têm que ser tidos em conta os seguintes aspetos:

- a) Durante a recuperação paisagística deve ser dada proteção prioritária a situações de potenciais contaminações das águas superficiais e subterrâneas;
- b) A reposição da situação de relevo anterior à exploração e o coberto vegetal proposto pelo PARP deverá fazer parte integrante da flora autóctone da região;
- c) Após a recuperação paisagística, a área ocupada por esta subcategoria submete-se à regulamentação prevista para o espaço agrícola 1;

SECÇÃO VI

ESPAÇO DE ATIVIDADE INDUSTRIAL

Artigo 49º

Identificação

Os Espaços de Atividades Industriais correspondem a áreas ocupadas por atividades industriais e outras atividades económicas.

Artigo 50º

Ocupações e utilizações permitidas

1. Nestes espaços são permitidas atividades de indústria, armazenamento, logística, gestão de resíduos, serviços e comércio preferencialmente ligadas às atividades agrícola e florestal.

2. Nestes espaços é permitida a construção de novos edifícios, a ampliação e alteração dos edifícios existentes.
3. Nestes espaços é admitida a manutenção do uso existente e a alteração para atividades referidas no número 1.

Artigo 51º

Regime de edificabilidade

1. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da demais legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte, cumpridos cumulativamente:

Quadro 7: Regime de edificabilidade no Espaço de Atividade Industrial

Espaço de Atividade Industrial	Valores máximos			
	Altura da fachada (1)	Índice de impermeabilização	Índice de ocupação	afastamentos aos limites das parcelas (2)
AI	12m	0,75	0,3	≥ 5 m

(1) Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

(2) com exceção para as construções geminadas ou contíguas.

2. As intervenções a desenvolver nestes espaços devem garantir um adequado enquadramento paisagístico e a manutenção das condições morfológicas do terreno, bem como promover a minimização de outros impactes nomeadamente cheiros, ruídos e poeiras.
3. Os efluentes produzidos, provenientes das atividades industriais, devem ser alvo de tratamento prévio antes da sua descarga na rede pública ou meio recetor, por meio de soluções adequadas e em conformidade com a legislação em vigor.

SECÇÃO VII

ESPAÇO CULTURAL

Artigo 52º

Identificação

O espaço cultural integra a área de reconhecido valor arqueológico e paisagístico e corresponde à área abrangida pelo sítio de interesse público classificado da Olaria Romana de Porto dos Cacos e sua envolvente próxima.

Artigo 53º

Ocupações e utilizações

1. Qualquer intervenção nestes espaços deve visar a proteção, conservação, valorização e divulgação do património arqueológico em presença.
2. Nestes espaços são permitidas todas as intervenções necessárias ao aprofundamento do estudo e do conhecimento do sítio arqueológico classificado, bem como a instalação de estruturas de apoio a atividades científicas e pedagógicas com ele relacionadas.
3. Sem prejuízo do número 1 do presente artigo, é permitida a edificação nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
 - a) Equipamentos culturais e de ensino;
 - b) Edificações de apoio a atividades de recreio e lazer diretamente relacionadas com o sítio arqueológico em presença.

Artigo 54º

Regime de edificabilidade

1. A edificação nova, deve respeitar a integração paisagística, bem como as condições morfológicas do terreno, e, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Quadro 8: Regime de edificabilidade no Espaço Cultural

Espaço Cultural	Valores máximos		
	Altura da fachada ⁽¹⁾	Índice de impermeabilização	Índice de ocupação
EC	10m	0,05	0,03

1) Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

SECÇÃO VIII

ESPAÇO DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Artigo 55º

Identificação

São espaços que, pelas suas características e pelo seu enquadramento natural e/ou paisagístico, possuem uma vocação para atividade turística.

Artigo 56º

Ocupações e utilizações

Nestes espaços é permitida a construção de novos edifícios, bem como intervenções nos edifícios existentes com vista à instalação de empreendimentos turísticos.

Artigo 57º

Regime de edificabilidade

1. Nos espaços abrangidos pelas unidades operativas de planeamento e gestão UOPG 2- Secas do Bacalhau e UOPG8 - Pinhal das Areias aplica-se respetivamente o disposto no n.º3 e o n.º 9 do Artigo 109º.
2. Na área correspondente ao empreendimento turístico da praia do sal não são admitidas novas edificações nem a ampliação das existentes.

SECÇÃO IX

ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

Artigo 58º

Identificação

Estes espaços correspondem a áreas ocupadas por equipamentos, infraestruturas ou outras estruturas, compatíveis com o estatuto de solo rústico.

Artigo 59º

Ocupações e utilizações permitidas

1. Estes espaços destinam-se à instalação de infraestruturas, equipamentos e serviços, nomeadamente estações de transformação de energia, infraestruturas de apoio às atividades náuticas, estações elevatórias e de tratamento de águas residuais, áreas de serviço de abastecimento de combustíveis e instalações ensino e prática desportiva.
2. É admitida a ampliação dos edifícios existentes, bem como a construção de novos edifícios necessários à atividade instalada.

Artigo 60º

Regime de edificabilidade

1. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da demais legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte, cumpridos cumulativamente:

Quadro 9: Regime de edificabilidade nos Espaços destinados a Equipamentos e Infraestruturas

Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas	Valores máximos	
	Área de implantação	Altura fachada ⁽¹⁾
EI	A área existente acrescida de 100%	12m

⁽¹⁾ Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

2. Tem de ser garantido um adequado enquadramento paisagístico e a preservação e valorização dos valores ambientais da envolvente.

SUB-SECÇÃO II

ESPAÇO DE OCUPAÇÃO MILITAR

Artigo 61º

Identificação

1. Os Espaços de Ocupação Militar são compostos pela área afeta à Base Aérea n.º 6 — Aeródromo do Montijo, Decreto n.º 42090, de 7 de janeiro de 1959.

SECÇÃO X

AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 62º

Identificação

1. Os Aglomerados rurais, correspondem a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.
2. O estabelecimento de um regime de uso do solo nos aglomerados rurais tem como objetivo garantir a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturação com recurso a soluções apropriadas às suas características.

Artigo 63º

Ocupação e utilizações permitidas

1. Nestes espaços podem coexistir usos associados às atividades agrícolas, agropecuárias e silvícolas com habitação, comércio, serviços e indústria compatível com as restantes funções, 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.
2. É permitida a construção nova, alteração e a ampliação de edifícios existentes, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
 - a) Habitação, comércio, serviços e indústria compatível com os restantes usos;
 - b) Edificações de apoio às atividades agrícolas, agropecuárias e silvícolas;
 - c) Equipamentos;
 - d) Empreendimentos turísticos isolados (ETI), nos termos do artigo 24º;
 - e) Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente ambiental, de animação turística e de recreio e lazer.
3. Nestes espaços deve ser garantida a infraestruturização, na inexistência de rede pública, através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.

Artigo 64º

Regime de Edificabilidade

1. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da demais legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte, cumpridos cumulativamente:

Quadro 10: Regime de edificabilidade nos Aglomerados Rurais

Usos	Valores máximos		
	N.º de pisos e altura da fachada ⁽¹⁾	Área de construção (m2)	Índice de impermeabilização ⁽²⁾
Habitação e dependências (máx. 1 fogo ou o número de fogos existente se superior)	2 pisos e 7,5 m	400 ou a existente	0,5 ou a existente
Edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e silvícolas, comércio, serviços e indústria	7,5 m	600 ou a existente	
Equipamentos	12 m	-	

Usos	Valores máximos		
	N.º de pisos e altura da fachada ⁽¹⁾	Área de construção (m2)	Índice de impermeabilização ⁽²⁾
Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente ambiental, de animação turística e de recreio e lazer	4,5	250	0,1

(1) Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

(2) Quando coexistirem vários usos, o índice máximo de impermeabilização para o conjunto dos usos será o mais elevado, não havendo lugar a aplicação cumulativa.

- O regime de edificabilidade dos Empreendimentos Turísticos encontra-se definido no Artigo 24º.
- Sem prejuízo dos afastamentos legal ou regulamentarmente definidos para a rede viária o alinhamento é definido pelas edificações contíguas, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem do conjunto edificado.
- No caso específico do aglomerado rural da Barroca d'Alva, considerando o valor cultural do conjunto edificado existente, bem como as atividades diferenciadas desenvolvidas, é aceitável a ampliação das áreas de construção preexistentes até 50%, desde que no âmbito de projeto de reabilitação dos edifícios e garantida uma adequada infraestruturização.

SECÇÃO XI

ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Artigo 65º

Identificação

As áreas de edificação dispersa correspondem a espaços existentes, com características híbridas e uma ocupação de carácter urbano-rural, pretendendo-se a sua contenção e ordenamento, bem como a infraestruturização numa ótica de sustentabilidade.

Artigo 66º

Ocupações e Utilizações permitidas

- Nestes espaços podem coexistir usos associados às atividades agrícolas, agropecuárias e silvícolas, nomeadamente, habitação, comércio, serviços, turismo em espaço rural (TER) e turismo de Habitação (TH) 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.

2. É permitida a construção nova, alteração e a ampliação de edifícios existentes, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
 - a) Habitação, comércio, serviços, TER e TH com os restantes usos;
 - b) Edificações de apoio às atividades agrícolas, agropecuárias e silvícolas;
 - c) Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente ambiental, de animação turística e de recreio e lazer.
3. Nestes espaços deve ser garantida a infraestruturização, na inexistência de rede pública, através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.

Artigo 67º

Regime de Edificabilidade

1. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da demais legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte, cumpridos cumulativamente:

Quadro 11: Regime de edificabilidade nas áreas de Edificação Dispersa

Usos	Valores máximos		
	N.º de pisos e altura da fachada (1)	Área de construção (m2)	Índice de impermeabilização (2)
Habitação e dependências (máx. 2 fogos ou o número de fogos existente se superior)	2 pisos e 7,5 m	400	0,5 ou existente
Edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e silvícolas, comércio e serviços.	7,5 m	600	
Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente ambiental, de animação turística e de recreio e lazer	4,5	250	0,1

(1) Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

(2) Quando coexistirem vários usos, o índice máximo de impermeabilização para o conjunto dos usos será o mais elevado, não havendo lugar a aplicação cumulativa.

