

Mafra

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

ANEXO 4 – ANÁLISE DO SOLO URBANIZÁVEL FACE À PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA PLANTA DE ORDENAMENTO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MAFRA

(1.ª alteração nos termos dos artigos 118.º e 119.º do atual Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial)

dezembro 2022

Versão.3 – proposta para aprovação

FICHA TÉCNICA:

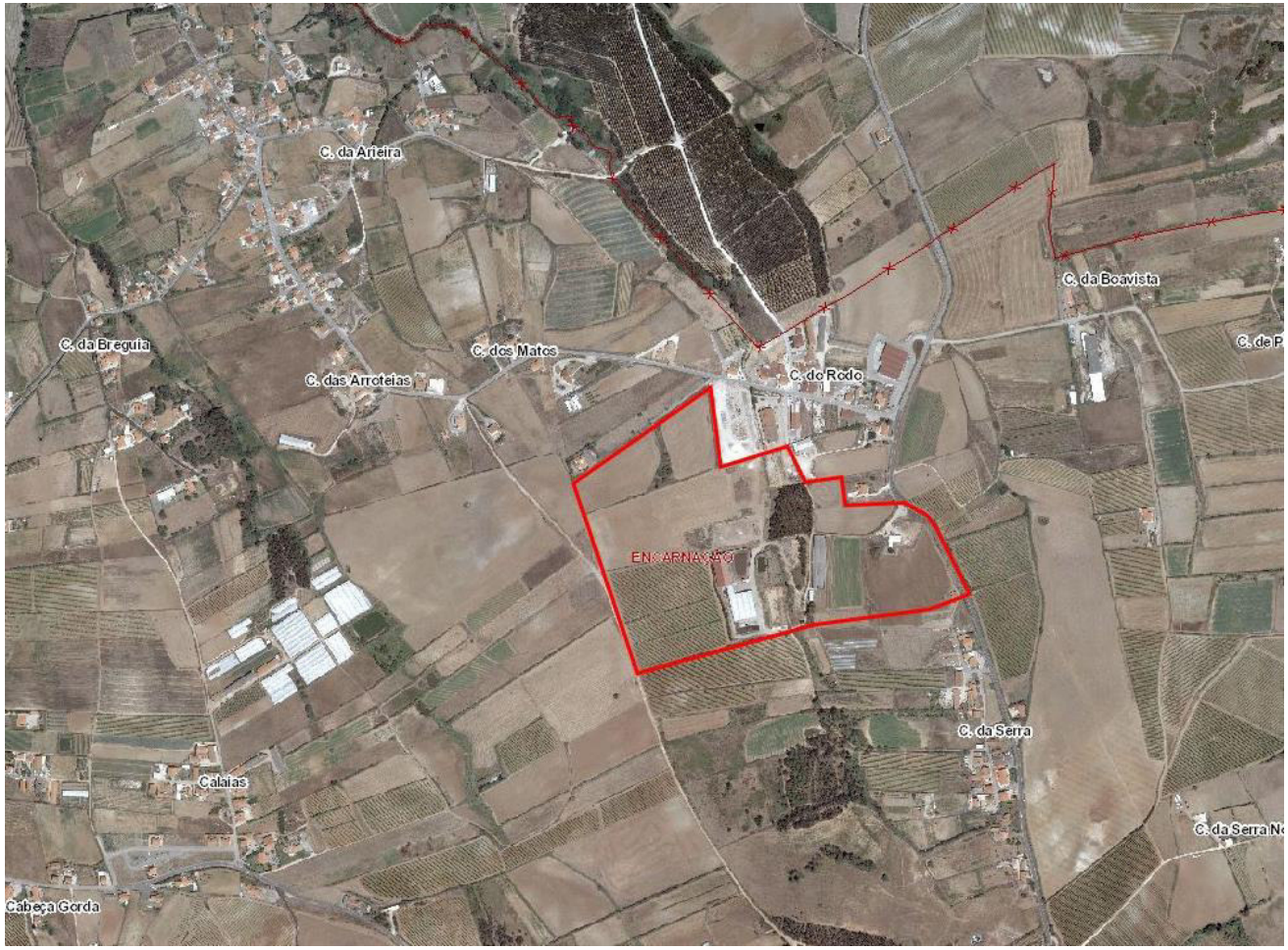
Título: Relatório de Fundamentação: Anexo 4 – Análise do solo urbanizável face à proposta de alteração da planta de ordenamento

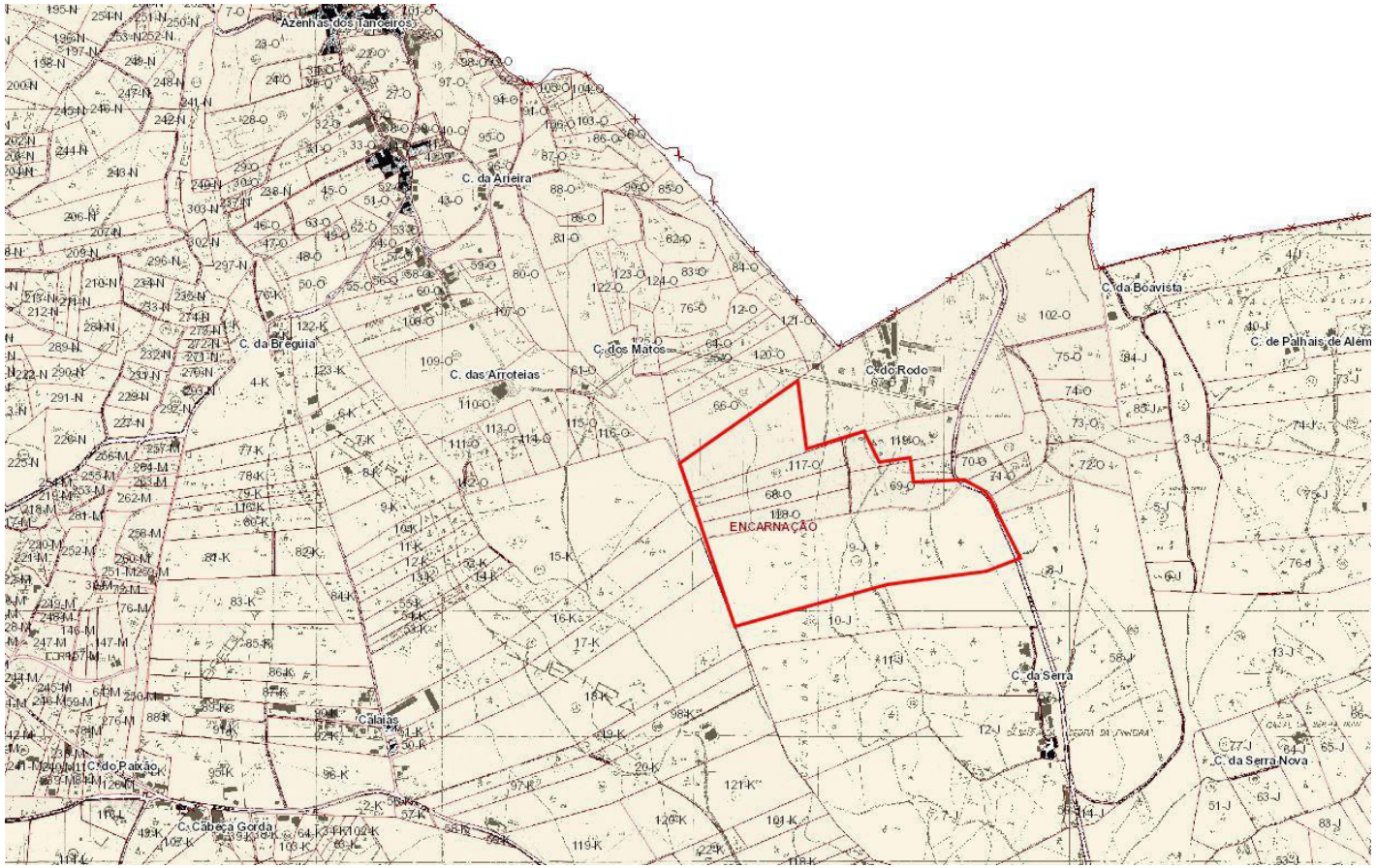
Data: dezembro 2022

Versão: 3 – Proposta para aprovação

Elaborado por: DPOT | Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

Nome do ficheiro digital: PDMMafra_ALT_2022_Anexo4_Análise_SUrbanizavel.pdf

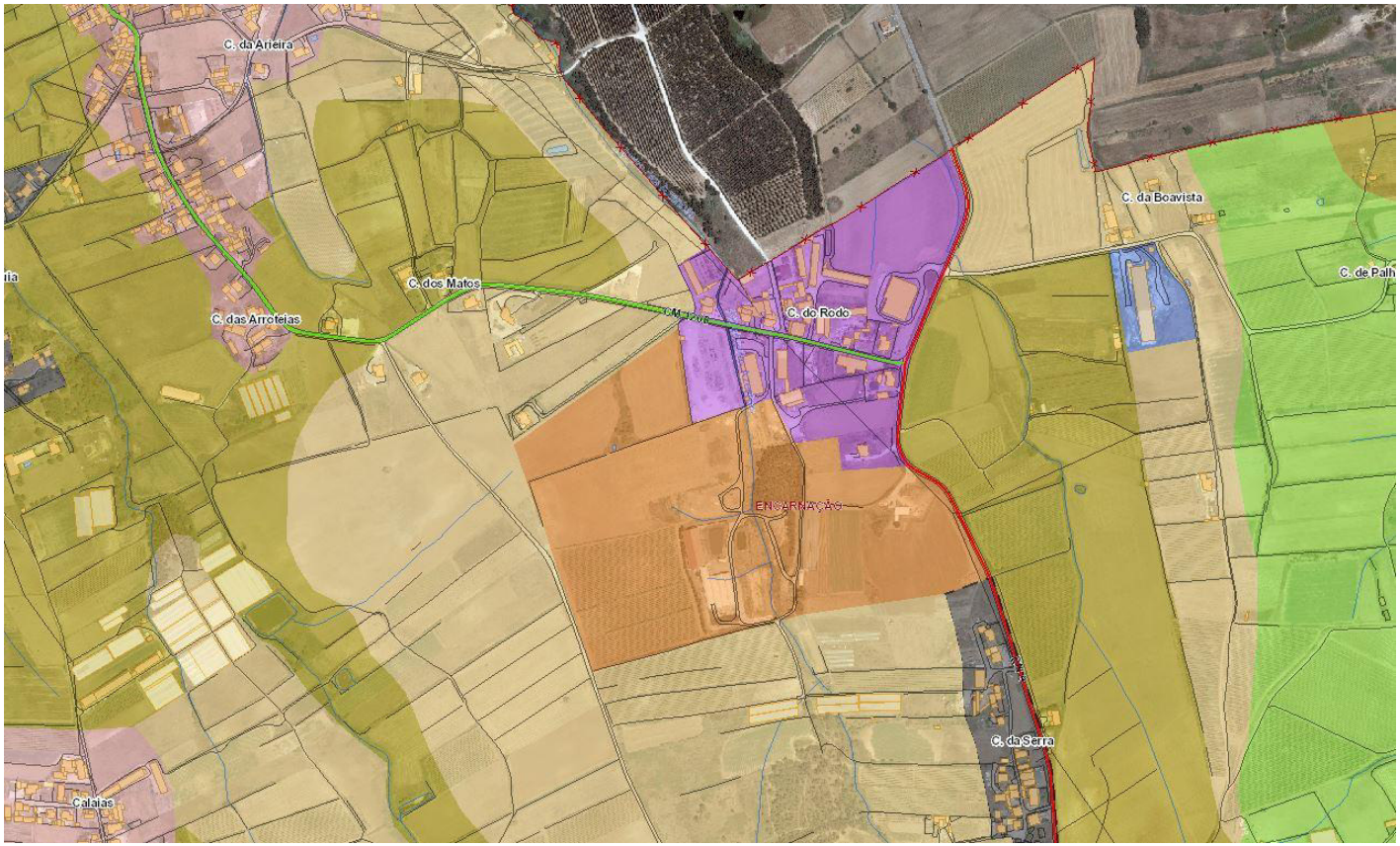
IDENTIFICAÇÃO :	**CASAL DO RODO - N.01**
LOCALIZAÇÃO	Freguesia da Encarnação
ÁREA:	22.461,29 m²
	
	Figura 1 – Planta de Localização – Ortofotomapa.
IDENTIFICAÇÃO :	**ENCARNAÇÃO - CASAL DO RODO - N.01**

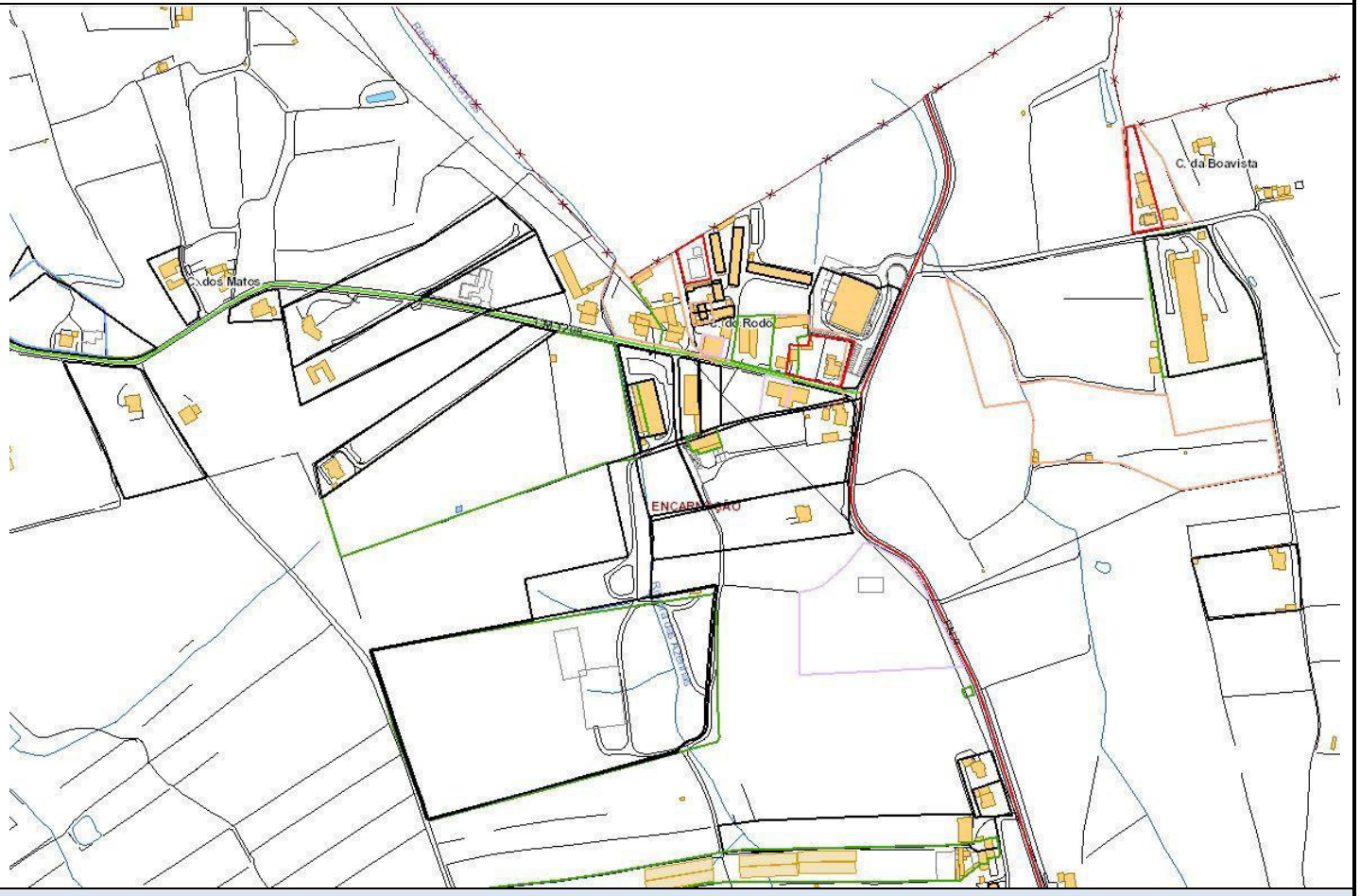
Cadastro Rústico:	Artigo: 9, Secção: J | Artigo: 67-117-68-118-69, Secção: O
	