2. Sem prejuízo dos afastamentos legal ou regulamentarmente definidos para a rede viária o alinhamento é definido pelas edificações contíguas, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo alinhamento fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem do conjunto edificado.

3. O regime de edificabilidade dos TER e TH encontra-se definido no Artigo 24º.

CAPÍTULO VI

SOLO URBANO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 68º

Identificação

O solo urbano é constituído pelas categorias e subcategorias de espaço definidas no n.º 2 do artigo 19º.

Artigo 69º

Disposições comuns

1. No solo urbano deve ser promovida a contenção dos aglomerados, a qualificação do edificado e do espaço público, a eficiência energética, a acessibilidade e a sustentabilidade das infraestruturas.
2. Todas as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de imóveis devem procurar integrar-se na paisagem e na morfologia do terreno de forma harmoniosa.
3. As ampliações dos estabelecimentos industriais legalmente existentes e a construção de novos estabelecimentos industriais, nas categorias de espaço em que este uso é admitido, têm que respeitar a legislação em vigor e os seguintes condicionamentos:
 - a) Não podem acarretar riscos de toxicidade e perigo de incêndio e explosão;
 - b) Não podem agravar, face à situação existente, as condições de circulação e de estacionamento, nem provocar movimentos de carga e descarga em regime permanente fora dos limites da parcela.
4. Sem prejuízo de legislação em vigor, são interditas em solo urbano as instalações pecuárias e similares.
5. As intervenções no espaço urbano devem ser orientadas por princípios de mobilidade sustentável, assegurando a implementação de infraestruturas pedonais e cicláveis contínuas, seguras e acessíveis, devidamente integradas com a rede de transporte público, de forma a promover a intermodalidade e a redução da dependência do transporte individual motorizado.

SECÇÃO II

ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 70º

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. Os Espaços Centrais integram as seguintes subcategorias:
 - a) Espaço Central 1 – Núcleo antigo de Alcochete;
 - b) Espaço Central 2 – Zona central envolvente ao núcleo antigo de Alcochete;
 - c) Espaço Central 3 – Centros do Samouco, S. Francisco e Fonte da Senhora.

Artigo 71º

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, públicos e privados.
3. Nestes espaços é permitida a alteração, reconstrução e ampliação de edifícios existentes e a construção de novos edifícios, compatíveis com os usos definidos no n.º 2 deste artigo, privilegiando-se as intervenções que visem a proteção dos valores culturais existentes.
4. A alteração e/ou ampliação de estabelecimentos industriais existentes só é permitida quando não crie ou agrave situações de incompatibilidade de usos.

Artigo 72º

Regime de edificabilidade

1. Nos Espaços Centrais, a alteração e ampliação de edifícios existentes e os novos edifícios têm de se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente e, ainda, as seguintes disposições:
 - a) O alinhamento é o definido pelas edificações contíguas, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;
 - b) A altura máxima da fachada é definida pela altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado, admitindo-se um acréscimo de 1 piso em relação a esse valor, desde que devidamente justificado e não podendo exceder os parâmetros definidos no quadro 12;
 - c) A profundidade máxima de empena admissível acima da cota de soleira deve, em regra, ser igual à dos edifícios confinantes, podendo ser superior, desde que asseguradas as condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis;
 - d) As operações urbanísticas ficam sujeitas aos parâmetros constantes do quadro seguinte:

Quadro 12: Regime de edificabilidade em Espaços Centrais

Espaços Centrais	Valores máximos
	N.º de pisos e altura da fachada⁽¹⁾
1 e 3	3 pisos e 11 m
2	5 pisos e 17 m

⁽¹⁾ Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

- e) Nos Espaços Centrais as operações urbanísticas devem prever tipologias de ocupação do solo semelhantes às dos espaços confinantes, privilegiando, sempre que possível, a manutenção de áreas permeáveis.
2. Ao Espaço Central 1, pelo seu interesse arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico, sem prejuízo de outras disposições constantes no presente regulamento, aplica-se o princípio da proteção e conservação dos aspetos homogéneos e de valor da sua imagem urbana e ainda as seguintes disposições:
 - a) A demolição de edifícios existentes só é permitida nas situações em que haja risco manifesto para a segurança de pessoas e bens, ou depois de licenciada a nova construção quando os edifícios existentes ou parte destes contribuam para a descaracterização do conjunto;

- b) São permitidas reconstruções e novas construções, quando as características arquitetónicas, recuo e volumetria das edificações se integram harmoniosamente na imagem urbana das construções envolventes;
- c) As intervenções nas fachadas de edifícios existentes, bem como as novas construções, quando resultem de reconstrução, devem observar também as seguintes disposições:
 - i) O dimensionamento dos vãos exteriores deve manter-se, exceto quando a sua alteração resultar na melhoria inequívoca da qualidade arquitetónica do edifício.
 - ii) Sempre que possível, são removidos os cabos de energia e de telecomunicações do exterior e racionalizada a colocação de antenas exteriores;
- d) Os materiais, cores e elementos decorativos a aplicar devem assegurar a adequada integração do edifício na envolvente, tendo em conta os critérios de coerência arquitetónica, enquadramento paisagístico e valorização do património cultural local.
- e) Não é permitida a destruição, a alteração ou a transladação de elementos estruturais ou notáveis, cujo valor seja reconhecido pela Câmara Municipal, nomeadamente gradeamentos, ferragens, cantarias, elementos decorativos, brasões ou outros;
- f) Quando admissíveis, a Câmara Municipal pode condicionar as mudanças de uso à execução de obras de conservação ou alteração de toda a edificação.

SECÇÃO III

ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 73º

Identificação

1. Os Espaços Habitacionais correspondem a áreas que se destinam a funções habitacionais, podendo acolher outros usos, desde que compatíveis.
2. Estes espaços caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações.
3. Os Espaços Habitacionais subdividem-se em função da densidade de ocupação do solo e volumetria das construções, e integram as seguintes subcategorias:
 - a) Espaço Habitacional 1;
 - b) Espaço Habitacional 2;
 - c) Espaço Habitacional 3;

- d) Espaço Habitacional 4;
- e) Espaço Habitacional 5;
- f) Espaço Habitacional 6.

Artigo 74º

Ocupações e utilizações

1. São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana, a manutenção das características de ocupação, a valorização dos espaços exteriores públicos e o reordenamento da circulação viária.
2. Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes, públicos e privados, turismo, estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.
3. Nestes espaços é admitida a alteração e ampliação de edifícios existentes, bem como a construção de novos edifícios, atendendo aos usos previstos no n.º anterior.
4. A alteração e/ou ampliação de estabelecimentos industriais existentes só é permitida quando não crie situações de incompatibilidade de usos.

Artigo 75º

Regime de edificabilidade

1. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da demais legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte, cumpridos cumulativamente:

Quadro 13: Regime de edificabilidade em Espaços Habitacionais

Espaços Habitacionais	Valores máximos		
	Pisos e altura máx. da fachada ^{(1) (2)}	Índice de impermeabilização	Índice de utilização
H1	6 pisos e 20 m	0,75	0,65
H2	6 pisos e 20 m	0,75	0,55
H3	4 pisos e 14 m	0,75	0,45
H4	3 pisos e 11 m	0,75	0,40
H5	2 pisos e 8 m	0,75	0,60
H6	2 pisos e 8 m	-	-

(1) Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

(2) Com exceção para anexos e telheiros cujo número máximo de pisos é 1 e 3m de altura máxima da fachada.

2. Os limites estabelecidos no n.º anterior podem ser ultrapassados em casos de novos edifícios ou ampliações de edifícios existentes não inseridos em operação de loteamento ou de impacte

semelhante, na estrita medida em que a Câmara Municipal considere que tal é imprescindível para garantir a integração urbanística, onde se aplicam os seguintes condicionamentos e parâmetros:

- a) O alinhamento é o definido pelas edificações contíguas;
 - b) A altura máxima da fachada é definida pela altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
 - c) A profundidade máxima admissível para as empenas acima da cota de soleira é de 16 m, exceto nas seguintes situações:
 - i) Quando existem edifícios confinantes, em que a profundidade poderá ser igual à destes, desde que asseguradas as condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis;
 - ii) Quando o piso se destine exclusivamente a estacionamento, comércio ou serviços, desde que articulado com o das parcelas contíguas e estando asseguradas as condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis;
 - iii) Quando se destinem a estabelecimentos hoteleiros e equipamento de utilização coletiva privada ou pública, onde se aplica uma empena máxima de 18 m.
3. Os estabelecimentos industriais, quando não instalados em edifício próprio, só poderão ocupar o piso térreo e desde que garantido o devido isolamento e insonorização.
 4. O número máximo de pisos e a altura máxima da fachada referidos no quadro 13, podem ser excecionalmente ultrapassados, quando estiver em causa a promoção da imagem urbana, ou a integração paisagística, desde que não ultrapassados os índices de impermeabilização e de utilização estabelecidos para a respetiva subcategoria de espaço.

SECÇÃO IV

ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 76º

Identificação

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade, delimitados na Planta de Ordenamento, correspondem a áreas periurbanas, com características híbridas e uma ocupação de carácter urbano-rural, onde prevalecem os usos urbanos.

Artigo 77º

Ocupações e utilizações permitidas

1. Nestes espaços coexistem usos mistos urbanos e agrícolas, admitindo-se um regime de edificabilidade que visa sobretudo a colmatação de vazios, promovendo o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a otimização das infraestruturas.
2. É permitida a construção nova, alteração e a ampliação de edifícios existentes, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:
 - a) Habitação, comércio, serviços (incluindo estabelecimentos de restauração ou de bebidas) e indústria, desde que compatível com os restantes usos;
 - b) Edificações de apoio às atividades agrícolas, agropecuárias e silvícolas;
 - c) Equipamentos;
 - d) Empreendimentos turísticos.
3. Nestes espaços as novas construções deverão ser obrigatoriamente servidas por redes públicas de infraestruturas.

Artigo 78º

Regime de edificabilidade

1. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da demais legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte, cumpridos cumulativamente:

Quadro 14: Regime de edificabilidade em Espaço Urbano de Baixa Densidade

Espaços Urbanos de baixa densidade	Valores máximos		
	Pisos e altura máx. da fachada ⁽¹⁾	Índice de impermeabilização	Índice de utilização
BD	2 pisos e 8 m	0,5	0,25

(1) Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

2. Os limites estabelecidos no n.º anterior podem ser ultrapassados em casos de novos edifícios ou ampliações preexistências não inseridos em operação de loteamento ou de impacte semelhante, na estrita medida em que a Câmara Municipal considere que tal é imprescindível para garantir a integração urbanística, onde se aplicam os seguintes condicionamentos e parâmetros:
 - a) O alinhamento é o definido pelas edificações contíguas;

- b) A altura máxima da fachada é definida pela altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado.

SECÇÃO V

ESPAÇOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 79º

Identificação

1. Os Espaços de Atividades Económicas contemplam ou podem vir a contemplar estabelecimentos industriais e empresariais, designadamente armazenagem, logística, comércio, serviços, turismo e equipamentos de utilização coletiva.
2. Os Espaços de Atividade Económica integram as seguintes subcategorias:
 - a) Espaço de Atividades Económicas 1 – correspondem aos espaços de atividades económicas existentes no Freeport/Cardeiras, Batel/Brasileiro, Passil/Fonte da Senhora e Vale Figueira;
 - b) Espaço de Atividades Económicas 2 – correspondem às zonas de Pinheiro da Cruz e Pinheiro do Marco.

Artigo 80º

Ocupações e utilizações

1. O espaço de atividades económicas 1 destina-se a estabelecimentos industriais desde que compatíveis com o uso habitacional, armazéns, logística, comércio, serviços e instalações de gestão de resíduos já existentes.
2. O espaço de atividades económicas 2 destina-se a estabelecimentos industriais, logística, comércio, serviços e novas instalações de gestão de resíduos.
3. Nos espaços de atividades económicas 1 e 2 são ainda admitidos os seguintes usos, desde que assegurada a sua compatibilidade:
 - a) Turismo;
 - b) Estabelecimentos de restauração ou de bebidas;
 - c) Equipamentos.

Artigo 81º

Regime de edificabilidade

1. Para os Espaços Urbanos de Atividades Económicas 1 e 2 as novas construções e a ampliação de edifícios existentes, quando permitidas de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, ficam sujeitas, cumulativamente, aos parâmetros definidos no quadro seguinte:

Quadro 15: Regime de edificabilidade em Espaços de Atividades Económicas

Usos	Valores máximos (brutos)			
	Altura da fachada ⁽¹⁾	Índice volumétrico	Índice de ocupação	Índice de impermeabilização
AE1 e AE2	20m	8	0,50	0,75

(1) Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

2. Para além dos parâmetros definidos no quadro anterior, a edificabilidade nestes espaços deve garantir os seguintes afastamentos mínimos aos limites do lote ou parcela: Frontal 10 m, laterais e tardoz 5 m, com exceção de construções em banda ou geminadas, ou, quando contíguas a parcelas já construídas, em que podem ser adotados afastamentos semelhantes, bem como nos casos em que a câmara municipal considere aceitáveis afastamentos inferiores, desde que salvaguardadas as adequadas condições de acesso e de segurança contra risco de incêndio.
3. Nas parcelas confinantes com as vias municipais (M502, M1004, M4 e M118) o afastamento mínimo dos edifícios ao eixo das vias deverá ser de 20,00 m, com exceção de edificações destinadas a portarias ou instalações técnicas.
4. Nos espaços AE1 e AE2 deverão ser estabelecidas zonas verdes de proteção e enquadramento paisagístico de dimensão adequada, incluindo, sempre que possível, uma cortina arbórea/arbustiva, sendo solução obrigatória nos limites confinantes com outras categorias de espaço.
5. Os novos edifícios afetos à instalação de atividades económicas terão de ser obrigatoriamente ligados às redes públicas de infraestruturas.
6. Os efluentes das unidades a instalar ou já instaladas serão obrigatoriamente precedidos de tratamento nos termos da legislação em vigor e de acordo com as características da ETAR municipal que os receber.
7. No âmbito da regularização das edificações afetas a atividades económicas já instaladas à data da entrada em vigor da presente norma, é aceitável a manutenção dos parâmetros de edificabilidade atuais, ainda que sejam superiores aos estabelecidos no quadro do n.º 1 do presente artigo, desde que, cumulativamente, tal se demonstre essencial para a manutenção da

- viabilidade económica da atividade naquele local, não resulte manifesto inconveniente para o espaço público envolvente e sejam cumpridas as servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis.
8. Considera-se aceitável a alteração, reconversão ou substituição de edifícios existentes desde que disso não resulte agravamento dos parâmetros urbanísticos verificados à data da entrada em vigor do presente plano.
 9. Nos espaços AE1 e AE2 não é permitida a construção de novos edifícios destinados a habitação, exceto em prédios em que esse uso já esteja autorizado, nos quais será possível, para além da ampliação dos edifícios existentes, a construção de mais um fogo.
 10. A cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e habitação pública rege-se pelo disposto na secção I do capítulo VIII do presente regulamento.
 11. A construção de infraestruturas viárias e de estacionamento rege-se pelo disposto na secção II do Capítulo VIII do presente regulamento.
 12. As edificações para a instalação de atividades económicas encontram-se sujeitas às servidões e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente no que se refere às áreas de povoamento de sobreiros, de azinheiras ou mistos, as mesmas devem ser verificadas de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 169/2001 de 25 de maio, na sua atual redação, bem como, as edificações devem prever afastamentos às linhas de água, promovendo a devida proteção aos cursos de água e respetivos corredores ecológicos, sem prejuízo de intervenções que sejam previamente autorizadas pelas entidades competentes nos termos da legislação em vigor.
 13. A instalação de atividades económicas deverá incluir uma avaliação de riscos, de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente no que se refere a risco sísmico, risco de incêndio rural, risco de acidentes com matérias perigosas, sem prejuízo de outros aplicáveis, e a definição das respetivas medidas de minimização dos seus efeitos em populações e bens.

SECÇÃO VI

ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 82º

Identificação

1. Os Espaços de Uso Especial são áreas onde se localizam infraestruturas estruturantes, espaços turísticos e equipamentos ou outros usos específicos em solo urbano onde são prestados serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, nomeadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, da religião, do desporto, do recreio e lazer, da justiça, da

segurança social, da segurança pública, da proteção civil e da defesa nacional, podendo, também, contemplar locais de entretenimento.

2. Estes espaços subdividem-se em:

- a) Espaço de Equipamentos;
- b) Espaço Turístico;
- c) Espaço de Infraestruturas.

SUB-SECÇÃO II

ESPAÇO DE EQUIPAMENTOS

Artigo 83º

Identificação

1. Os Espaços de Equipamentos, identificados e delimitados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, correspondem a espaços onde são prestados serviços à população ou facultadas condições para a prática de atividades, nos domínios elencados no n.º 1 do artigo anterior, podendo ainda contemplar serviços, estabelecimentos de restauração ou de bebidas, bem como locais de entretenimento.
2. O Espaço de equipamentos localizado em Alcochete, junto ao estuário do Tejo, destina-se exclusivamente a espaço de lazer e equipamentos de apoio a atividades náuticas.

Artigo 84º

Ocupações e utilizações

Nos Espaços de Equipamentos é admitida a ampliação e alteração dos equipamentos existentes, bem como a construção de novos equipamentos de utilização coletiva, de estruturas de apoio aos edifícios existentes e de serviços, comércio ou estabelecimentos de restauração ou de bebidas de apoio aos equipamentos.

Artigo 85º

Regime de edificabilidade

A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da demais legislação aplicável, deve promover a integração com a envolvente, privilegiando, sempre que possível, a manutenção de áreas permeáveis, os alinhamentos são definidos pelas edificações contíguas, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente definir outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

SUB-SECÇÃO III

ESPAÇOS TURÍSTICOS

Artigo 86º

Identificação

São espaços que, pelas suas características urbanas e/ou paisagísticas possuem uma vocação para a instalação de empreendimentos turísticos.

Artigo 87º

Ocupações e utilizações

Nestes espaços são admitidas todas as tipologias de empreendimentos turísticos, nos termos da legislação em vigor, admitindo-se como uso complementar, equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 88º

Regime de edificabilidade

1. É admitida a reabilitação e alteração dos edifícios existentes, mantendo-se a área de implantação.
2. Pode aceitar-se a ampliação do número de pisos, para o máximo de 2, e a altura da fachada até 8m de altura de fachada, com exceção de partes do edifício cuja natureza funcional e técnica exija altura superior, devidamente fundamentada.

SUB-SECÇÃO IV

ESPAÇO DE INFRAESTRUTURAS

Artigo 89º

Identificação

Estes espaços correspondem a áreas para a instalação de infraestruturas relativas aos sistemas de distribuição de energia, distribuição de água e saneamento, e ainda de infraestruturas de apoio às atividades náuticas.

Artigo 90º

Regime específico

As obras a realizar nestes espaços devem restringir-se ao essencial a assegurar o adequado funcionamento das infraestruturas e não podem agravar as condições ambientais e urbanísticas do território onde se inserem, devendo contribuir para a qualificação do ambiente urbano envolvente, mediante a sua correta integração arquitetónica e paisagística.

SECÇÃO VII

ESPAÇOS VERDES

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Artigo 91º

Identificação

1. Os Espaços Verdes correspondem a áreas integradas na estrutura urbana que, atendendo às suas características e valor natural, contribuem para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano.
2. Os Espaços Verdes correspondem, fundamentalmente, a espaços públicos ou privados, construídos ou naturais, equipados ou não, que contribuem para a melhoria do ambiente urbano e da qualidade de vida das populações, integrando ainda áreas com funções relevantes ao nível do funcionamento dos sistemas ecológicos.