	Figura 2 – *Planta de Localização – Extrato do Cadastro.*

<table>
<tr><td>CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (EM VIGOR):</td><td>Solo Urbanizável – Nível III</td></tr>
<tr><td>Breve descrição dos parâmetros urbanísticos:</td><td>alínea c), do número 1) do artigo 59.º;
alínea c), do número 2) do artigo 59.º do regulamento do PDM, atualmente em vigor</td></tr>
<tr><td>Para as operações urbanísticas para a instalação de <u>usos predominantemente residenciais,</u> devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

c) em núcleo de Nível III e fora de núcleos urbanos:
i) Número máximo de pisos: 2;
ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,50;
iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha;
iv) Altura máxima da fachada: 6,5m.

Para as operações urbanísticas para a especifica instalação de <u>usos de atividades económicas</u>, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

c) em núcleo urbano de nível III e fora de núcleos urbanos:
i) Número máximo de pisos: 2;
ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,50;
iii) Densidade habitacional: 50 fogos/há;
iv) Altura máxima da fachada: 6,5m.</td><td> 
</td></tr>
<tr><td></td><td>Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em vigor (PDM)</td></tr>
</table>

COMPROMISSOS URBANÍSTICOS:	
Loteamentos ou outras operações urbanísticas	OP-3/2003; OP-512/2006; OP-47/2009; OP-204/2010; OP-180/2013; OP-115/2017;
OP-3/2003 - Habitação Unifamiliar, Garagem e Arrumos. — Alvará de Construção n.º 1498/2003; — Alvará de Utilização n.º 751/2005 **OP-512/2006** – Construção de Habitação Unifamiliar (ENTRADO) **OP-47/2009** – Construção de Armazém (ENTRADO) **OP-204/2010** – Unidade de Compostagem. — Alvará de Construção n.º 188/2011; — Alvará de Utilização n.º 751-2005. **OP-180/2013** - Construção de Armazém Agrícola (ARQUIVADO – CADUCADO); **OP-115/2017** - Telheiro de apoio à Atividades Industriais- — Alvará de Construção n.º 331/2017; — Alvará de Utilização n.º 46/2018.	
	Figura 4 –Extrato da Cartografia com compromissos urbanísticos

<table>
<tr><th colspan="5">ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO (nos termos do artigo 7.º, do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto):</th></tr>
<tr><th>Artigo n.º 7 (n.º 3):</th><th colspan="4">Fundamentação:</th></tr>
<tr><td>a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano</td><td colspan="4">Área localizada fora de núcleo urbano, não inserida no sistema urbano.</td></tr>
<tr><td>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;</td><td colspan="4">Área contígua ao aglomerado rural – Casal da Serra.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;</td><td>sistemas de transportes públicos</td><td>abastecimento de água</td><td>saneamento</td><td>distribuição de energia e telecomunicações</td></tr>
<tr><td>Sim, conforme Plantas de Infraestruturas e Serviços de Uso Público (Grelha N.º A1 e B1) - Anexo 2.2.</td><td>Sim, conforme figura 1.</td><td>Não, conforme figura 3.</td><td>Sim, conforme figura 2.</td></tr>
<tr><td>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;</td><td colspan="4">Não aplicável/ não cumpre.</td></tr>
<tr><td>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.</td><td colspan="4">Não aplicável/ não cumpre.</td></tr>
</table>



Figura 5 – Extrato do ortofotomapa com rede de distribuição de água.



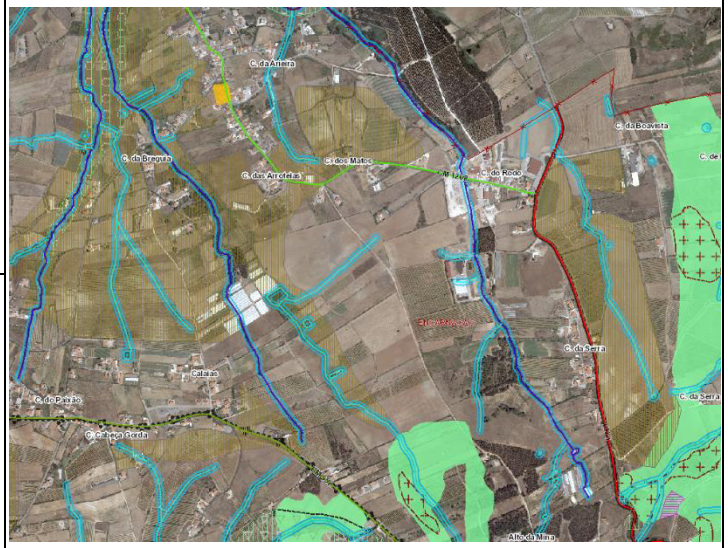
Figura 6 – Extrato do ortofotomapa com rede de energia elétrica.



Figura 7 – *Extrato do ortofotomapa com rede águas residuais.*



Figura 8 – *Extrato do ortofotomapa com rede de serviço de uso público.*

<table>
<tr><td>PROCESSOS DE EXCLUSÃO:</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão REN 2015:
Não</td><td rowspan="2">  </td><td rowspan="2">  </td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão RAN 2015:
Não</td></tr>
<tr><td></td><td>Figura 9 – Extrato do ortofotomapa com a REN.</td><td>Figura 10 – Extrato do ortofotomapa com a RAN.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Síntese da análise do solo urbanizável:</td><td colspan="2">Não cumpre cumulativamente os critérios do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para Classificação de Solo Urbano.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Considerando a utilização atual do solo em análise, prevê-se a sua classificação como Espaços Agroflorestais e Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas, compatíveis com o estatuto de solo rústico.

Nos espaços agroflorestais são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 19.º da proposta de regulamento:
a) Obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, florestal e equestre.
b) Estabelecimentos comerciais ou industriais, complementares à atividade agrícola, pecuária ou florestal, devendo as indústrias ser classificadas como Tipo 2 ou 3, nos termos do SIR, ou classificação que lhe venha a suceder;
c) Instalações destinadas à atividade pecuária, estufas e adegas.
d) Construção, reconstrução, alteração e ampliação de edificações destinadas a habitação;
e) Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e estabelecimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas, podendo ser autorizadas outras tipologias de empreendimentos turísticos, desde que previstas em PP, consideradas como um investimento estratégico para o município ou estejam integradas em NDT, conforme o disposto no artigo 96.º do presente regulamento;
f) Alteração e ampliação de edifícios legalmente construídas para empreendimentos turísticos, empresas de animação turística, equipamentos de utilização coletiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação e estabelecimentos comerciais, de restauração e bebidas, serviços ou de eventos culturais;
g) Estabelecimentos de restauração e bebidas, complementares às atividades agrícolas, florestais ou pecuárias e desde que promovam e potenciem o turismo em solo rústico;
h) Atividades equestres e obras de construção destinadas às atividades equestres;</td></tr>
</table>

	i) Instalações ou equipamentos de apoio atividades ao ar livre de recreio e lazer, designadamente parques de merendas, miradouros ou estruturas de apoio; j) Obras e intervenções indispensáveis à salvaguarda do património cultural, designadamente de natureza arqueológica e recuperação paisagística; k) Prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio à exploração, desde que respeitada a legislação específica, nomeadamente quanto aos planos de recuperação exigidos, e se verifique a compatibilidade com usos preexistentes. Nos espaços destinados a equipamentos e outras estruturas são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 35.º do regulamento, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT): a) Equipamentos, estruturas e infraestruturas indispensáveis à defesa nacional, segurança pública e à proteção civil, de reconhecido interesse para o concelho. b) Equipamentos, estruturas e infraestruturas associados a atividades económicas e sociais e desde que salvaguardada a sustentabilidade ambiental e paisagística destes espaços e da envolvente. c) Equipamentos de apoios de praia, desde que enquadrados no POC-ACE. É, ainda, permitida a reconstrução, alteração ou ampliação de edificações para habitação, desde que salvaguardada a compatibilidade de usos e contribua para a dinamização económica e social das ocupações previstas anteriormente.

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA:	**Solo Rústico – Espaços Agroflorestais** **Solo Rústico – Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações**
Art.º 36 da proposta de alteração do regulamento do PDM	

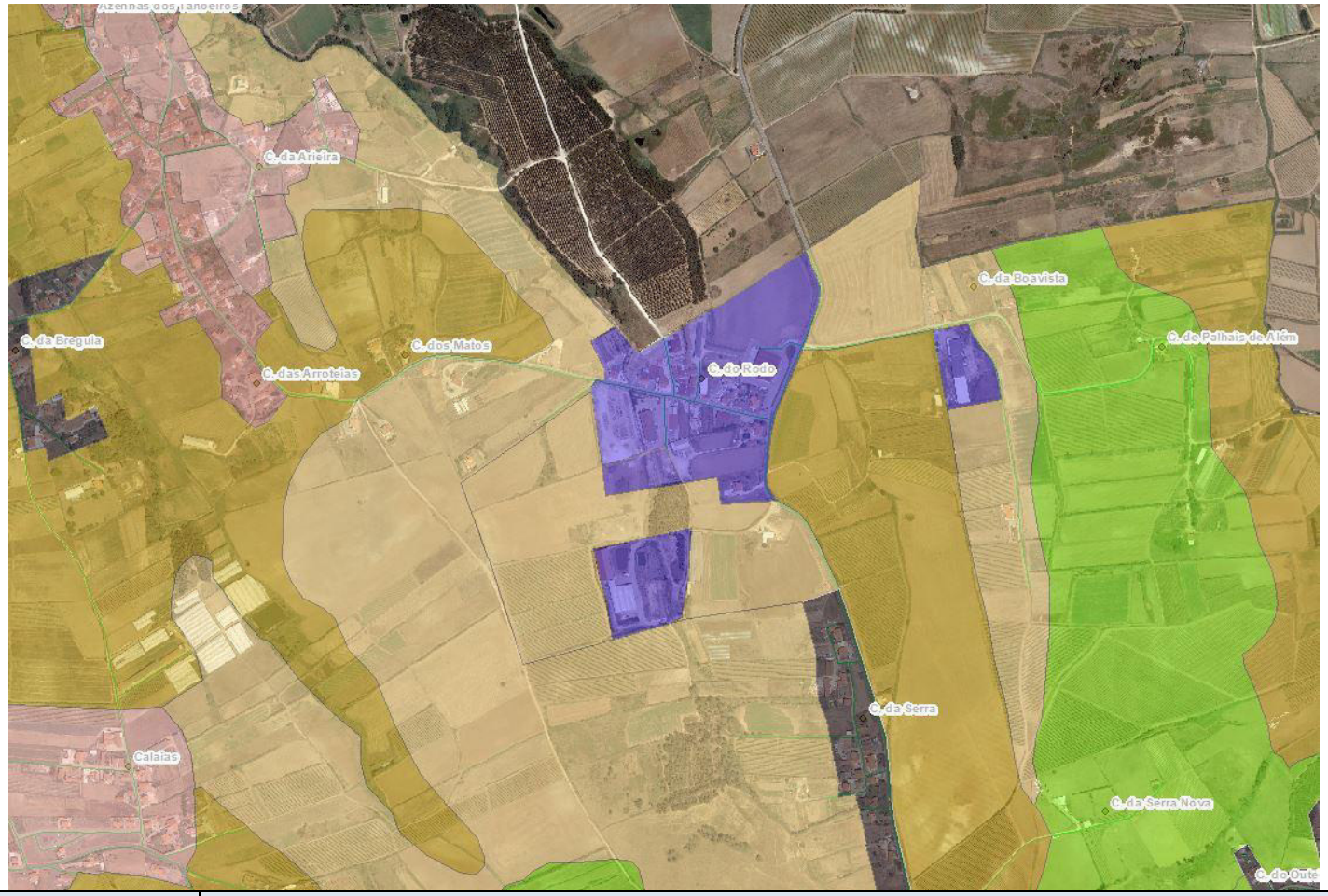


Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, proposta de alteração (PDM)

Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 20.º 1 – Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis às áreas agroflorestais, sem prejuízo do disposto no capítulo VI do presente regulamento, são os seguintes: a) Edificações destinadas a habitação: i) Área mínima da parcela: 20.000m^2; ii)Número de fogos: 1; iii) Área total máxima de construção: 300m^2; iv) Altura máxima da fachada: 6,5m; v) Em edificações destinadas a habitação, legalmente construídas, nas parcelas com área inferior a 20.000m^2, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, desde que a área total máxima de construção não exceda os 300m^2. b) Edificações de apoio à atividade agrícola, florestal, pecuária e equestre: i) Índice máximo de ocupação do solo: 0,05, com uma área total máxima de implantação de 1.000m^2, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; ii)Altura máxima da fachada: 8m, com exceção das edificações cuja especificidade técnica exija uma altura superior; iii) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, a instalação de novas explorações pecuárias deve respeitar o disposto na alínea c) do número 1 do artigo 18.º do presente regulamento. c) Edificações de estabelecimentos comerciais ou industriais e equipamentos ou empreendimentos públicos e de serviços públicos: i) Área mínima da parcela: 5.000m^2; ii)Área total máxima de construção: 1.000m^2, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; iii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção de indústrias cuja especificidade técnica exija uma altura superior; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela; v) Criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, sujeita a projeto de intervenção paisagística que garanta a redução do impacte visual dos volumes construídos; vi) Não agravem as condições de trânsito e estacionamento, nem provoquem movimentos permanentes de carga e descarga. d) Edificações destinadas a estabelecimentos de restauração e bebidas: i) Área mínima da parcela: 5.000m^2; ii)Área total máxima de construção: 300m^2; iii) Altura máxima da fachada: 6,5m; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela. e) Edificações destinadas a empreendimentos turísticos: i) Área mínima da parcela: 10.000m^2; ii)Área total máxima de construção: 2.000m^2, podendo ser superior quando abrangidos por PP ou em NDT, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 96.º do presente regulamento; iii) Altura máxima da fachada: 8m; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela; v) Em edificações legalmente construídas nas parcelas com área inferior a 10.000m^2, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação para empreendimentos turísticos, desde que não excedam 50% da área de construção existente. 2 – Os acessos, percursos e áreas de estacionamento exteriores devem ser construídos em materiais semipermeáveis.

Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 36.º 1. Nos equipamentos, estruturas e infraestruturas indispensáveis à defesa nacional, segurança pública e proteção civil são admitidos os seguintes parâmetros urbanísticos: a) Área total máxima de construção: 4.000m2, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; b) Altura máxima da fachada: 8m, exceto quando a especificidade técnica exigir uma altura superior. 2. Nos restantes equipamentos, estruturas, infraestruturas são admitidos os seguintes parâmetros urbanísticos: a) Área total máxima de construção: 2.000m2, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; b) Altura máxima da fachada: 8m, salvo nos casos em que a especificidade técnica exija uma altura superior; c) Sempre que ocorra a desativação das atividades económicas e sociais, devem estas áreas ser objeto de recuperação paisagística, passando a integrar a categoria de solo rústico adjacente. 3. Edificações destinadas a habitação: a) Número de fogos: 1; b) Área total máxima de construção: 300m^2; c) Altura máxima da fachada: 6,5m; **d)** Criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, sujeita a projeto de intervenção paisagística que garanta a redução do impacte visual dos volumes construídos.

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA:	**Solo Rústico – Espaços Agroflorestais** **Solo Rústico – Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações**
Art.º 36 da proposta de alteração do regulamento do PDM	

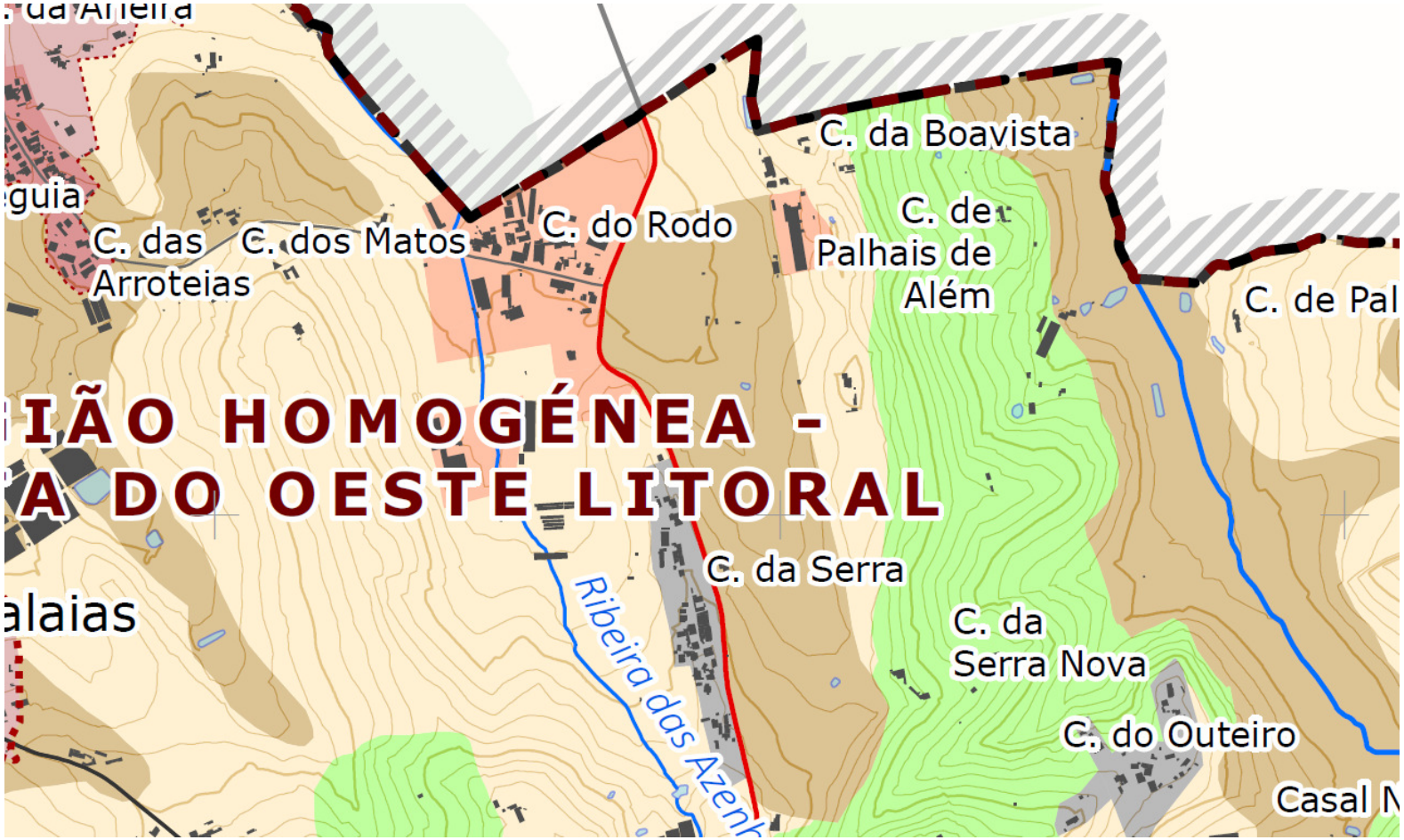
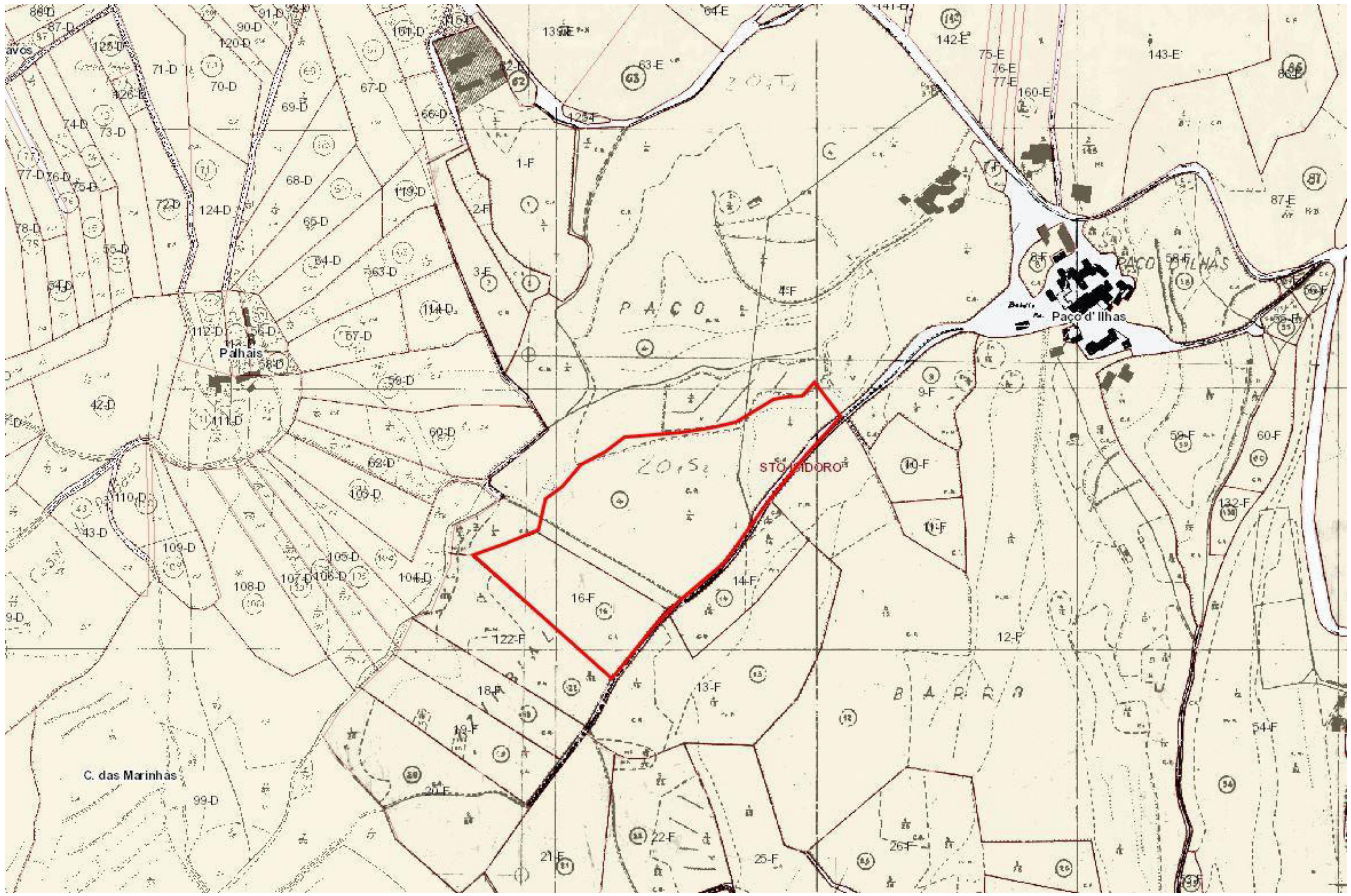
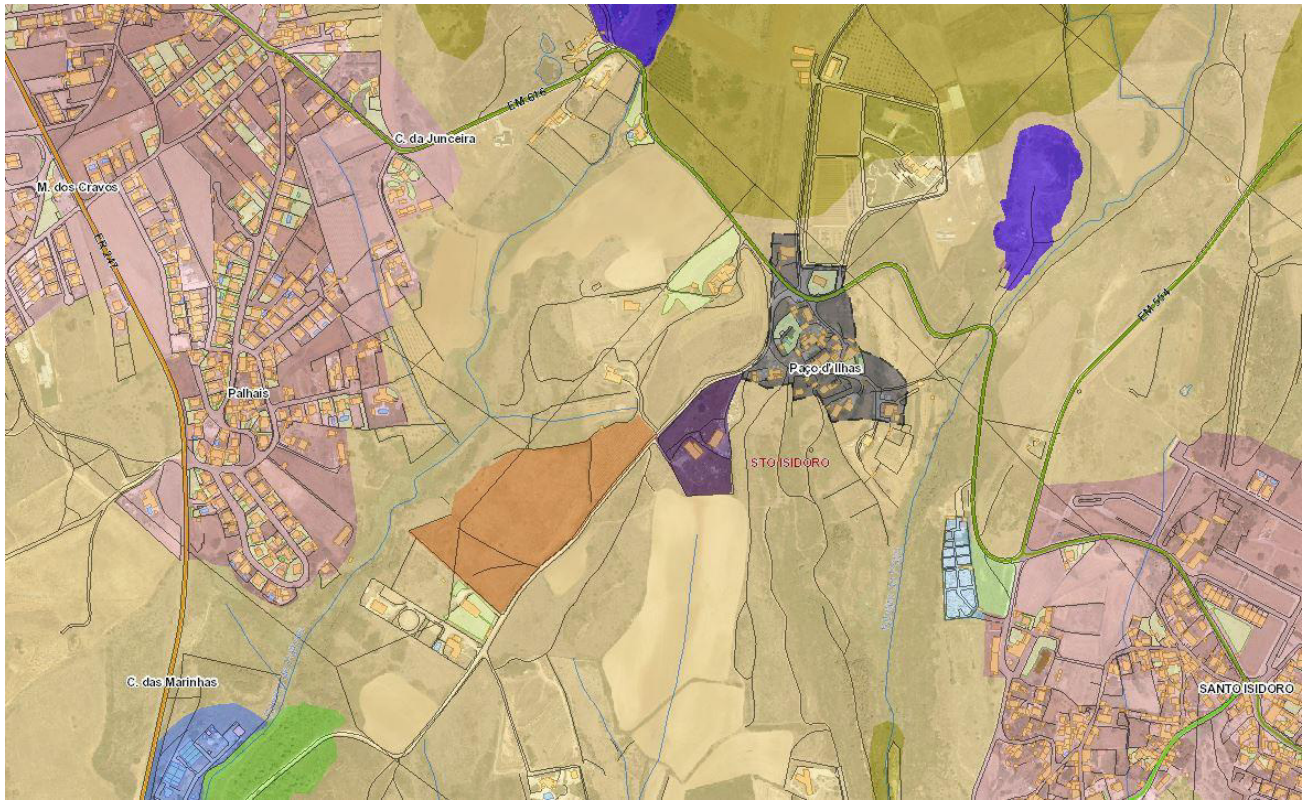
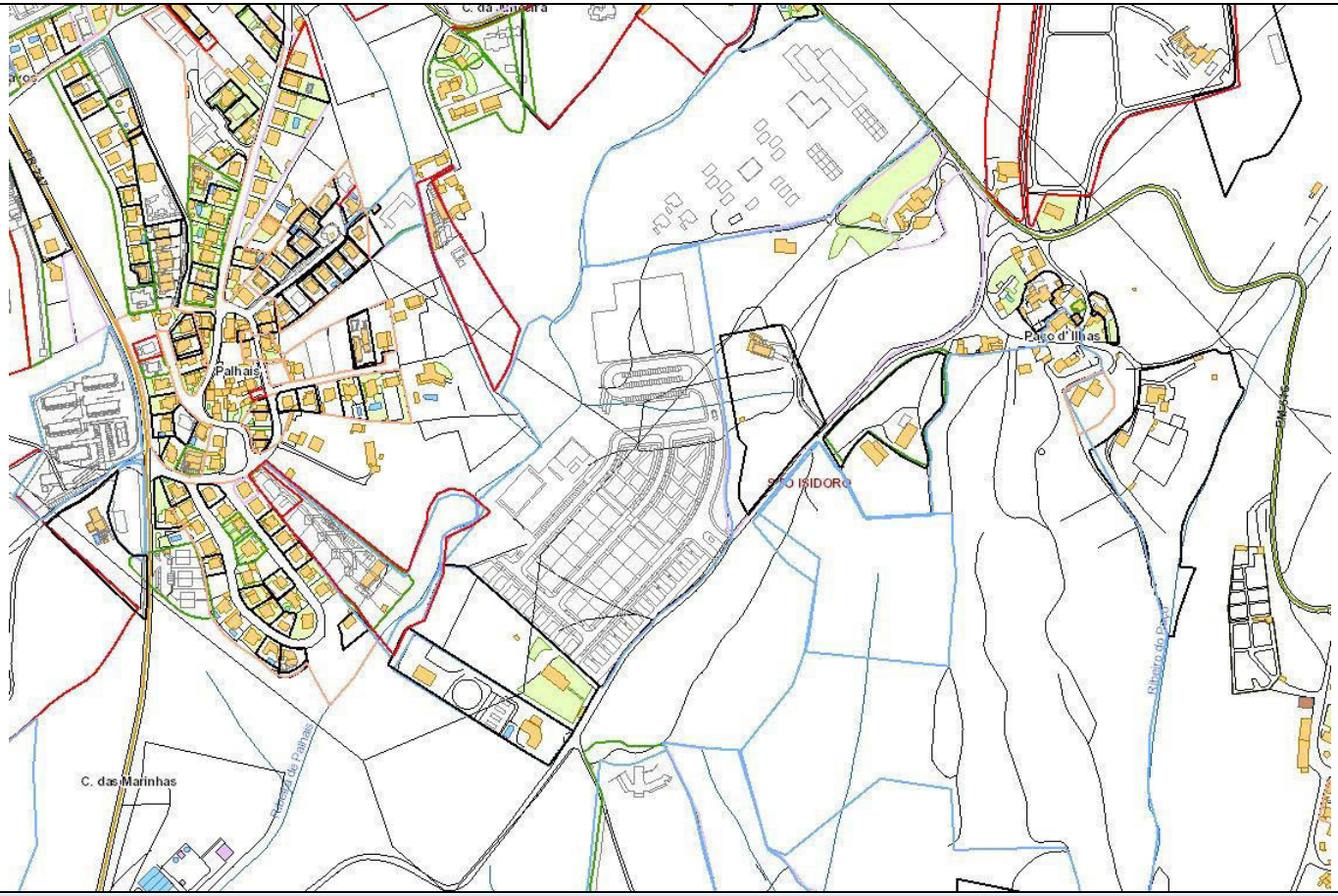


Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, proposta de alteração (PDM)

IDENTIFICAÇÃO :	**SANTO ISIDORO - PAÇO D´ ILHAS - N.02**
Cadastro Rústico:	Artigo: 4 e 16, Secção: F
	
	Figura 2 – *Planta de Localização – Extrato do Cadastro.*

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (EM VIGOR):	**Solo Urbanizável – Nível II**
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos:	alínea c), do número 1) do artigo 59.º; alínea c), do número 2) do artigo 59.º do regulamento do PDM, atualmente em vigor
Operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo de Nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 60 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
Operações urbanísticas para a especifica instalação de usos de atividades económicas, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0; iii) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
	Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em vigor (PDM)

Compromissos urbanísticos	
Loteamentos ou outras operações urbanísticas	LP-46/1992; OP-411/2007; VL-1/2018
LP-46/1992 - Operação de loteamento / lotes-19 (ARQUIVADO); **OP-411/2007** – Habitação unifamiliar, garagem, barbecue e arrumos / pisos-1+cav. / fogos-1 ; – Alvará de Construção n.º 289/2009; – Alvará de Utilização n.º 71/2012. **VL-1/2018 –** Pedido de viabilidade de lotear (VIABILIDADE). **Unidade de execução de Paço d' Ilhas** – Aprovada na reunião de Câmara de 22 de março de 2019, cujo modelo de ocupação define como área predominantemente habitacional, de acordo com os respetivos termos de referência.	
	Figura 4 –Extrato da Cartografia com compromissos urbanísticos

<table>
<tr><th colspan="5">ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO (nos termos do artigo 7.º, do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto):</th></tr>
<tr><th>Artigo n.º 7 (n.º 3):</th><th colspan="4">Fundamentação:</th></tr>
<tr><td>a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano</td><td colspan="4">Área inserida no sistema urbano de nível II, integrada na UOPG 6.</td></tr>
<tr><td>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano, nível II – Ribamar/ Palhais, freguesia de Santo Isidoro.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;</td><td>sistemas de transportes públicos</td><td>abastecimento de água</td><td>saneamento</td><td>distribuição de energia e telecomunicações</td></tr>
<tr><td>Sim, conforme Plantas de Infraestruturas e Serviços de Uso Público (Grelha N.º B2) - Anexo 2.2 e figura 8.</td><td>Sim, conforme figura 5.</td><td>Sim, conforme figura 7.</td><td>Sim, conforme figura 6.</td></tr>
<tr><td>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano de Ribamar/ Palhais; garantindo o acesso a equipamentos de utilização coletiva através da ER247 e/ ou EM 616, designadamente equipamentos desportivos, educativos e espaços verdes de utilização coletiva (Grelha N.º B2 - anexo 2.2 e anexo 2.1).</td></tr>
<tr><td>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.</td><td colspan="4">Área contida na fachada atlântica, do Modelo territorial, e integrada na UOPG 6. Nesta UOPG prevê-se a estruturação da malha urbana e a consolidação da vocação turística e do interesse para o turismo náutico e de desportos de onda, de modo a garantir a coerência urbana e a contenção da fragmentação territorial.</td></tr>
</table>

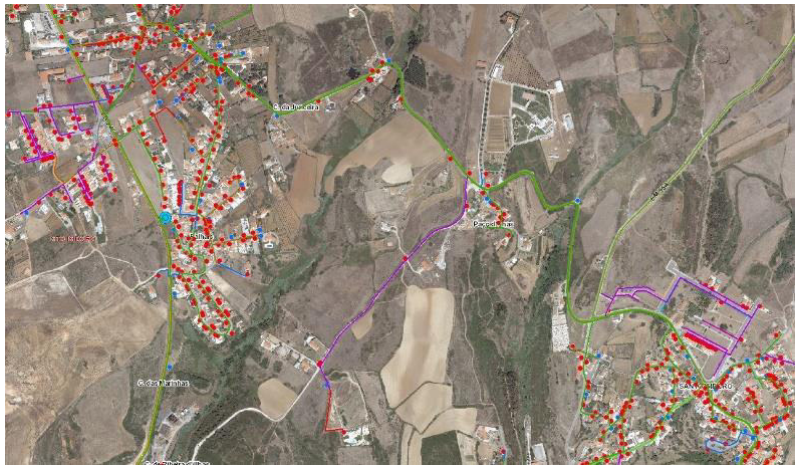


Figura 5 – Extrato do ortofotomapa com rede de distribuição de água.



Figura 6 – Extrato do ortofotomapa com rede de energia elétrica.



Figura 7 – *Extrato do ortofotomapa com rede águas residuais.*

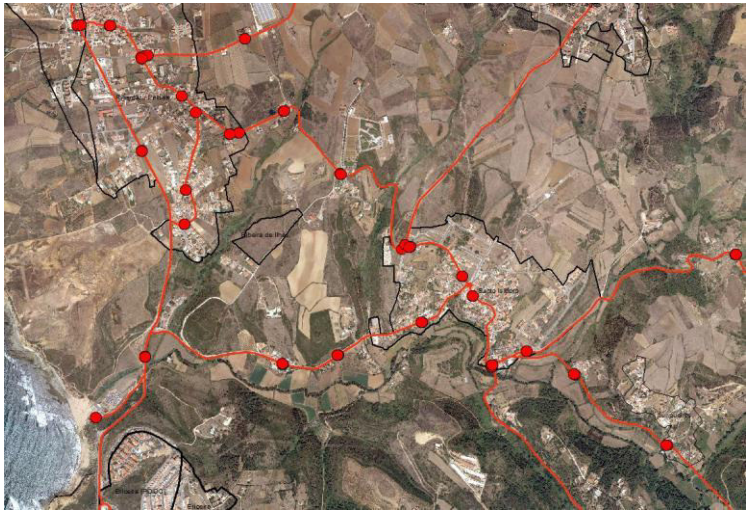
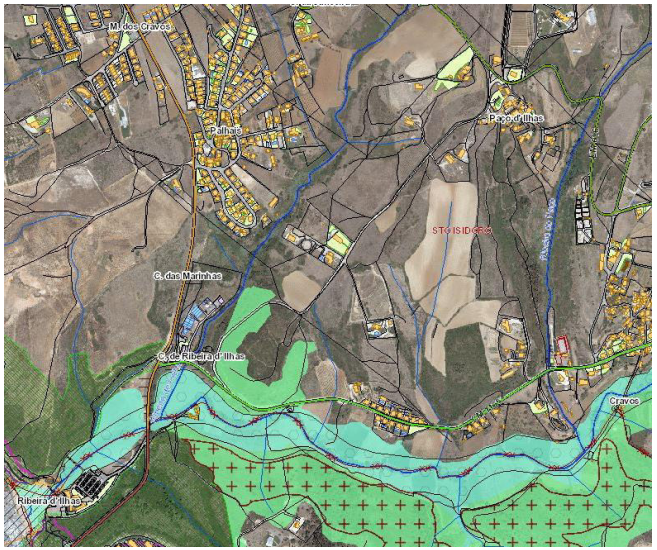


Figura 8 – *Extrato do ortofotomapa com rede de serviço de uso público.*

<table>
<tr><td>PROCESSOS DE EXCLUSÃO:</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão REN 2015:
Não</td><td rowspan="2"> 
</td><td rowspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão RAN 2015:
Não</td></tr>
<tr><td></td><td>Figura 9 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Ecológica Nacional (REN).</td><td>Figura 10 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Agrícola Nacional (RAN).</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Síntese da análise do solo urbanizável:</td><td colspan="2">Cumpre cumulativamente os critérios do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para Classificação de Solo Urbano.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Considerando a utilização atual do solo em análise e a integração na UOPG 6, prevê-se a classificação desta área como Espaços Habitacionais – Áreas a estruturar compatíveis com o estatuto de solo urbano, integrada no sistema urbano de Ribamar/ Palhais de nível II.

Considera-se, ainda, como área prioritária para a estratégia municipal e para o modelo territorial de ordenamento.

Nestes espaços são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 48.º do regulamento, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):

1– As áreas a estruturar dos espaços habitacionais correspondem a áreas com um padrão espacial fragmentado, assentes numa estrutura urbana incompleta, relativamente à rede de infraestruturas e coerência funcional, no seu interior e na sua relação com o tecido urbano envolvente, devendo as operações urbanísticas ser precedidas preferencialmente por PU, PP ou por unidades de execução.</td></tr>
</table>

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA:	**Solo Urbano – Espaços Habitacionais – Áreas a Estruturar – Nível II**
Art.º 48 da proposta de alteração do regulamento do PDM	

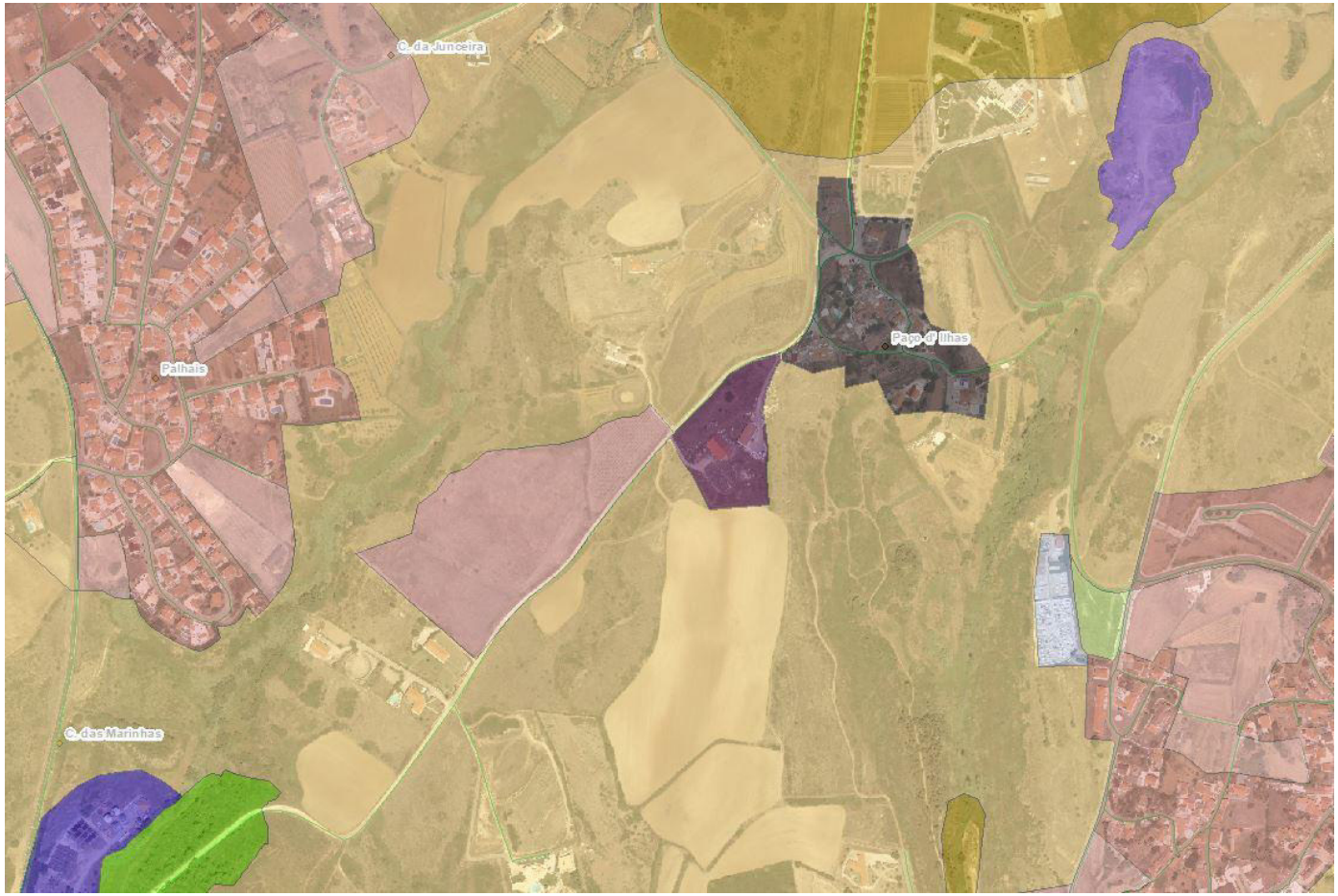
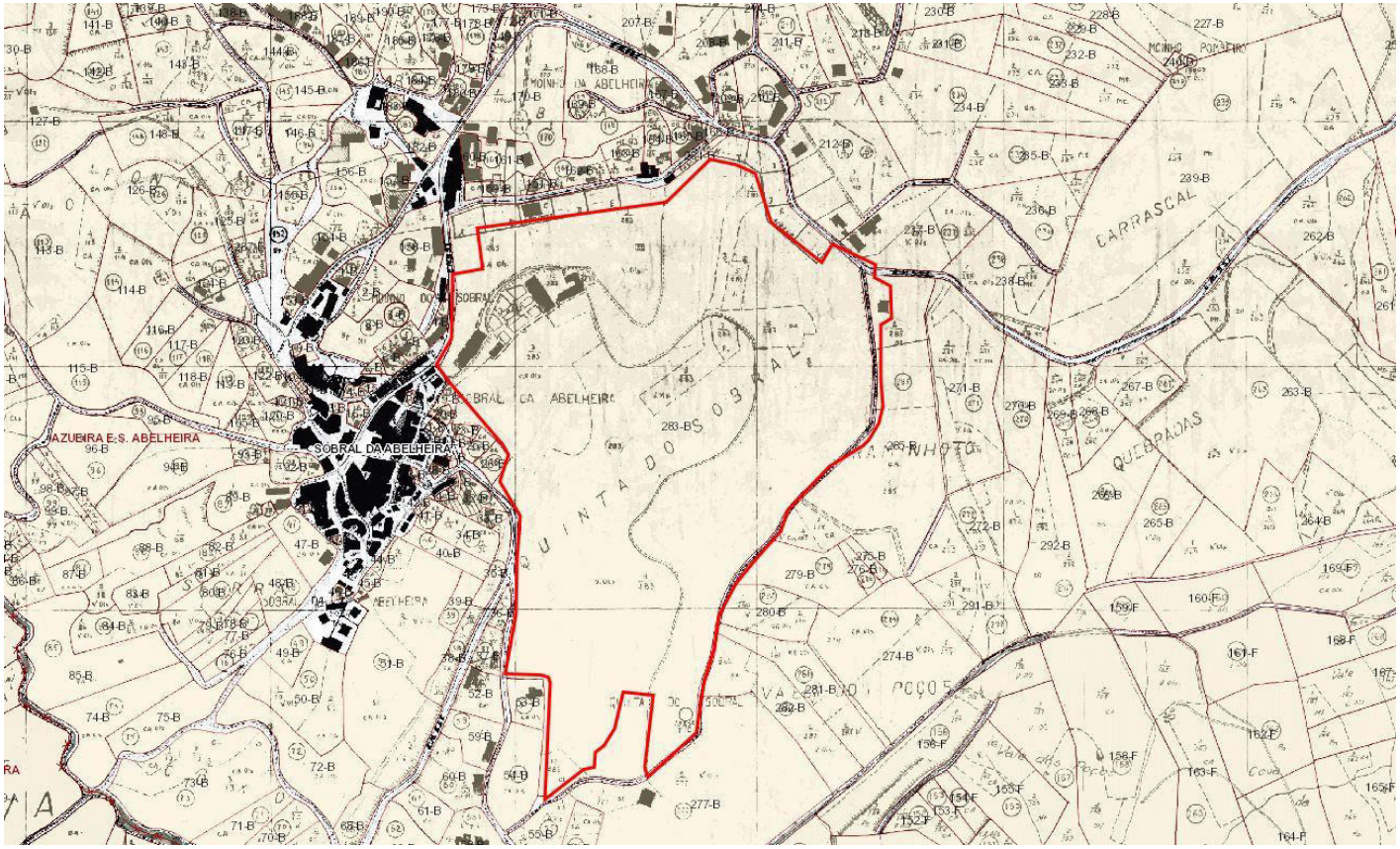