Artigo 92º

Ocupações e utilizações

1. Nos Espaços Verdes apenas se permitem atividades socioculturais, de recreio, lazer e desporto, compatíveis com a preservação e manutenção do funcionamento dos sistemas ecológicos e com as condicionantes legais aplicáveis, nos termos dos números seguintes.
2. Nestes espaços são permitidas construções novas, quando precedidas de projeto que inclua estudo de enquadramento paisagístico, cujas finalidades se integrem em programas de zonas de recreio e lazer, nomeadamente:
 - a) Estabelecimentos de restauração ou de bebidas;
 - b) Quiosques;

- c) Equipamentos de desporto ao ar livre, assim como equipamentos de apoio a atividades de lazer, ou de natureza cénica ao ar livre utilizando soluções de elevada permeabilidade;
- d) Elementos escultóricos e elementos relacionados com água.

Artigo 93º

Regime de edificabilidade

1. A edificabilidade, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da demais legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

Quadro 16: Regime de edificabilidade em Espaço Verde e de utilização coletiva

Usos	Valores máximos	
	N.º de pisos e altura da fachada ⁽¹⁾	Área de construção (m²)
Estabelecimentos de restauração ou de bebidas	1 pisos e 4,5m	300
Quiosques Equipamentos de lazer ou desporto ao ar livre/equipamentos de apoio a atividades de lazer	1 piso e 4,5m	100

(1) Poderá excecionalmente ser autorizada altura superior por razões de natureza técnica ou funcional devidamente fundamentadas.

2. É admitida a reabilitação e alteração dos edifícios existentes, mantendo-se a área de implantação e a altura de fachada.

CAPÍTULO VII

ESPAÇOS-CANAL

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 94º

Identificação

1. Os Espaços-Canais correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas que lhes são adjacentes e as áreas em torno das infraestruturas destinadas a assegurar a sua proteção e o seu correto funcionamento ou, caso ainda não exista a infraestrutura, as respetivas faixas de proteção à sua execução.
2. Os Espaços-Canais são qualificados nas diversas categorias de solo rústico e de solo urbano, não constituindo uma categoria de uso do solo autónoma.

3. Aos Espaços-Canais que incidam sobre prédios particulares são aplicáveis as disposições previstas no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial para a reserva de solo.
4. O Plano identifica na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, como Espaços-Canais, a Rede Rodoviária.

SECÇÃO II

REDE RODOVIÁRIA

Artigo 95º

Identificação

1. A Rede Rodoviária, representada na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, corresponde ao traçado das vias existentes e propostas, hierarquizada de acordo com os números seguintes.
2. Rede Nacional:
 - a) Rede Nacional Fundamental Concessionada: constituída pelo Itinerário Principal IP1 (A12);
 - b) Rede Nacional Complementar (sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S. A.): constituída pelos Itinerários Complementares IC32 (A33) e IC3/IC13;
 - c) Estrada Regional (sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S. A.): constituída pela Estrada Regional R5;
 - d) Estradas Nacionais (sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S. A.): constituída pela N4;
 - e) Estradas Nacionais desclassificadas (sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A.): constituídas pelas N118 e por troço poente da N4;
3. Rede Municipal:
 - a) Vias Municipais de nível I – Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição do município ou em fase final de passagem administrativa, Estradas Municipais e Caminhos Municipais cujas funções principais consistem em ligar 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, garantindo, de uma forma equilibrada e variável, as funções mobilidade e acessibilidade;
 - b) Vias Municipais de nível II - Caminhos Municipais secundários e vias não classificadas que complementam o nível anterior, assegurando ligações internas, podendo ainda servir algumas ligações externas de importância local;

- c) Vias Municipais de nível III – vias que asseguram ligações de interesse local e importância variável;
- d) Vias Municipais de nível IV – vias de acesso local que garantem o acesso rodoviário ao edificado, reunindo condições privilegiadas para a circulação pedonal, integrando vias de acesso ao edificado, no interior dos perímetros urbanos e aglomerados rurais, constituídas pelas vias municipais de menor importância, que desempenham, fundamentalmente, a função acessibilidade e asseguram o acesso local.

Artigo 96º

Regime específico

1. O regime de proteção de cada via é o estabelecido pela legislação em vigor para a Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais e para além do estabelecido no presente regulamento, o previsto na lei ou em regulamentação municipal para as vias municipais.
2. Os afastamentos mínimos ao eixo das vias municipais, em função da sua classificação são os seguintes:
 - a) Vias municipais de nível I e II - Edificações (com exceção de portarias): 20 m; Muros e portarias: 7 m;
 - b) Vias municipais de nível III - Edificações (com exceção de portarias): 15 m; Muros e portarias: 7 m;
 - c) Vias municipais de nível IV - Edificações (com exceção de portarias): 10 m; Muros e portarias: 6 m;
3. Nos troços de Estradas Nacionais desclassificadas pelo Plano Rodoviário Nacional aplica-se o regime de proteção definido no Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional em vigor até à sua receção pelo município, momento a partir do qual serão equiparadas a vias municipais de nível I.
4. Os afastamentos mínimos referidos no n.º 2 são aplicados simetricamente em relação ao eixo da via.
5. Constituem exceção ao n.º 2, os troços vias existentes onde exista uma ocupação consolidada, sem regulamentação prevista em Planos Municipais aprovados, tendo de ser respeitado o recuo definido pelas edificações existentes, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo recuo fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.
6. Os afastamentos estabelecidos no n.º 2 não se aplicam em espaços urbanos e em aglomerados rurais.

7. São admitidas variações ao traçado de BRT constante da planta de ordenamento, em sede de projeto de execução, tendo como justificação questões técnicas, características do terreno e ocupação existente, desde que não comprometa os objetivos e funções da via.

SECÇÃO III

OUTRAS INFRAESTRUTURAS

Artigo 97º

Identificação

O PDM identifica, na Planta de Ordenamento - Infraestruturas, as infraestruturas referentes a:

- a) Sistemas de captação, armazenamento, tratamento e abastecimento de água;
- b) Sistemas de drenagem e tratamento de águas residuais;
- c) Sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos;
- d) Sistema de distribuição de energia elétrica;
- e) Sistema de distribuição de gás natural;
- f) Sistema de telecomunicações.

Artigo 98º

Sistemas de infraestruturas

1. Todas as intervenções nos sistemas de infraestruturas cumprirão as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as estabelecidas no presente PDM.
2. Não é autorizado o estabelecimento de novas redes aéreas no solo urbano, devendo as entidades concessionárias programar e promover a sua remoção e substituição por redes subterrâneas.

CAPÍTULO VIII

ESPAÇOS VERDES, EQUIPAMENTOS, HABITAÇÃO PÚBLICA, ESTACIONAMENTO E INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

SECÇÃO I

ESPAÇOS VERDES, EQUIPAMENTOS E HABITAÇÃO PÚBLICA

Artigo 99º Parâmetros de dimensionamento

1. As áreas objeto de planos de pormenor, unidades de execução e operações de loteamento e de impacte relevante, integram parcelas de terreno destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, dimensionadas de acordo com os parâmetros mínimos constantes do quadro seguinte:

Quadro 17: Parâmetros de dimensionamento de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e habitação pública

Tipo de Ocupação	Espaços verdes de utilização coletiva	Equipamentos e habitação pública
Habitação em moradia unifamiliar	30 m2/ fogo	45 m2 / fogo
Habitação coletiva	30 m2 / 100 m2 a. c.	45 m2 / 100 m2 a. c.
Comércio e serviços Indústria e armazéns	15 m2 / 100 m2 a. c.	15 m2 / 100 m2 a. c.

Nota: a. c. - área de construção (valor expresso em m²).

2. Constituem exceção ao n.º anterior as operações de loteamento em áreas urbanas, onde não exista espaço disponível para o cumprimento dos parâmetros definidos, ficando neste caso o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com o regulamento municipal de urbanização e edificação.
3. Em operações de loteamento e operações de impacte semelhante, que incluam a criação de espaços verdes e de equipamento privados de uso comum aos respetivos lotes ou edifícios (condomínio fechado), é obrigatória a cedência ao domínio municipal de pelo menos 20% da área legal ou regulamentarmente exigível ou, em alternativa, há lugar a compensação relativamente à área não cedida.
4. Nas operações referidas no número anterior que incluam parte dos lotes, ou edifícios, em espaço privado de uso comum (condomínio fechado), sendo outra parte servida por infraestruturas públicas, é obrigatório prever a cedência ao domínio municipal de áreas de espaços verdes e de equipamento, legal ou regulamentarmente exigível, na proporção correspondente às áreas de

construção ou número de fogos dos lotes, ou edifícios, que não estejam incluídos no espaço privado, acrescidas de 20% das exigíveis para o espaço privado, nos termos do número anterior.

SECÇÃO II

ESTACIONAMENTO E INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

Artigo 100º

Estacionamento

1. As operações urbanísticas de loteamento e de impacte relevante devem garantir a criação de lugares de estacionamento dimensionados em conformidade com o estabelecido no presente artigo, sem prejuízo do cumprimento de legislação específica mais exigente.
2. Quando se trate de habitação em moradia unifamiliar, deve ser prevista a criação do seguinte número mínimo de lugares (lug), em função da área bruta de construção de cada fogo (ac):
 - a) Fogos com ac até 300 m²: 2 lug;
 - b) Fogos com ac superior a 300 m²: 3 lug.
3. Quando se trate de habitação coletiva, deve ser prevista a criação do seguinte número mínimo de lugares, em função da área bruta média dos fogos (amf), em cada lote:
 - a) amf até 100 m²: 1 lug/fogo;
 - b) amf superior a 100 m² e até 300 m²: 2 lug/fogo;
 - c) amf superior a 300 m²: 3 lug/fogo.
4. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios estabelecidos nos números 2 e 3, a cumprir em espaço privado, é acrescido de 50 % a realizar em espaço público.
5. Quando se trate de áreas destinadas a comércio e ou serviços, deve ser prevista a criação do seguinte número mínimo de lugares (lug), em função da respetiva área bruta de construção, em cada lote (acl):
 - a) acl até 500 m²: 2 lug/100 m²;
 - b) acl superior a 500 m² e até 1.000 m²: 3 lug/100 m²;
 - c) acl superior a 1.000 e até 2.000 m²: 4 lug/100 m²;
 - d) acl superior a 2.000 m²: 6 lug/100 m².