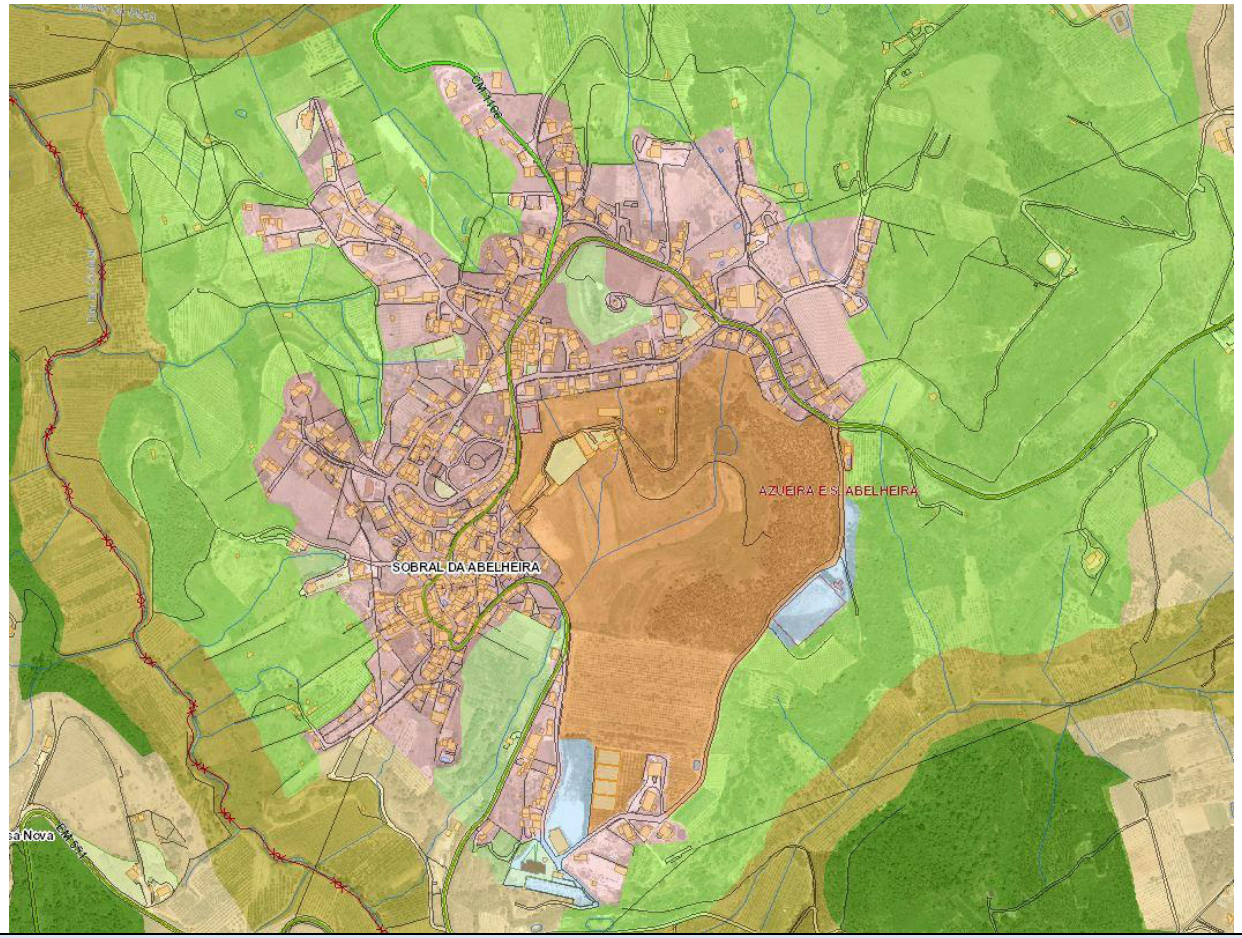
Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, Proposta de alteração (PDM)

Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 48.º 2. Até à existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas aos seguintes parâmetros urbanísticos: (…) b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii)Índice máximo de utilização do solo: 0,30; iii) Densidade habitacional: 40 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 9,5m. 3. Para além do cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no número anterior e até à existência de um plano ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas às seguintes condições: a) As novas edificações não devem comprometer a coesão do tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e na rede viária, evitando a criação de impasses e descontinuidades, de modo a viabilizar ligações viárias futuras; b) A implantação das novas edificações deve estabelecer uma relação com o terreno que possibilite a preservação dos valores urbanísticos e paisagísticos existentes, pelo que quaisquer alterações topográficas só serão aceites em casos devidamente justificados; c) Sejam observados os objetivos programáticos previstos no artigo 108.º do capítulo VII do presente regulamento. 4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, em espaços livres intersticiais com área inferior a 2.000m^2, quando se verifique que a aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos definidos no número 2 do presente artigo poderá descaracterizar significativamente a correta integração morfológica das novas edificações, as operações urbanísticas a promover ficam sujeitas ao disposto para as áreas consolidadas dos espaços habitacionais, conforme o artigo 46.º do presente regulamento. 5. Após a existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, às operações urbanísticas aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos: (…) b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii)Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m. 6. Os restantes parâmetros urbanísticos, nomeadamente o dimensionamento do estacionamento e da rede viária, são fixados no RMEU ou nos PU, PP ou nas unidades de execução a elaborar.

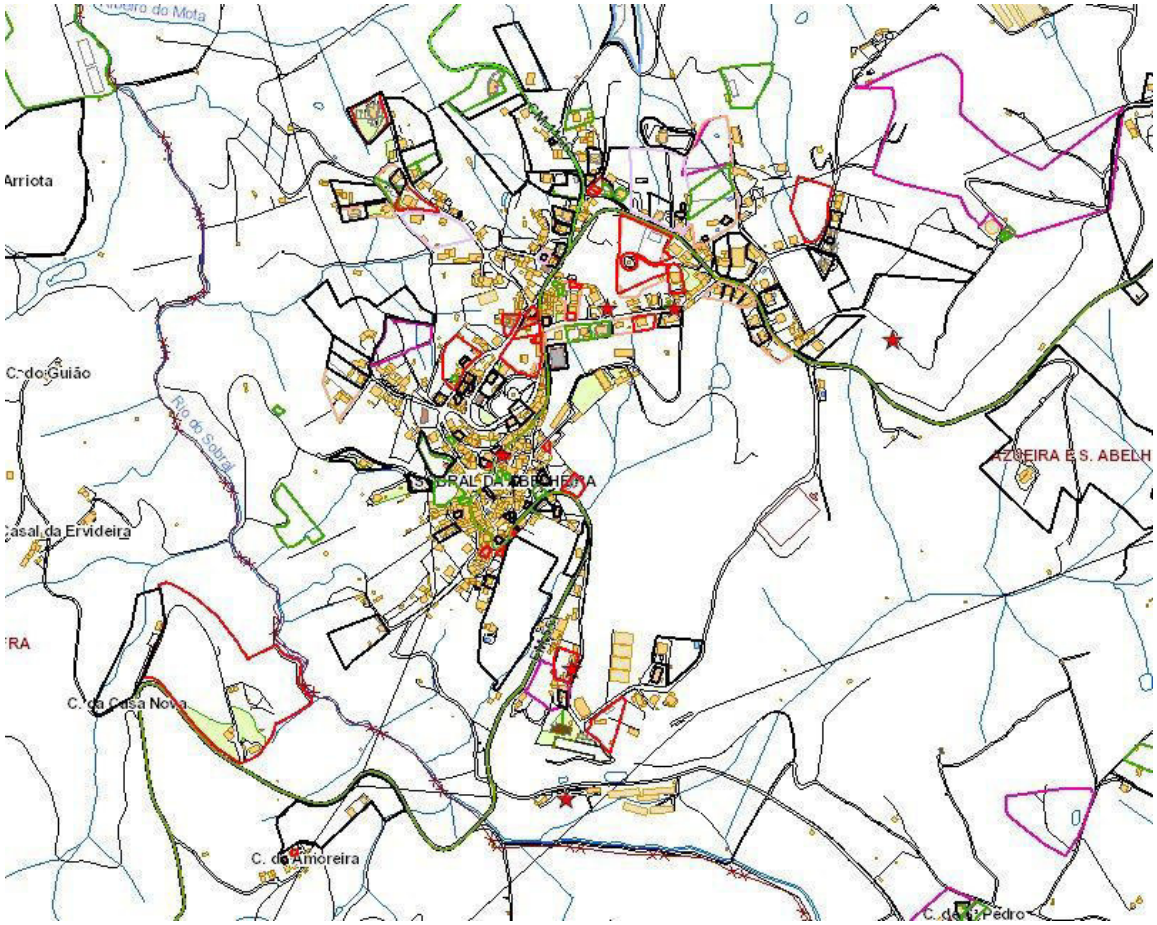
IDENTIFICAÇÃO :	**SOBRAL DA ABELHEIRA - SOBRAL DA ABELHEIRA- N.03**
LOCALIZAÇÃO:	União das freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira
ÁREA:	177.027,53m^2
	
	Figura 1 – Planta de Localização – Ortofotomapa.