6. Em lotes com *ac*/superior a 2000 m², destinada a comércio (grande superfície comercial), acresce 1 lugar de pesado/250 m² a cumprir, tal como a exigência relativa a lugares de ligeiros, em espaço privado.
7. A exigência relativa a comércio, se explicitado esse uso exclusivo, pode ser inteiramente cumprida em espaço público, quando se trate de *ac*/até 1.000 m².
8. Em lotes com *ac*/superior a 1.000 m² e até 2.000 m², a exigência deve, em regra, ser cumprida em espaço privado, não sendo exigido qualquer acréscimo em espaço público.
9. A câmara municipal pode, excecionalmente, aceitar que a exigência relativa a comércio com *acl* entre 1.000 e 2.000 m² seja, parcial ou totalmente, cumprida em espaço público, quando isso for indispensável à viabilidade da operação urbanística e se considere compatível com o interesse público.
10. Em áreas destinadas a serviços, bem como quando não forem discriminadas áreas exclusivamente destinadas a comércio, o número de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores, a cumprir em espaço privado, é acrescido de 25 % a localizar em espaço público.
11. Quando se trate de Indústria, armazéns e ou logística, deve ser prevista a criação do seguinte número mínimo de lugares (*lug*), em função da respetiva área bruta de construção em cada lote (*acl*):
 - a) 1 *lug*/100 m² *acl*
 - b) 1 *lug* de pesado/500 m² *acl*, com o mínimo de 1*lug*/lote.
12. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios estabelecidos no número anterior, a cumprir em espaço privado, é acrescido de 20 % a realizar em espaço público.
13. Quando se trate de empreendimentos turísticos, deve ser prevista a criação do seguinte número de lugares (*lug*):
 - a) 1 *lug* por cada 3 unidades de alojamento, sem prejuízo da legislação específica aplicável;
 - b) 1 *lug* para cada 5 utentes em parques de campismo e de caravanismo;
14. Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, deve considerar -se para veículos ligeiros, 20 m² por lugar à superfície e 30 m² por lugar em estrutura edificada e para veículos pesados 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.
15. O comprimento mínimo dos lugares deverá ser de 5,50 m, ou de 5,00 m, quando se trate de estacionamento longitudinal, ou perpendicular ao eixo da via, respetivamente, devendo os lugares, neste último caso, ter uma largura mínima de 2,50 m.

16. Os lugares de estacionamento referidos no presente artigo, são relativos a veículos ligeiros, exceto quando se faz referência expressa a lugares para pesados.
17. Quando se trate de habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível, as exigências relativas a lugares de estacionamento são reduzidas a 50%.
18. Em operações urbanísticas de edificação não inseridas em operação de loteamento ou de impacto relevante, será obrigatória a criação, em espaço privado, do seguinte número mínimo de lugares de estacionamento, por cada novo fogo, além dos preexistentes:
 - a) amf até 300 m²: 1 lug/fogo
 - b) amf superior a 300 m²: 2 lug/fogo.
19. Em áreas urbanas consolidadas, ou outras em que por razões de inserção urbana e articulação com a envolvente, seja impossível cumprir integralmente as exigências constantes do presente artigo, poderão ser excecionalmente aceites, soluções alternativas devidamente fundamentadas, sendo, no caso das grandes superfícies comerciais, obrigatoriamente com base em estudo de tráfego elaborado por entidade especializada.
20. A carência de lugares de estacionamento que venha a ser apurada, por aplicação do número anterior, será objeto de compensação nos termos previstos no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.
21. Em planos de urbanização ou de pormenor poderão ser adotados critérios de dimensionamento diferentes dos estabelecidos no presente artigo, desde que devidamente fundamentados no âmbito da elaboração dos referidos instrumentos.

Artigo 101º

Parâmetros de dimensionamento da rede viária

1. Nos projetos de infraestruturas viárias, o dimensionamento das diversas componentes das vias deve ter como referência as Normas publicadas pelo IMT, sem prejuízo do cumprimento do estabelecido no presente artigo.
2. Em áreas destinadas a habitação, comércio e ou serviços, o dimensionamento dos arruamentos deve respeitar os seguintes parâmetros mínimos:
 - a) Largura total do arruamento: Superior ou igual a 11,00 m, podendo ser superior ou igual a 10,50 em vias de acesso local exclusivamente residenciais;
 - b) Largura da faixa de rodagem: Superior ou igual a 6,50 m, podendo ser superior ou igual a 6,00 em vias de acesso local exclusivamente residenciais;

- c) Largura de cada um dos passeios: Igual ou superior a 2,25 m;
 - d) Largura das faixas de estacionamento: Igual ou superior a 2,25 m;
 - e) Largura das caldeiras para árvores: Igual ou superior a 1,00 m;
3. Em áreas predominantemente destinadas a indústria, armazéns e ou logística, podendo existir espaços destinados a comércio e ou serviços. o dimensionamento dos arruamentos deve respeitar os seguintes parâmetros mínimos:
- a) Largura total do arruamento: Igual ou superior a 12,00 m;
 - b) Largura da faixa de rodagem: Igual ou superior a 7,50 m;
 - c) Largura de cada um dos passeios: Igual ou superior a 2,25 m;
 - d) Largura das faixas de estacionamento: Igual ou superior a 2,50 m;
 - e) Largura das caldeiras para árvores: Igual ou superior a 1,00 m;
4. A largura total do arruamento inclui a faixa de rodagem e um passeio de cada lado.
5. Caso se opte pela inclusão de estacionamento ao longo da faixa de rodagem, deve adicionar-se uma sobrelargura, de um ou de ambos os lados, de 2,25 m, caso se trate de áreas destinadas a habitação, comércio e serviços e de 2,50 m, caso de trate áreas destinadas a indústria, armazéns e ou logística.
6. Quando forem previstas faixas para circulação de bicicletas, devem ser cumpridas as seguintes larguras mínimas:
- a) Faixa de sentido único: 1,20 m;
 - b) Faixa com 2 sentidos: 2,50 m;
 - c) Faixa mista pedonal e ciclável: 3,00 m.
7. Quando a faixa para circulação de bicicletas, ou mista, for exterior e contígua à faixa de rodagem, deve existir uma faixa, não circulável, a separá-las com uma largura mínima de 1,00 m e ser respeitado um afastamento mínimo de 0,50 m a muros ou paredes.
8. Quando o arruamento dispuser de mais do que uma faixa de rodagem, cada uma deve ter uma largura mínima de 6,50 m, acrescida de uma faixa com largura mínima de 0,50 destinada à drenagem de águas pluviais.
9. Nos casos referidos no número anterior, o separador central deve ter uma largura mínima de 1,50 m.
10. Em faixas de rodagem com mais do que uma via em cada sentido, a largura mínima de cada via elementar de circulação é de 3,25 m.

11. Em arruamentos que constituam “áreas de coexistência”, em conformidade com o conceito definido no Código da Estrada, não são aplicáveis os perfis tipo estabelecidos no presente artigo, devendo ser adotadas soluções que garantam a comodidade e segurança de peões e veículos.
12. Nos projetos de infraestruturas viárias e nos projetos paisagísticos, o dimensionamento dos passeios e outros percursos pedonais, mesmo quando localizados em espaços verdes ou de utilização coletiva, para além do estabelecido no presente artigo, deve cumprir as regras constantes do Decreto-Lei n.º 163/2006 na sua atual redação.
13. Independentemente da largura dos passeios, deve ser sempre garantida a existência de um percurso acessível, livre de quaisquer obstáculos, com a largura mínima de 1,20 m.
14. As curvas de concordância entre faixas de rodagem na interceção de arruamentos, devem ser dimensionadas em função do nível hierárquico dos mesmos e das características do tráfego a que se destinam, não devendo ter um raio inferior a 5,00 m em áreas predominantemente habitacionais e a 10 m em áreas de indústria, armazéns e ou logística, exceto quando se trate de vias de acesso local em áreas exclusivamente residenciais, caso em que poderá ser justificado valor inferior.
15. Em infraestruturas de natureza privada, quando se trate de empreendimentos turísticos ou de conjuntos edificados (condomínio fechado), recomenda-se ter como referência o dimensionamento constante do presente artigo, mas serão aceites soluções distintas, cuja justificação é da responsabilidade dos autores dos respetivos projetos.
16. Em áreas urbanas consolidadas, ou outras em que por razões de inserção urbana e articulação com a envolvente, seja impossível cumprir integralmente as exigências constantes do presente artigo, poderão ser excecionalmente aceites, soluções alternativas devidamente fundamentadas, nomeadamente com base em estudo de tráfego elaborado por entidade especializada, quando se trate de projetos de dimensão relevante.
17. Em planos de urbanização ou de pormenor poderão ser adotados critérios de dimensionamento diferentes dos estabelecidos no presente artigo, desde que devidamente fundamentados no âmbito da elaboração dos referidos instrumentos.

CAPÍTULO IX

PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

SECÇÃO I

EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 102º

Programação da execução

1. A Câmara Municipal planeia a execução do PDM inscrevendo os projetos e ações identificados no Programa de Execução e Plano de Financiamento no plano de atividades municipal e, quando aplicável, no orçamento municipal.
2. No âmbito dessa programação, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de execução, privilegiando as seguintes intenções:
 - a) Concretização dos objetivos enunciados no artigo 2.º do presente regulamento, que possuam carácter estruturante no ordenamento do território e tenham efeitos multiplicativos no desenvolvimento do município;
 - b) Consolidação e qualificação do solo urbano, incluindo as de reabilitação urbana e dotação de infraestruturas públicas de abastecimentos e drenagem;
 - c) Disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes e de utilização coletiva necessários à satisfação das carências detetadas;
 - d) Proteção e valorização da estrutura ecológica.

Artigo 103º

Formas e instrumentos de execução

1. A execução do Plano Diretor Municipal de Alcochete deve processar-se de acordo com os sistemas de execução previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
2. As ações de execução do PDM encontram-se programados para o horizonte temporal de dez (10) anos, sendo enquadradas por intermédio da elaboração de:
 - a) Planos de Pormenor e Unidades de Execução, conforme previstos no Regime Jurídicos dos Instrumentos de gestão Territorial;
 - b) Operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;

- c) Outros estudos ou projetos que concretizem a estratégia definida nomeadamente os que constam do programa de execução do PDM.
- 3. As unidades de execução devem abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis cumprindo as seguintes condições:
 - a) Assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, quando corresponda a mais do que um prédio;
 - b) Garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano envolvente;
 - c) A unidade de execução pode abranger um único prédio ou unidade cadastral ou vários.

SECÇÃO II

COMPENSAÇÃO E MONITORIZAÇÃO

Artigo 104º

Mecanismos de perequação

1. O princípio de perequação compensatória através da justa repartição dos benefícios e encargos previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) é aplicado, de acordo com as disposições do Plano, nas operações urbanísticas a efetuar no âmbito das unidades operativas de planeamento e gestão identificadas no presente Plano, nas unidades de execução ou noutros instrumentos de gestão territorial que venham a ser desenvolvidos durante a sua vigência.
2. Os mecanismos a adotar no âmbito das operações e dos instrumentos de planeamento referidos no número anterior, para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos, 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 e repartição dos custos de urbanização.
3. O índice médio de utilização, em cada unidade, é determinado pela construção admitida para cada parcela ou conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e orientações urbanísticos estabelecidos neste Plano para as respetivas classes e categorias de espaço.
4. A área de cedência média, em cada unidade, é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento constantes no Artigo 99º, Artigo 100º e Artigo 101º.

Artigo 105º

Monitorização da execução

1. A monitorização da execução do Plano é efetuada de modo contínuo e permanente, por forma a garantir que os índices e parâmetros urbanísticos fixados para cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão não são ultrapassados, bem como para aferir, por categoria, a respetiva dominância do uso.
2. Sem prejuízo do disposto em legislação específica, a Câmara Municipal elabora anualmente relatórios de monitorização que permitam avaliar o grau de concretização do Plano, de acordo com os indicadores de monitorização estabelecidos no Relatório do Plano.
3. Os relatórios de monitorização são aprovados pela Câmara Municipal e publicados na página eletrónica oficial do Município.

SECÇÃO III

INCENTIVOS

Artigo 106º

Sistema de incentivos a operações urbanísticas

1. Na prossecução dos objetivos estratégicos do PDM, nomeadamente quando se trate do aumento da oferta de habitação a custo moderado ou equivalente, a câmara municipal poderá adotar os seguintes incentivos:
 - a) Majoração da edificabilidade, de que resulte cedência de área para a construção de habitação pública, de acordo com o estabelecido no número seguinte;
 - b) Redução de encargos urbanísticos, de acordo com o estabelecido em regulamento municipal.
2. A concretização do incentivo previsto na alínea a) do número anterior, traduz-se na majoração do índice de utilização definido pelo presente plano para as diversas categorias de Espaço Habitacional em 15%, desde que cumpridos cumulativamente os seguintes requisitos:
 - a) Operação urbanística predominantemente destinada a habitação coletiva;
 - b) 5% do acréscimo da área de construção atribuída à operação urbanística;
 - c) Os restantes 10% da área de construção afetos a lote ou lotes a ceder gratuitamente ao município para construção de habitação pública;

- d) Os lotes a ceder terão área mínima não inferior a 300m², sendo integrados no desenho urbano em harmonia com os restantes lotes da operação urbanística e servidos pelas diversas redes de infraestruturas;
- e) O acréscimo de 15% de área de construção resultante da majoração do índice de utilização não será contabilizado para determinação das áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e habitação pública, bem como para a determinação dos parâmetros relativos a estacionamento.
- f) A aplicação da majoração prevista no presente artigo é enquadrável, quanto ao número máximo de pisos e altura máxima da fachada, na exceção prevista no número 4 do artigo 75º.

SECÇÃO IV

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 107º

Identificação

1. As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, adiante designadas de UOPG, são porções contínuas de território, delimitadas no plano diretor municipal, para efeitos de programação da execução do plano, ou da realização de operações urbanísticas.
2. O PDM institui as seguintes UOPG, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do Solo, à escala 1:25 000:
 - a) UOPG1 Samouco;
 - b) UOPG2 Secas do Bacalhau;
 - c) UOPG3 Soalheira;
 - d) UOPG4 Vale Figueira;
 - e) UOPG5 Alto dos Moinhos;
 - f) UOPG6 Forno da Cal;
 - g) UOPG7 Coutadinha;
 - h) UOPG8 Pinhal das Areias;
 - i) UOPG9 Fábrica de Explosivos.
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 108º

Disposições comuns

Os planos de pormenor, unidades de execução ou operações urbanísticas que concretizarem as UOPG podem não respeitar estritamente os limites definidos na Planta de Ordenamento para as diferentes categorias e subcategorias de uso do solo, desde que tal se justifique por razões da sua operacionalização face a mudança de escala e aos limites cadastrais.

Artigo 109º

Objetivos e regulamentação das UOPG

1. A concretização das UOPG deve assegurar um desenvolvimento harmonioso e uma justa repartição de encargos e benefícios bem como integrar áreas a afetar a espaços verdes e de utilização coletiva ou a equipamentos, de acordo com o regime estabelecido nos pontos seguintes.
2. UOPG1 - Samouco: Nesta UOPG qualquer operação urbanística será obrigatoriamente precedida da aprovação de plano de pormenor ou unidade de execução que abranja a totalidade da área e que garanta os seguintes princípios e objetivos programáticos:
 - a) Definir o desenho urbano, segundo os parâmetros estabelecidos para a subcategoria de espaço, por forma a garantir um crescimento urbano planeado e estruturado;
 - b) Definir espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva que garantam uma boa cobertura e que constituam locais de referência e de desfogo devidamente equipados para usufruto da população;
 - c) Promover uma ocupação estruturada que garanta uma correta integração na envolvente;
 - d) Estabelecer uma rede viária estruturada no interior da unidade, um sistema de circulação e a criação de estacionamento adequados aos usos propostos;
 - e) Assegurar que os nós viários de ligação aos espaços canais possuem a capacidade necessária para garantir a fluidez do tráfego e que o nível de serviço das vias coletoras não é comprometido pelo acréscimo dos volumes de tráfego previstos.
 - f) Os parâmetros de referência são os correspondentes ao espaço habitacional 3, podendo o índice de utilização ser majorado até 0.6 caso seja assegurada a cedência das áreas destinadas a equipamento e a espaço verde urbano.
3. UOPG2 – Secas do Bacalhau: Para esta UOPG estabelecem-se os seguintes princípios e objetivos programáticos:
 - a) Reconversão do conjunto edificado em presença para uso turístico e de recreio e lazer, em alternativa à manutenção da atividade original;

- b) A intervenção que concretize o objetivo referido na alínea anterior, não poderá dar lugar a área de implantação superior à existente, para uma área máxima de construção de 40 000m², excluindo as áreas em varanda;
 - c) Valorizar os recursos naturais e paisagísticos existentes;
 - d) Promover usos de natureza turística e equipamentos públicos ou privados com fins culturais, ambientais e de recreio e lazer, intimamente ligados ao espaço natural em que se insere;
 - e) Prever uma área de cedência ao domínio público, na continuidade dos espaços verdes urbanos, destinada à continuação da requalificação da frente ribeirinha.
4. UOPG3 - Soalheira: Nesta UOPG qualquer operação urbanística será obrigatoriamente precedida da aprovação de plano de pormenor que abranja a totalidade da área e que garanta os seguintes princípios e objetivos programáticos:
- a) Otimizar a utilização da rede de infraestruturas existente e promover a localização de habitação predominantemente associada aos conceitos de custo moderado, custo controlado ou arrendamento acessível, que deve abranger pelo menos 70% da área total de construção prevista;
 - b) Os parâmetros aplicáveis são os correspondentes ao espaço habitacional H1;
 - c) Do plano de pormenor que concretize esta UOPG, sem prejuízo da cedência, de áreas verdes e de equipamento dimensionadas nos termos da legislação em vigor, deverá resultar, obrigatoriamente, a cedência de área destinada a parque verde urbano que enquadre a linha de água existente.
5. UOPG4 - Vale Figueira: Para esta UOPG estabelecem-se os seguintes princípios e objetivos programáticos:
- a) Otimizar a utilização da rede de infraestruturas existente e promover a localização de habitação predominantemente associada aos conceitos de custo moderado, custo controlado ou arrendamento acessível, que deve abranger pelo menos 70% da área total de construção prevista;
 - b) Os parâmetros aplicáveis são os correspondentes ao espaço habitacional H1 e H3 de acordo com a planta de ordenamento;
 - c) Do plano de pormenor, unidade de execução ou operação urbanística que concretize esta UOPG, sem prejuízo da cedência, quando se justifique, das áreas verdes e de equipamento dimensionadas nos termos da legislação em vigor, deverá resultar, obrigatoriamente, a cedência da área destinada a espaço verde urbano previsto na planta de ordenamento.
6. UOPG5 - Alto dos Moinhos: Para esta UOPG estabelecem-se os seguintes princípios e objetivos programáticos:

- a) Otimizar a utilização da rede de infraestruturas existente e promover a localização de habitação em articulação com a criação de um parque urbano ribeirinho;
 - b) Os parâmetros aplicáveis são os correspondentes ao espaço habitacional H1 majorados até o máximo de 30000m² de área de construção;
 - c) Do plano de pormenor, unidade de execução ou operação urbanística que concretize esta UOPG, deverá resultar, obrigatoriamente, a cedência da área destinada a espaço verde urbano previsto na planta de ordenamento, sem prejuízo da cedência, quando se justifique, das áreas verdes e de equipamento dimensionadas conforme a legislação em vigor.
7. UOPG6 - Forno da Cal: Para esta UOPG estabelecem-se os seguintes princípios e objetivos programáticos:
- a) Promover a reabilitação dos edifícios existentes para uso turístico ou de recreio e lazer;
 - b) Prever uma área de cedência ao domínio público de 50% da área da UOPG, para integração no parque urbano ribeirinho, dando continuidade ao previsto na UOPG 5, que se prolongará até ao polo ambiental da Hortas / Pinhal das Areias;
 - c) Na área restante é admitida a instalação de um TER, reconhecido como turismo de natureza, com os parâmetros máximos definidos no artigo 24º, cujas edificações se integrem de forma harmoniosa na paisagem e utilizem sistemas construtivos ligeiros, em que predomine a madeira.
8. UOPG7 – Coutadinha: Nesta UOPG qualquer operação urbanística será obrigatoriamente precedida da aprovação de plano de pormenor que abranja a totalidade da área e que garanta os seguintes princípios e objetivos programáticos:
- a) Criar uma nova centralidade multifuncional em Alcochete, admitindo a instalação de um polo tecnológico, equipamentos de utilização coletiva e usos habitacionais;
 - b) Proteger os valores naturais em presença;
 - c) Prever uma malha urbana estruturada, hierarquizada e qualificada, integrada na estrutura urbana e na paisagem natural envolventes.
 - d) Criar um polo tecnológico que atraia empresas de referência na área das novas tecnologias, ambiente, ensino superior e investigação;
 - e) Potenciar a estrutura comercial existente no espaço, criando novos postos de trabalho e novos residentes;
 - f) Melhorar a mobilidade pela criação de novas vias, de um canal de transporte rodoviária, ciclovias e percursos pedonais;