IDENTIFICAÇÃO :	**SOBRAL DA ABELHEIRA - SOBRAL DA ABELHEIRA- N.03**
Cadastro Rústico:	Artigo: 283, Secção: B
	
	Figura 2 – *Planta de Localização – Extrato do Cadastro.*

<table>
<tr><td>CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (EM VIGOR):</td><td>Solo Urbanizável – Nível II</td></tr>
<tr><td>Breve descrição dos parâmetros urbanísticos:</td><td>alínea c), do número 1) do artigo 59.º;
alínea c), do número 2) do artigo 59.º do regulamento do PDM, atualmente em vigor</td></tr>
<tr><td>Operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

b) Em núcleo de Nível II:
i) Número máximo de pisos: 3;
ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,80;
iii) Densidade habitacional: 60 fogos/ha;
iv) Altura máxima da fachada: 12,5m.</td><td rowspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td>Operações urbanísticas para a especifica instalação de usos de atividades económicas, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

b) Em núcleo urbano de nível II:
i) Número máximo de pisos: 3;
ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0;
iii) Altura máxima da fachada: 12,5m.</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em vigor (PDM)</td></tr>
</table>

Compromissos urbanísticos	
Loteamentos ou outras operações urbanísticas	OP-585/1994
OP-585/1994 –Habitação unifamiliar e garagem / pisos-2 / fogos-1 – Alvará de Construção n.º 491/1995; – Alvará de Utilização n.º 250/2009.	
	Figura 4 –Extrato da Cartografia com compromissos urbanísticos

<table>
<tr><th colspan="5">ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO (nos termos do artigo 7.º, do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto):</th></tr>
<tr><th>Artigo n.º 7 (n.º 3):</th><th colspan="4">Fundamentação:</th></tr>
<tr><td>a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano</td><td colspan="4">Área inserida no sistema urbano de nível II, integrada na UOPG 8.</td></tr>
<tr><td>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano, nível II – Sobral da Abelheira, União de freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;</td><td>sistemas de transportes públicos</td><td>abastecimento de água</td><td>saneamento</td><td>distribuição de energia e telecomunicações</td></tr>
<tr><td>Sim, conforme Plantas de Infraestruturas e Serviços de Uso Público (Grelha N.º C4) - Anexo 2.1 e figura 8.</td><td>Não na totalidade da área, conforme figura 5.</td><td>Não na totalidade da área, conforme figura 7.</td><td>Não na totalidade da área, conforme figura 6.</td></tr>
<tr><td>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano do Sobral da Abelheira; garantindo o acesso a equipamentos de utilização coletiva através da EM551, designadamente equipamentos recreativos, educativos e espaços verdes de utilização coletiva (Grelha N.º C4 - anexo 2.2 e anexo 2.1).</td></tr>
<tr><td>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.</td><td colspan="4">Área contida na área rural norte, do Modelo territorial, e integrada na UOPG 8. Nesta UOPG prevê-se a consolidação das funções urbanas, de modo a garantir a coerência urbana e a contenção da fragmentação territorial.</td></tr>
</table>

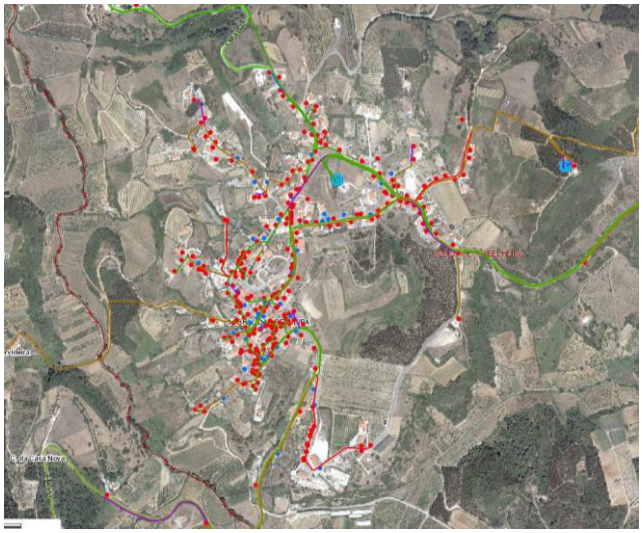


Figura 5 – Extrato do ortofotomapa com rede de distribuição de água.

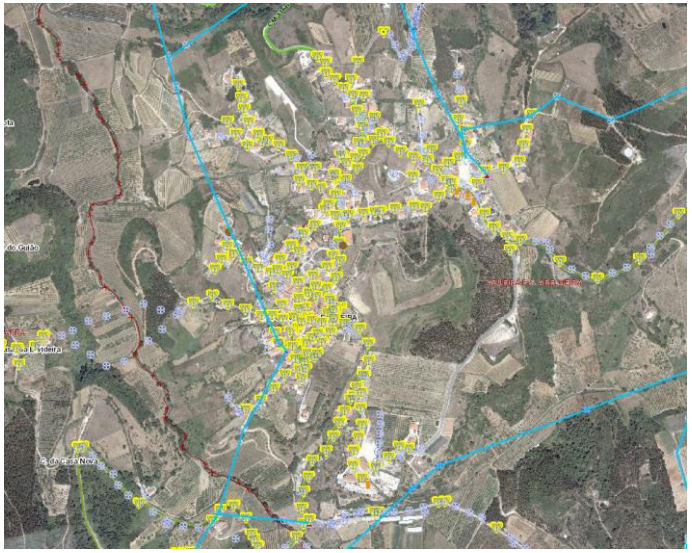


Figura 6 – Extrato do ortofotomapa com rede de energia elétrica.

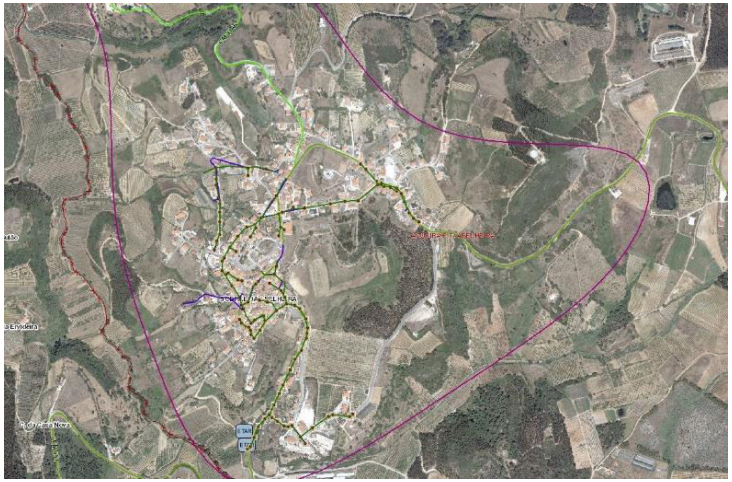
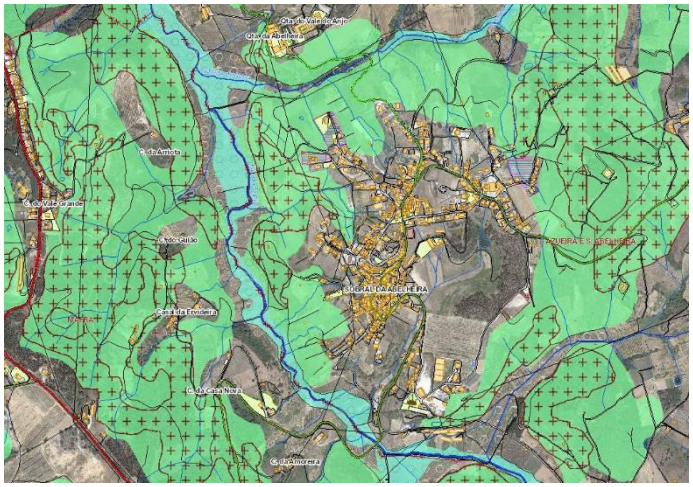
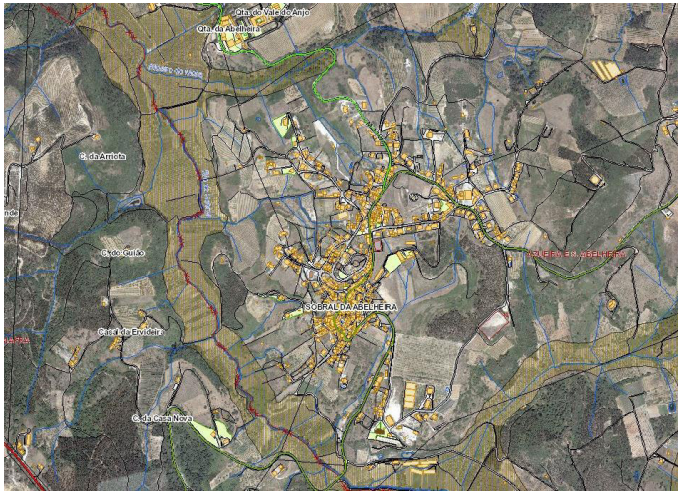


Figura 7 *– Extrato do ortofotomapa com rede águas residuais.*



Figura 8 *– Extrato do ortofotomapa com rede de serviço de uso público.*

<table>
<tr><td>PROCESSOS DE EXCLUSÃO:</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão REN 2015:
Não</td><td rowspan="2">  </td><td rowspan="2">  </td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão RAN 2015:
Não</td></tr>
<tr><td></td><td>Figura 9 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Ecológica Nacional (REN).</td><td>Figura 10 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Agrícola Nacional (RAN).</td></tr>
<tr><td>Síntese da análise do solo urbanizável:</td><td colspan="2">Não cumpre, para a totalidade da área em análise, os critérios do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para Classificação de Solo Urbano.</td></tr>
</table>

Síntese da análise do solo urbanizável (cont.):	Considerando a utilização atual do solo em análise e a localização parcialmente contígua ao núcleo urbano, nível II, Sobral da Abelheira, prevê-se a classificação como **Espaços Agroflorestais**, em solo rústico, e a restante área como **Espaços Habitacionais - Áreas a estruturar** compatíveis com o solo urbano, integrada no sistema urbano do Sobral da Abelheira de nível II. Nos espaços agroflorestais são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 19.º do regulamento: a) Obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, florestal e equestre. b) Estabelecimentos comerciais ou industriais, complementares à atividade agrícola, pecuária ou florestal, devendo as indústrias ser classificadas como Tipo 2 ou 3, nos termos do SIR, ou classificação que lhe venha a suceder; c) Instalações destinadas à atividade pecuária, estufas e adegas. d) Construção, reconstrução, alteração e ampliação de edificações destinadas a habitação; e) Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e estabelecimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas, podendo ser autorizadas outras tipologias de empreendimentos turísticos, desde que previstas em PP, consideradas como um investimento estratégico para o município ou estejam integradas em NDT, conforme o disposto no artigo 96.º do presente regulamento; f) Alteração e ampliação de edifícios legalmente construídas para empreendimentos turísticos, empresas de animação turística, equipamentos de utilização coletiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação e estabelecimentos comerciais, de restauração e bebidas, serviços ou de eventos culturais; g) Estabelecimentos de restauração e bebidas, complementares às atividades agrícolas, florestais ou pecuárias e desde que promovam e potenciem o turismo em solo rústico; h) Atividades equestres e obras de construção destinadas às atividades equestres; i) Instalações ou equipamentos de apoio atividades ao ar livre de recreio e lazer, designadamente parques de merendas, miradouros ou estruturas de apoio; j) Obras e intervenções indispensáveis à salvaguarda do património cultural, designadamente de natureza arqueológica e recuperação paisagística; k) Prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio à exploração, desde que respeitada a legislação específica, nomeadamente quanto aos planos de recuperação exigidos, e se verifique a compatibilidade com usos preexistentes. Nos espaços habitacionais – áreas a estruturar são admitidas as ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 48.º do regulamento, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT): 1– As áreas a estruturar dos espaços habitacionais correspondem a áreas com um padrão espacial fragmentado, assentes numa estrutura urbana incompleta, relativamente à rede de infraestruturas e coerência funcional, no seu interior e na sua relação com o tecido urbano envolvente, devendo as operações urbanísticas ser precedidas preferencialmente por PU, PP ou por unidades de execução.

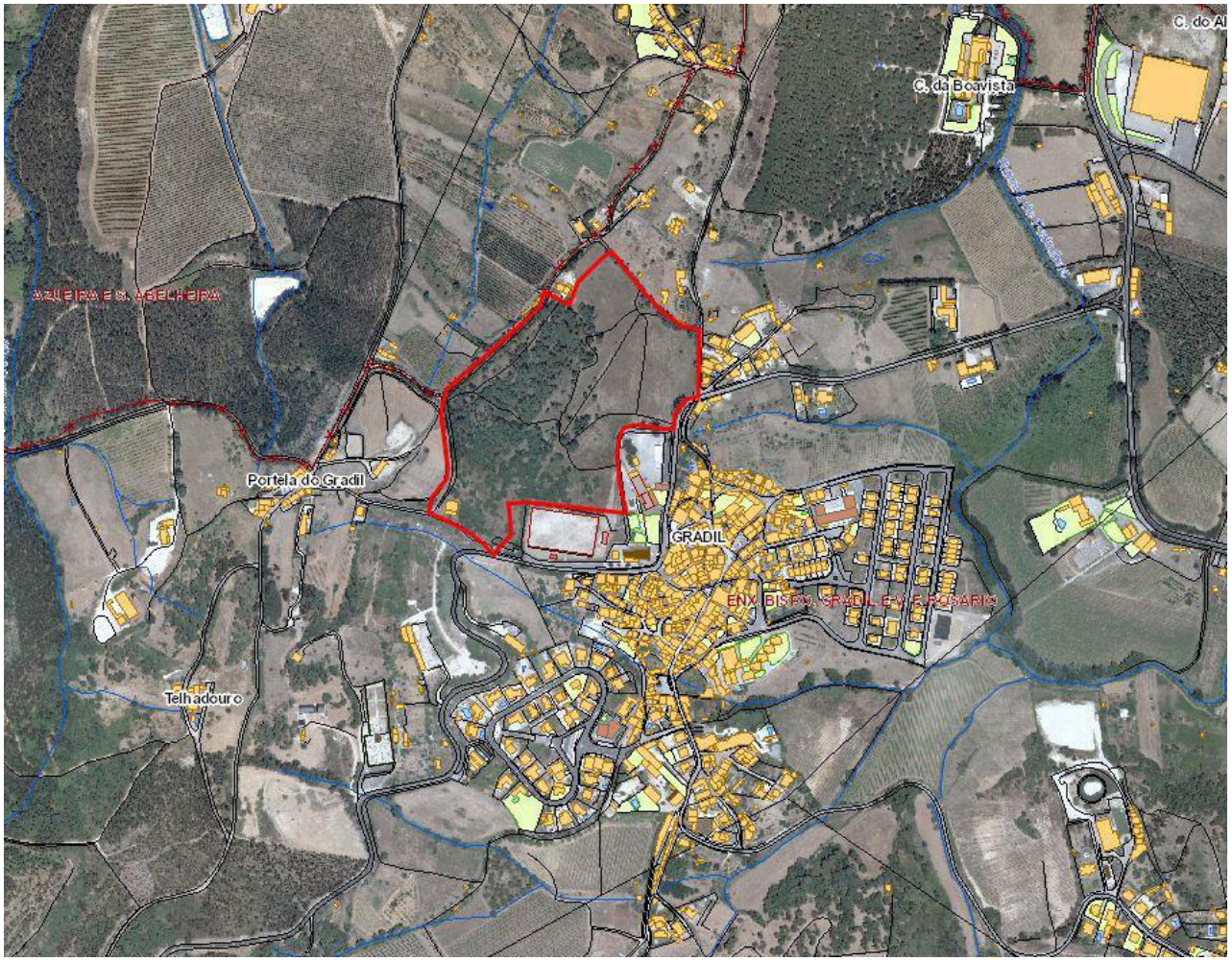
CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA	**Solo Rústico – Espaços Agroflorestais** **Solo Urbano – Espaços Habitacionais – Áreas a Estruturar – Nível II**
Art.º 20 da proposta de alteração do regulamento do PDM	
Art.º 48 da proposta de alteração do regulamento do PDM	