- g) Promover a articulação com a rede urbana municipal existente, criando um tecido urbano coeso e coerente;
 - h) Valorizar os recursos naturais em presença, em particular da existência de espécies florestais protegidas, criando um parque urbano para o desenvolvimento de atividades de recreio ativo e passivo;
 - i) Criar unidades para habitação, com serviços e equipamentos de proximidade;
 - j) Disponibilizar áreas para grandes equipamentos de âmbito municipal.
 - k) Percentagem máxima de afetação de área de construção a usos residenciais 40%;
 - l) Interdita a localização de indústrias, exceto as compatíveis com o uso residencial;
 - m) Índice máximo de utilização 0,65.
9. UOPG8 – Pinhal das Areias: Esta UOPG abrange dois prédios contíguos, existindo num deles instalações suinícolas e noutra instalações agrícolas, estabelecendo-se os seguintes princípios e objetivos programáticos:
- a) Promover o prolongamento do parque ribeirinho, ocupando para o efeito a área classificada como agrícola 2, que deverá ser cedida para o domínio público municipal como contrapartida da instalação de empreendimento turístico na área classificada como de ocupação turística, após desativação e demolição da suinicultura existente.
 - b) A intervenção referida na alínea anterior poderá ter uma área máxima de implantação equivalente à existente, acrescida de 50% e um número máximo de 2 pisos e 8 m de altura de fachada.
 - c) No prédio em que existem instalações agrícolas é permitida a instalação de empreendimento turístico, com área máxima de implantação equivalente à existente com um número máximo de 2 pisos e 8 m de altura de fachada.
 - d) No caso de estabelecimentos hoteleiros são admitidos 3 pisos e 12m de altura de fachada;
 - e) Prever a integração na envolvente natural.
10. UOPG9 - Fábrica de Explosivos: Qualquer alteração à utilização atual do terreno, deve abranger a totalidade da área afeta à atividade industrial e deve ser precedida obrigatoriamente de plano de pormenor que tenha os seguintes princípios e objetivos programáticos:
- a) A alteração do uso atual do solo deverá ser para atividades económicas, concretizada preferencialmente através do conceito de parque empresarial;
 - b) Índice máximo de ocupação 0.3
 - c) Índice máximo de impermeabilização 0.6

- d) Índice volumétrico <6
- e) A área classificada como espaço florestal, não é contabilizável para a aplicação dos índices referidos nas alíneas anteriores e deve manter as características atuais, constituindo uma área verde de proteção e enquadramento.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 110º

Preexistências

1. Para efeitos do presente Regulamento, consideram-se preexistências as edificações, usos, atividades, explorações, instalações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:
 - a) Não careçam de qualquer licença, aprovação, comunicação ou autorização, nos termos da lei;
 - b) Estejam licenciados, aprovados, comunicados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que os respetivos títulos não tenham caducado, sido revogados ou apreendidos;
 - c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência ou validade, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura ou aprovações de loteamento.
2. O Plano e o presente Regulamento não derogam os direitos conferidos por informações prévias favoráveis, projetos de arquitetura aprovados, comunicações prévias, autorizações e licenças válidas, mesmo que ainda não tituladas por alvará ou outro título, concedidas pelas entidades administrativas competentes antes da entrada em vigor do Plano.
3. O disposto nos números anteriores, não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem a possibilidade de alteração oficiosa das licenças de loteamento, caso tal se revele necessário para a execução do Plano.
4. Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, podem ser autorizadas alterações numa das seguintes situações:
 - a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;

- b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do PDM e das alterações resulte um desagravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis;
- c) Quando introduzido qualquer novo uso, sejam verificadas as condições da alínea anterior e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.

Artigo 111º

Legalização de construções existentes

1. A Câmara Municipal pode aceitar a legalização de operações urbanísticas, quando haja divergência com as regras estabelecidas no presente plano, sem prejuízo do cumprimento de todos os procedimentos tendentes à legalização, nomeadamente os estabelecidos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, e desde que sejam observados aos seguintes requisitos cumulativos:
 - a) Provar que foram edificadas antes da entrada em vigor da versão inicial do PDM de Alcochete, ocorrida em 22 de agosto de 1997, através de cartografia, ortofotomapas, levantamentos topográficos ou outros elementos (cadastro geométrico da propriedade rústica, certidão de registo predial, caderneta predial, etc.);
 - b) Garantir a conformidade com os regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, bem como alinhamentos e afastamentos estabelecidos no presente regulamento;
 - c) Demonstrar a correspondência entre os documentos que instruem o processo de legalização e as construções existentes;
 - d) Assegurar a ligação aos sistemas de abastecimento de água e drenagem de esgotos, quando em espaço urbano, ou a sistemas autónomos, quando em espaço rústico, em que não existam redes públicas;

Artigo 112º

Alteração à legislação

Quando a legislação em vigor mencionada no presente Regulamento for alterada, as remissões expressas consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

Artigo 113º

Omissões

A qualquer situação não prevista no presente Regulamento aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis.

Artigo 114º

Vigência e revisão

O presente Plano tem um prazo de vigência de 10 anos, permanecendo, no entanto, eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão.

Artigo 115º

Entrada em vigor

O PDM de Alcochete entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

ANEXO I

VALORES CULTURAIS

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

Monumento Nacional

1. Igreja Matriz de Alcochete / Igreja de São João Baptista (Decreto n.º 16-6-1910, DG 136, de 23 de junho de 1910; ZEP atribuída pela Portaria n.º 47/2014, de 21 de janeiro).

Imóveis / Sítios de Interesse Público

2. Igreja da Misericórdia de Alcochete (Decreto n.º 2/96, de 6 de março; ZEP atribuída pela Portaria n.º 47/2014, de 21 de janeiro);
3. Capela de Nossa Senhora da Vida (Decreto n.º 2/96, de 6 de março; ZEP atribuída pela Portaria n.º 47/2014, de 21 de janeiro);
4. Olaria Romana do Porto dos Cacos (Portaria n.º 591/2011, 27 de junho; inclui atribuição de ZEP).

Imóveis em vias de classificação

5. Igreja de São Brás/ Igreja paroquial do Samouco (Anúncio n.º 257/2020, de 11 de novembro);

Imóveis/Monumentos de Interesse Municipal

6. Pórtico do antigo Convento de São Francisco (Decreto n.º 2/96, de 6 de março);
7. Fórum Cultural de Alcochete (Aviso n.º 4845/2020, de 23 de março);
8. Edifício - Rua Dr. Ciprião de Figueiredo nº 24 a 30 (Aviso n.º 16941/2021, de 7 de setembro);
9. Antigo Solar dos Netos / Paço de São João n.º 8 a 12 (Aviso n.º 12769/2022, de 27 de junho, e Declaração de Retificação n.º 971/2022, de 18/11/2022).

IMÓVEIS COM INTERESSE PATRIMONIAL

Numeração	Coordenadas ETRS89		Designação	Morada	Freguesia	Tipologia
	X	Y				
1	-63486	-102708	Ermida de Santo António da Ussa	Herdade Barroca D'Alva	Alcochete	Arquitetura Religiosa
2	-74662	-103811	Ermida de Nossa Senhora Conceição dos Matos	EM 501	Alcochete	Arquitetura Religiosa
3	-76097	-104784	Capela do Cemitério do Samouco	Rua de "O Século"	Samouco	Arquitetura Religiosa
4	-72532	-101982	Capela de São Sebastião	Rua da Liberdade, Quinta do Valbom	Alcochete	Arquitetura Religiosa

5	-72164	-101097	Solar de Estevão Oliveira	Largo do Troino, 15 a 18	Alcochete	Arquitetura Civil
6	-72170	-101082	Edifício residencial	Largo do Troino, 25	Alcochete	Arquitetura Civil
7	-72185	-101091	Edifício residencial	Largo do Troino, 22 ao 24	Alcochete	Arquitetura Civil
8	-72200	-101033	Centro Paroquial Padre Cruz / Antiga Casa dos Gouveia Abrantes	Av. D. Manuel I, 1 e 2	Alcochete	Arquitetura Civil
9	-72183	-101028	Edifício residencial	Rua da Quebrada, 4 a 8	Alcochete	Arquitetura Civil
10	-72339	-100987	Casa dos Beirados	Gaveto da Av. da Restauração com o Largo Barão Samora Correia	Alcochete	Arquitetura Civil
11	-71816	-100929	Casa dos Bustos	Largo Almirante Gago Coutinho, 31 a 33	Alcochete	Arquitetura Civil
12	-71920	-100915	Casa Moysém	Largo Almirante Gago Coutinho, 1 e 2	Alcochete	Arquitetura Civil
13	-71847	-100897	Coreto	Largo Almirante Gago Coutinho	Alcochete	Arquitetura Civil
14	-71816	-100921	Casa de António José Garrancho	Largo Almirante Gago Coutinho, 29	Alcochete	Arquitetura Civil
15	-72018	-100930	Edifício da Sociedade Imparcial	Largo António dos Santos Jorge, 13 a 20	Alcochete	Arquitetura Civil
16	-72054	-100916	Edifício com azulejos residencial	Largo António Santos Jorge, 9	Alcochete	Arquitetura Civil
17	-71790	-100887	Vivenda Matilde	Rua Comandante Sacadura Cabral, 10 e 12	Alcochete	Arquitetura Civil
18	-72374	-101364	Solar da Quinta da Praia das Fontes / Solar dos Soydos	Largo Marquês de Soydos, 1 a 8	Alcochete	Arquitetura Civil
19	-71945	-100932	Edifício misto	Largo de São João, 11 e 12	Alcochete	Arquitetura Civil
20	-71957	-100933	Edifício misto	Largo de São João, 8	Alcochete	Arquitetura Civil
21	-71923	-100928	Edifício residencial	Largo de São João, 19 e 20	Alcochete	Arquitetura Civil
22	-71978	-100930	Paços do Concelho / Antigo Solar dos Pereiras	Largo de São João	Alcochete	Arquitetura Civil
23	-71820	-100871	Casa António Silva	Rua Beato Manuel Rodrigues, 2	Alcochete	Arquitetura Civil
24	-72241	-101194	Lar e Sede da Stª Casa da Misericórdia de Alcochete	Largo Barão Samora Correia	Alcochete	Arquitetura Civil
25	-72239	-101124	Antiga Escola Primária Conde de Ferreira	Largo Barão Samora Correia - Jardim do Rossio	Alcochete	Arquitetura Civil
26	-72285	-101252	Casa onde nasceu Padre Cruz	Largo Barão Samora Correia n.º 32 e 32A	Alcochete	Arquitetura Civil
27	-72132	-101019	Edifício misto	Rua José André dos Santos, 21 a 29	Alcochete	Arquitetura Civil
28	-72062	-101095	Edifício residencial	Largo Coronel Ramos da Costa, 31 e 32	Alcochete	Arquitetura Civil
29	-72035	-101067	Edifício residencial	Largo Coronel Ramos da Costa, 19 a 23	Alcochete	Arquitetura Civil
30	-72077	-101051	Edifício residencial	Largo Coronel Ramos da Costa, 7 a 9	Alcochete	Arquitetura Civil
31	-72049	-101078	Edifício residencial	Largo Coronel Ramos da Costa, 24 a 28	Alcochete	Arquitetura Civil
32	-72012	-101021	Edifício residencial	Rua João de Deus, 14 a 22	Alcochete	Arquitetura Civil
33	-72066	-100953	Casa Policarpo	Rua da Praça, 2 a 6	Alcochete	Arquitetura Civil
34	-72049	-100976	Edifício misto	Rua da Praça, 5 gaveto com Largo da República	Alcochete	Arquitetura Civil
35	-72082	-100952	Solar no Largo da República	Largo da República, 10	Alcochete	Arquitetura Civil
36	-72085	-100962	Edifício misto	Largo da República, 4 e 4B	Alcochete	Arquitetura Civil
37	-72058	-100960	Edifício misto	Largo da República, 7 a 9	Alcochete	Arquitetura Civil
38	-72104	-100995	Antiga Estalagem	Rua de "o Século", 16 a 18	Alcochete	Arquitetura Civil
39	-72061	-100851	Antigo Hospital da Santa Casa da Misericórdia de Alcochete	Rua do Espírito Santo, 24	Alcochete	Arquitetura Civil
40	-72004	-100962	Edifício misto (gaveto com Rua do Grilo)	Largo da Revolução, 4 e 5	Alcochete	Arquitetura Civil
41	-75659	-104693	Villa Palmira	Praça José Coelho, 21 e 22	Samouco	Arquitetura Civil

42	-75753	-104698	Edifício residencial	Rua 1º de Dezembro, 29, 31e 33	Samouco	Arquitetura Civil
43	-75795	-104857	Edifício residencial	Praça da República, 25 e 26	Samouco	Arquitetura Civil
44	-75737	-104885	Edifício residencial	Rua Diário de Notícias, 12	Samouco	Arquitetura Civil
45	-75567	-104849	Junta de Freguesia do Samouco	Praça da Liberdade / Rua Comendador Lupi	Samouco	Arquitetura Civil
46	-75918	-105066	Edifício Mirante	Rua Ruy de Sousa Vinagre, 34 a 36	Samouco	Arquitetura Civil
47	-75731	-104976	Edifício Antiga Extensão do Centro de Saúde	Praça Movimento das Forças Armadas, 10	Samouco	Arquitetura Civil
48	-75606	-104745	Quinta de São Brás	Praça José Coelho, 42	Samouco	Arquitetura Civil
49	-72971	-102388	Quinta do Brito	EM 501	Alcochete	Arquitetura Civil
50	-73146	-102887	Quinta do Duque	EM 501	São Francisco	Arquitetura Civil
51	-68344	-102839	Palácio Atalaya	Quinta da Atalaya	Alcochete	Arquitetura Civil
52	-66098	-103515	Solar da Herdade da Barroca D'Alva	Estrada da barroca D'Alva	Alcochete	Arquitetura Civil
53	-72853	-101730	Moinho de Vento 1 da Praia dos Moinhos	Praia dos Moinhos / Av Infante D. João	Alcochete	Arquitetura Industrial
54	-72893	-101843	Moinhos de Vento 2 da Praia dos Moinhos	Praia dos Moinhos / Av Infante D. João	Alcochete	Arquitetura Industrial
55	-72982	-101819	Moinhos de Vento 3 da Praia dos Moinhos	Praia dos Moinhos / Av Infante D. João	Alcochete	Arquitetura Industrial
56	-73179	-101935	Moinhos de Vento 4 da Praia dos Moinhos	Praia dos Moinhos / Av Infante D. João	Alcochete	Arquitetura Industrial
57	-71178	-100892	Moinho de Vento do Canto do Pinheiro	Canto do Pinheiro	Alcochete	Arquitetura Industrial
58	-67957	-103059	Moinho de Vento da Quinta da Atalaia	Quinta da Atalaia	Alcochete	Arquitetura Industrial
59	-67104	-104056	Moinho de Vento 1 da Barroca	Herdade Barroca D'Alva	Alcochete	Arquitetura Industrial
60	-66664	-103259	Moinho de Vento 2 da Barroca	Herdade Barroca D'Alva	Alcochete	Arquitetura Industrial
61	-68648	-102538	Moinho de Vento do Vale da Rosa	Vale da Rosa / Entroncamento	Alcochete	Arquitetura Industrial
62	-68154	-105932	Fontanário na Fonte da Senhora	Rua António Ribeiro Dias	Alcochete	Estruturas Antrópicas Várias
63	-68588	-101788	Ponte do Entroncamento (ponte das enguias)	Antigo troço EN 118	Alcochete	Estruturas Antrópicas Várias

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

Nº	Sítio /Natureza	Cronol.	Or	Gr	CNS
1	Quinta da Praia I (Estação ar livre)	Neolítico	001	II	22692
2	Quinta da Praia II (Estação ar livre)	Neolítico	002	II	22661
3	Quinta da Praia III (Estação ar livre)	Neolítico	002	I	22698
4	Samouco (Núcleo de povoamento)	Moderno / Contemp.	003	I	-
5	Samouco – Bairro da Esperança (Estação ar livre)	Paleolítico	004	III	5884
6	Conceição (Estação ar livre)	Paleolítico	005	II	11570
7	Alto da Pacheca I (Estação ar livre)	Paleolítico	006	III	5885
8	Santa Maria de Sabonha (Igreja e convento)	Med / Mod / Contemp.	007	I	16196
9	Forno Alto do Castelo (Forno)	Moderno	008	I	21526
10	Alcochete (Núcleo de povoamento)	Pré-história recente / Romano / Med / Mod / Contemp.	009	I	-
11	Alcochete – Salinas Camarate (Estação ar livre)	Paleolítico	010	III	7711
12	Batel (Estação ar livre)	Paleolítico	011	III	5882
13	Moinho Manuel da Costa (Estação ar livre)	Paleolítico	012	II	5883
14	Cascalheira (Estação ar livre)	Paleolítico	013	II	7712
15	Santo António d'Ussa (habitat, fornos (?))	Romano	014	II	22699

Nº	Sítio /Natureza	Cronol.	Or	Gr	CNS
16	Barroca d'Alva (Fornos)	Moderno	015	II	21993
17	Fonte da Raposa (Forno)	Romano	016	II	22702
18	Vale Simões (Forno (?))	Romano	017	II	22703
19	Vale da Palha I (Fornos)	Romano	018	I	2801
20	Vale da Palha II (Habitat)	Romano	019	I	22704
21	Vale da Palha III (Habitat)	Romano	020	III	22705
22	Vale da Palha IV (Habitat (?))	Romano	020	III	22706
23	Caparica I (Edifício)	Moderno	021	I	22707
24	Ponte da Caparica I (Forno (?))	Romano	022	II	22711
25	Ponte da Caparica II (Forno (?))	Romano	023	II	22712
26	Vale do Rafeiro I (Habitat (?))	Romano	024	III	22719
27	Vale do Rafeiro II (Habitat (?))	Romano	024	III	22727
28	Porto dos Cacos (Fornos, necrópole)	Romano	025	I	4143
29	Vale Sorreção I (Habitat, forja (?))	Romano	026	II	22714
30	Vale Sorreção II (Casal rústico (?))	Moderno	026	II	22716
31	Monte Laranjo (Casal)	Romano	027	II	14778
32	Freeport/Antiga Fábrica da Firestone (Estação de ar livre)	Paleolítico	-	-	16147
33	Ponte da Caparica III (Casal)	Moderno	022	II	31400
34	Ponte da Caparica IV (Casal)	Romano	023	II	31401
35	Ponte da Caparica V (Casal)	Romano	028	II	31402
36	Ponte da Caparica VI (Casal)	Romano	028	II	31403
37	Ponte da Caparica VII (Casal)	Romano	028	II	31404
38	Porto dos Cacos II (Casal)	Romano	025	I	31405
39	Ponte da Caparica VIII (Forno (?))	Romano		II	30076
40	Alto da Pacheca II (Estação de ar livre)	Paleolítico		II	30963
41	Alto da Pacheca III(Casal)	Romano		II	-
42	Moinho de Maré de Alcochete	Moderno			-
43	Moinho de maré do Samouco	Moderno			-
44	Poço de S. João	Moderno			33541