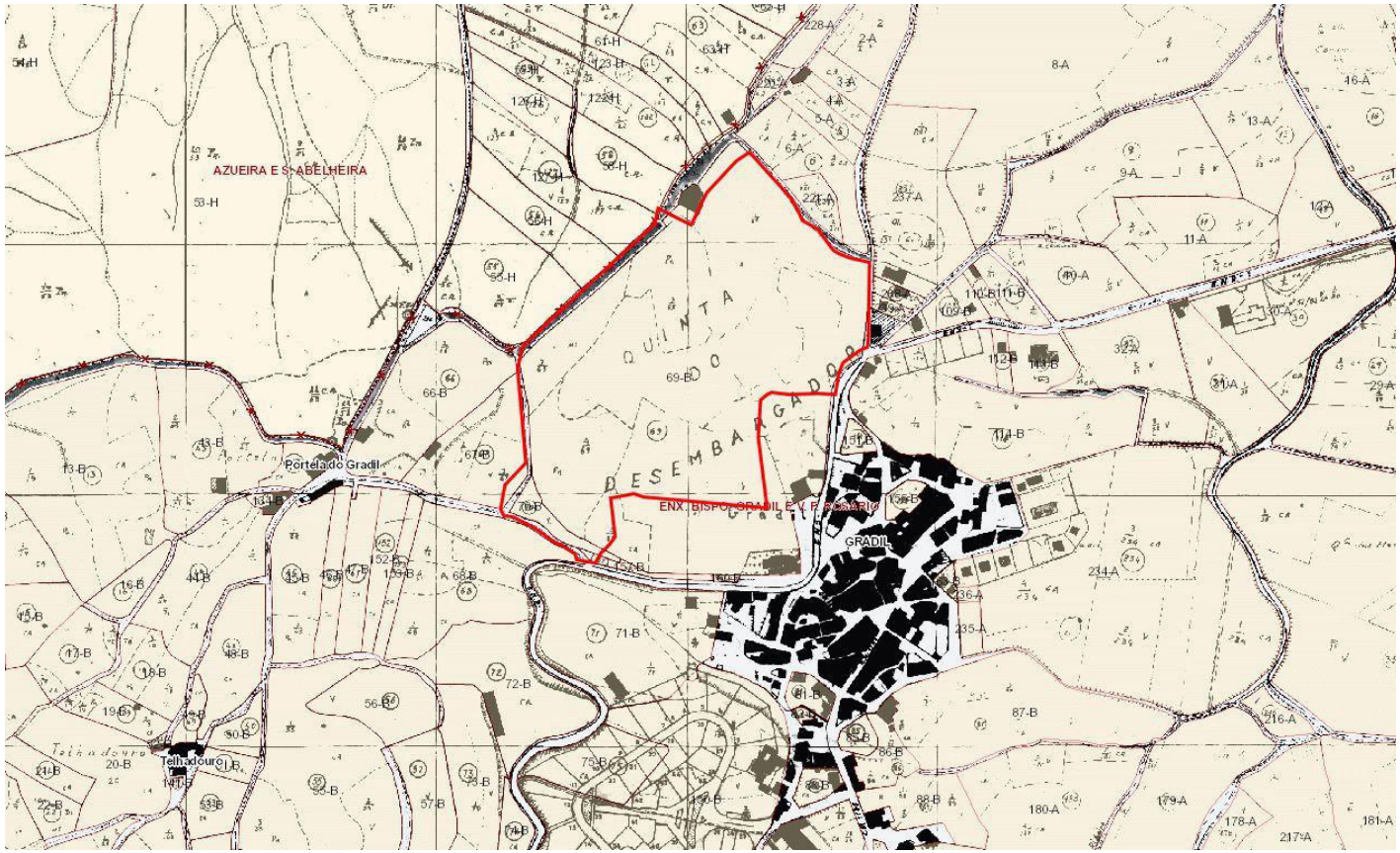


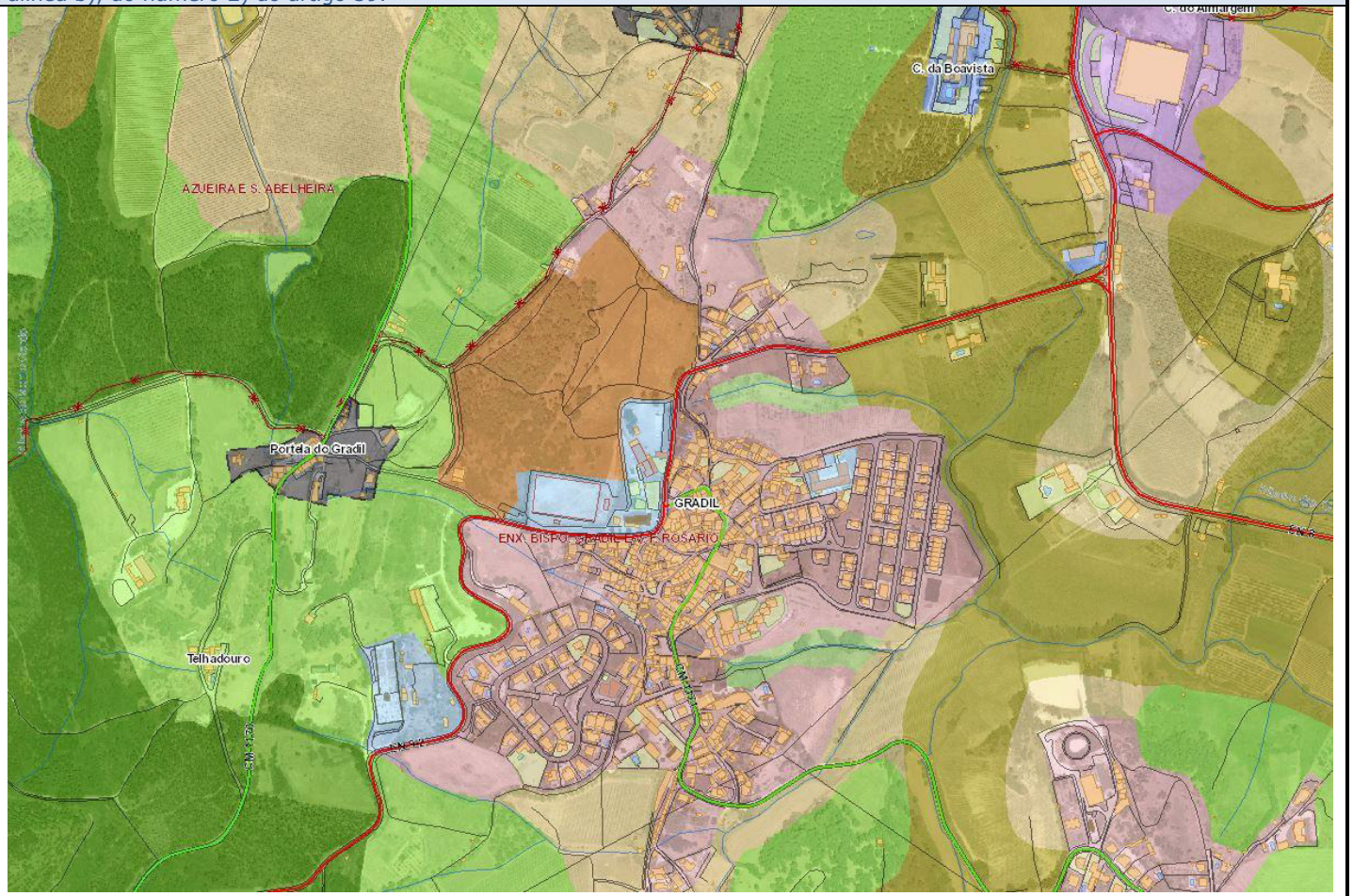
Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, Proposta de alteração (PDM)

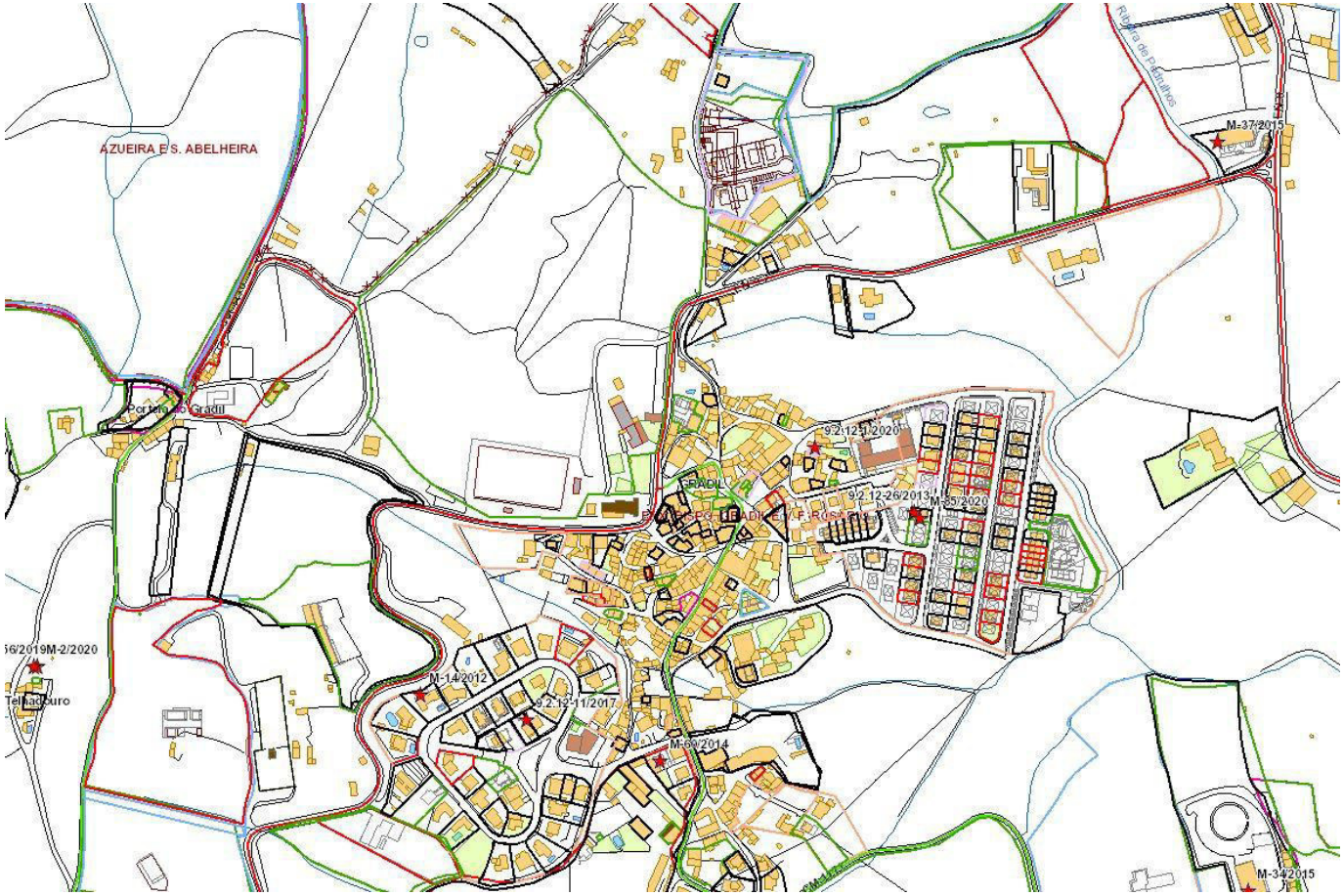
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 20.º 1 – Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis às áreas agroflorestais, sem prejuízo do disposto no capítulo VI do presente regulamento, são os seguintes: a) Edificações destinadas a habitação: i) Área mínima da parcela: 20.000m^2; ii)Número de fogos: 1; iii) Área total máxima de construção: 300m^2; iv) Altura máxima da fachada: 6,5m; v) Em edificações destinadas a habitação, legalmente construídas, nas parcelas com área inferior a 20.000m^2, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, desde que a área total máxima de construção não exceda os 300m^2. b) Edificações de apoio à atividade agrícola, florestal, pecuária e equestre: i) Índice máximo de ocupação do solo: 0,05, com uma área total máxima de implantação de 1.000m^2, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; ii)Altura máxima da fachada: 8m, com exceção das edificações cuja especificidade técnica exija uma altura superior; iii) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, a instalação de novas explorações pecuárias deve respeitar o disposto na alínea c) do número 1 do artigo 18.º do presente regulamento. c) Edificações de estabelecimentos comerciais ou industriais e equipamentos ou empreendimentos públicos e de serviços públicos: i) Área mínima da parcela: 5.000m^2; ii)Área total máxima de construção: 1.000m^2, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; iii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção de indústrias cuja especificidade técnica exija uma altura superior; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela; v) Criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, sujeita a projeto de intervenção paisagística que garanta a redução do impacte visual dos volumes construídos; vi) Não agravem as condições de trânsito e estacionamento, nem provoquem movimentos permanentes de carga e descarga. d) Edificações destinadas a estabelecimentos de restauração e bebidas: i) Área mínima da parcela: 5.000m^2; ii)Área total máxima de construção: 300m^2; iii) Altura máxima da fachada: 6,5m; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela. e) Edificações destinadas a empreendimentos turísticos: i) Área mínima da parcela: 10.000m^2; ii)Área total máxima de construção: 2.000m^2, podendo ser superior quando abrangidos por PP ou em NDT, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 96.º do presente regulamento; iii) Altura máxima da fachada: 8m; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela; v) Em edificações legalmente construídas nas parcelas com área inferior a 10.000m^2, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação para empreendimentos turísticos, desde que não excedam 50% da área de construção existente. 2 – Os acessos, percursos e áreas de estacionamento exteriores devem ser construídos em materiais semipermeáveis.

	Artigo 48.º 2. Até à existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas aos seguintes parâmetros urbanísticos: (…) b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii)Índice máximo de utilização do solo: 0,30; iii) Densidade habitacional: 40 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 9,5m. 3. Para além do cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no número anterior e até à existência de um plano ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas às seguintes condições: a) As novas edificações não devem comprometer a coesão do tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e na rede viária, evitando a criação de impasses e descontinuidades, de modo a viabilizar ligações viárias futuras; b) A implantação das novas edificações deve estabelecer uma relação com o terreno que possibilite a preservação dos valores urbanísticos e paisagísticos existentes, pelo que quaisquer alterações topográficas só serão aceites em casos devidamente justificados; c) Sejam observados os objetivos programáticos previstos no artigo 108.º do capítulo VII do presente regulamento. 4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, em espaços livres intersticiais com área inferior a 2.000m^2, quando se verifique que a aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos definidos no número 2 do presente artigo poderá descaracterizar significativamente a correta integração morfológica das novas edificações, as operações urbanísticas a promover ficam sujeitas ao disposto para as áreas consolidadas dos espaços habitacionais, conforme o artigo 46.º do presente regulamento. 5. Após a existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, às operações urbanísticas aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos: (…) b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii)Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m. 6. Os restantes parâmetros urbanísticos, nomeadamente o dimensionamento do estacionamento e da rede viária, são fixados no RMEU ou nos PU, PP ou nas unidades de execução a elaborar.

IDENTIFICAÇÃO :	**GRADIL - N.04**
LOCALIZAÇÃO	União das freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário
ÁREA:	83.503,99m^2
	
	Figura 1 – Planta de Localização – Ortofotomapa.

IDENTIFICAÇÃO :	**GRADIL - N.04**
Cadastro Rústico:	Artigo: 69 e 70, Secção: B
	
	Figura 2 – *Planta de Localização – Extrato do Cadastro.*

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (EM VIGOR)	**Solo Urbanizável – Nível II**
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos:	alínea b), do número 1) do artigo 59.º alínea b), do número 2) do artigo 59.º
Operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo de Nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 60 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
Operações urbanísticas para a especifica instalação de usos de atividades económicas, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0; iii) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
	Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em vigor (PDM)

Compromissos urbanísticos	
Loteamentos ou outras operações urbanísticas	RD-904/2014
RD-904/2014 – Pedido de Certidão de Destaque (ENTRADO)	
	Figura 4 –Extrato da Cartografia com compromissos urbanísticos

<table>
<tr><th colspan="5">ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO (nos termos do artigo 7.º, do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto):</th></tr>
<tr><th>Artigo n.º 7 (n.º 3):</th><th colspan="4">Fundamentação:</th></tr>
<tr><td>a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano</td><td colspan="4">Área inserida no sistema urbano de nível II, integrada na UOPG 11.</td></tr>
<tr><td>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano, nível II – Gradil, União de freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;</td><td>sistemas de transportes públicos</td><td>abastecimento de água</td><td>saneamento</td><td>distribuição de energia e telecomunicações</td></tr>
<tr><td>Sim, conforme Plantas de Infraestruturas e Serviços de Uso Público (Grelha N.º E3) - Anexo 2.1. e figura 8.</td><td>Sim, conforme figura 5.</td><td>Não, conforme figura 7.
A prever.</td><td>Sim, conforme figura 6.</td></tr>
<tr><td>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano do Gradil; garantindo o acesso a equipamentos de utilização coletiva através da EN9, designadamente equipamentos desportivos, educativos e espaços de utilização coletiva (Grelha N.º E3 - anexo 2.2 e anexo 2.1).</td></tr>
<tr><td>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.</td><td colspan="4">Área localizada entre a área rural norte e o eixo MVP-VFR-Enxara, do Modelo territorial, e integrada na UOPG 11. Nesta UOPG prevê-se a consolidação das funções urbanas da sede de freguesia, a estruturação da malha urbana, face ao loteamento implantado e a integração adequada dos equipamentos.</td></tr>
</table>

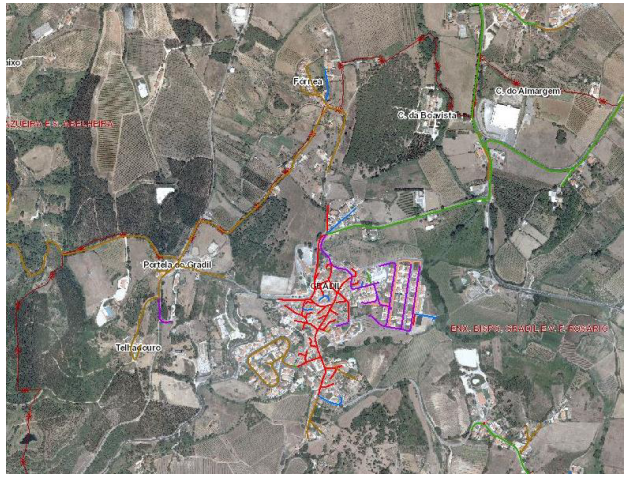


Figura 5 – Extrato do ortofotomapa com rede de distribuição de água.



Figura 6 – Extrato do ortofotomapa com rede de energia elétrica.

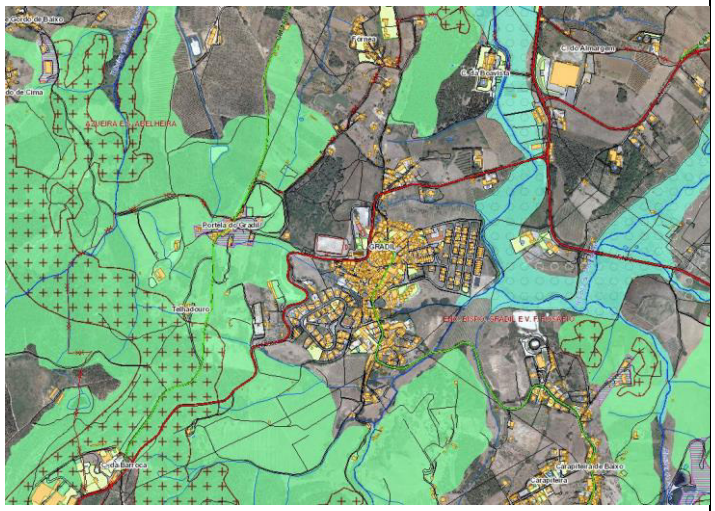


Figura 7 *– Extrato do ortofotomapa com rede águas residuais.*



Figura 8 *– Extrato do ortofotomapa com rede de serviço de uso público.*

<table>
<tr><td>PROCESSOS DE EXCLUSÃO:</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Processos Exclusão REN 2015:
Não

Processos Exclusão RAN 2015:
Não</td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>Figura 9 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Ecológica Nacional (REN).</td><td>Figura 10 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Agrícola Nacional (RAN).</td></tr>
<tr><td>Síntese da análise do solo urbanizável:</td><td colspan="2">Não cumpre, para a totalidade da área em análise, os critérios do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para Classificação de Solo Urbano.

Considerando a utilização atual do solo e a sua localização, quer aos espaços naturais na proximidade da Tapada Nacional, quer ao núcleo urbano, nível II, Sobral da Abelheira, prevê-se a classificação de parte desta área como Espaços Naturais e Paisagísticos, solo rústico, e Espaços de Uso Especial - Áreas de Equipamentos e Outras Estruturas, compatíveis com o solo urbano.

Nos espaços naturais e paisagísticos são admitidas as ocupações e utilizações que resultam dos instrumentos de gestão específicos a que estejam ou venham a estar vinculados e das disposições legais e regulamentares dos regimes jurídicos em vigor, conforme o disposto no artigo 25.º do regulamento.

Nos espaços de uso especial - áreas de equipamentos e outras estruturas são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 54.º do regulamento:
1 – Os espaços de uso especial correspondem a áreas destinadas a equipamentos, infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, designadamente de prestação de serviços públicos, recreio, lazer e turismo.
2 – Nos espaços de uso especial, as condições de edificabilidade para cada subcategoria são as previstas nos artigos 55.º e 56.º do presente regulamento, sem prejuízo das demais servidões aplicáveis, cumulativamente com o disposto no capítulo VI do presente regulamento.</td></tr>
</table>

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA	**Solo Rústico – Espaços Naturais e Paisagísticos** **Solo Urbano – Espaço de Uso Especial - Áreas de Equipamentos e Outras Estruturas**
Art.º 55 e 56 da proposta de alteração do regulamento do PDM	

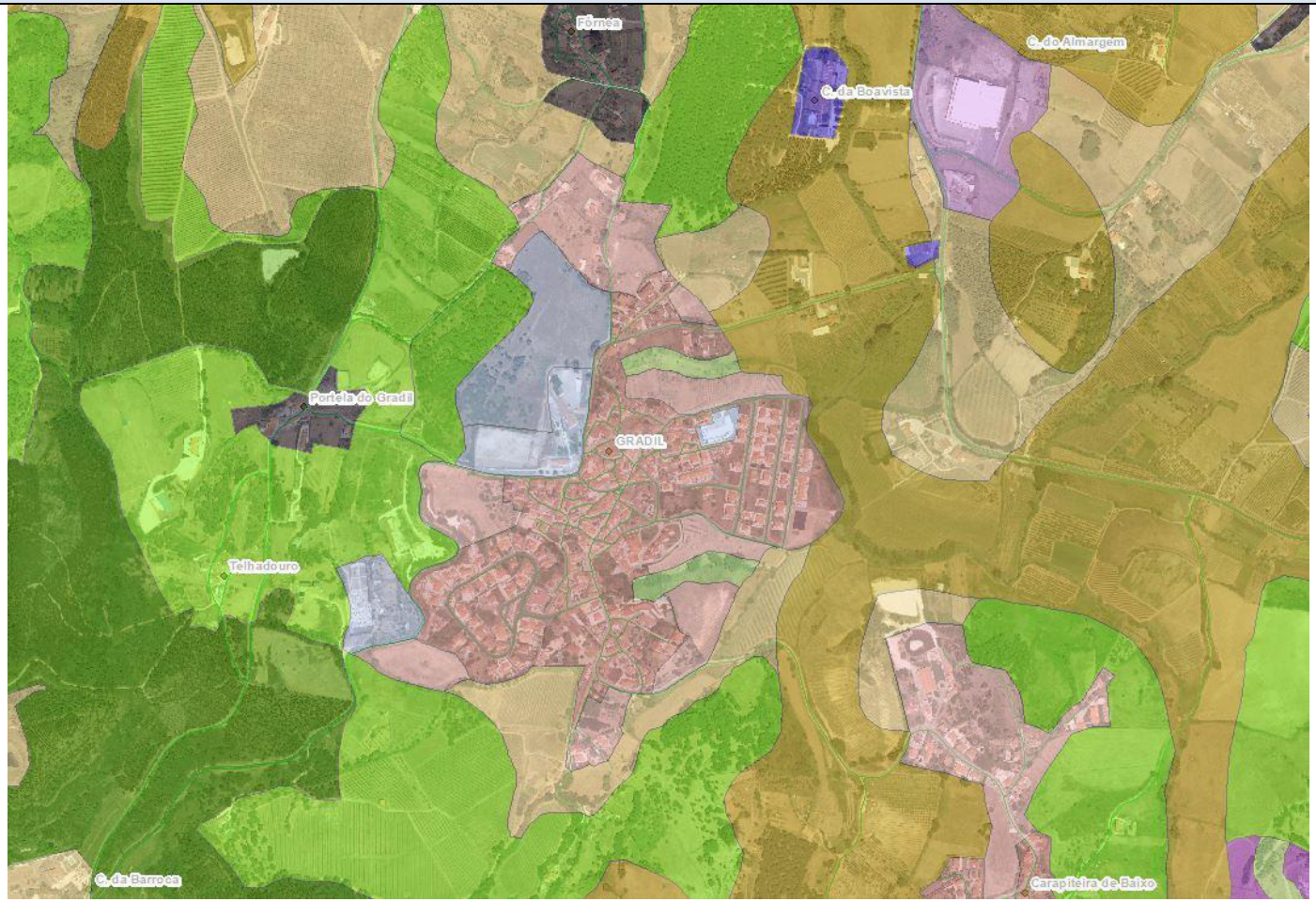
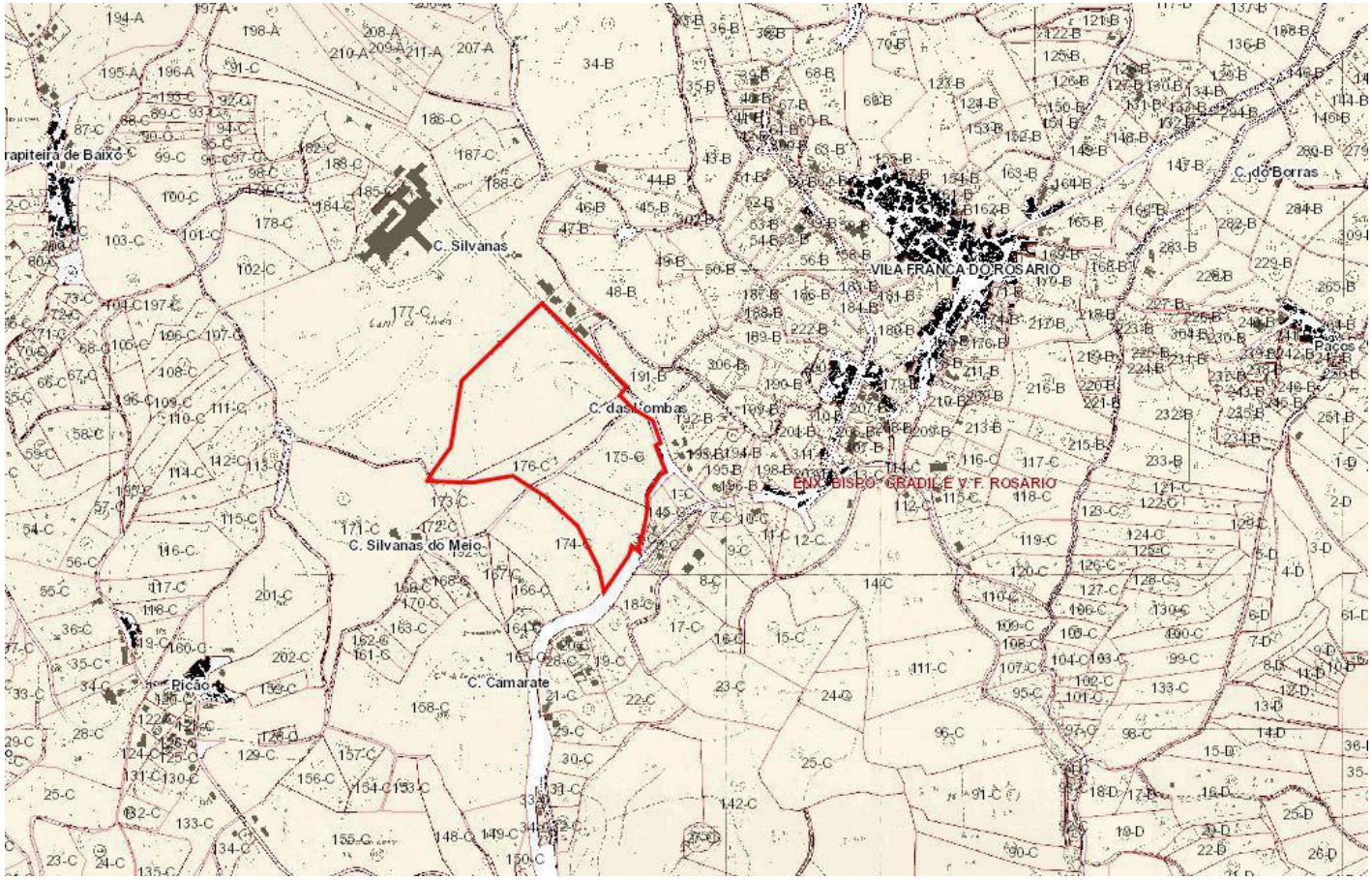


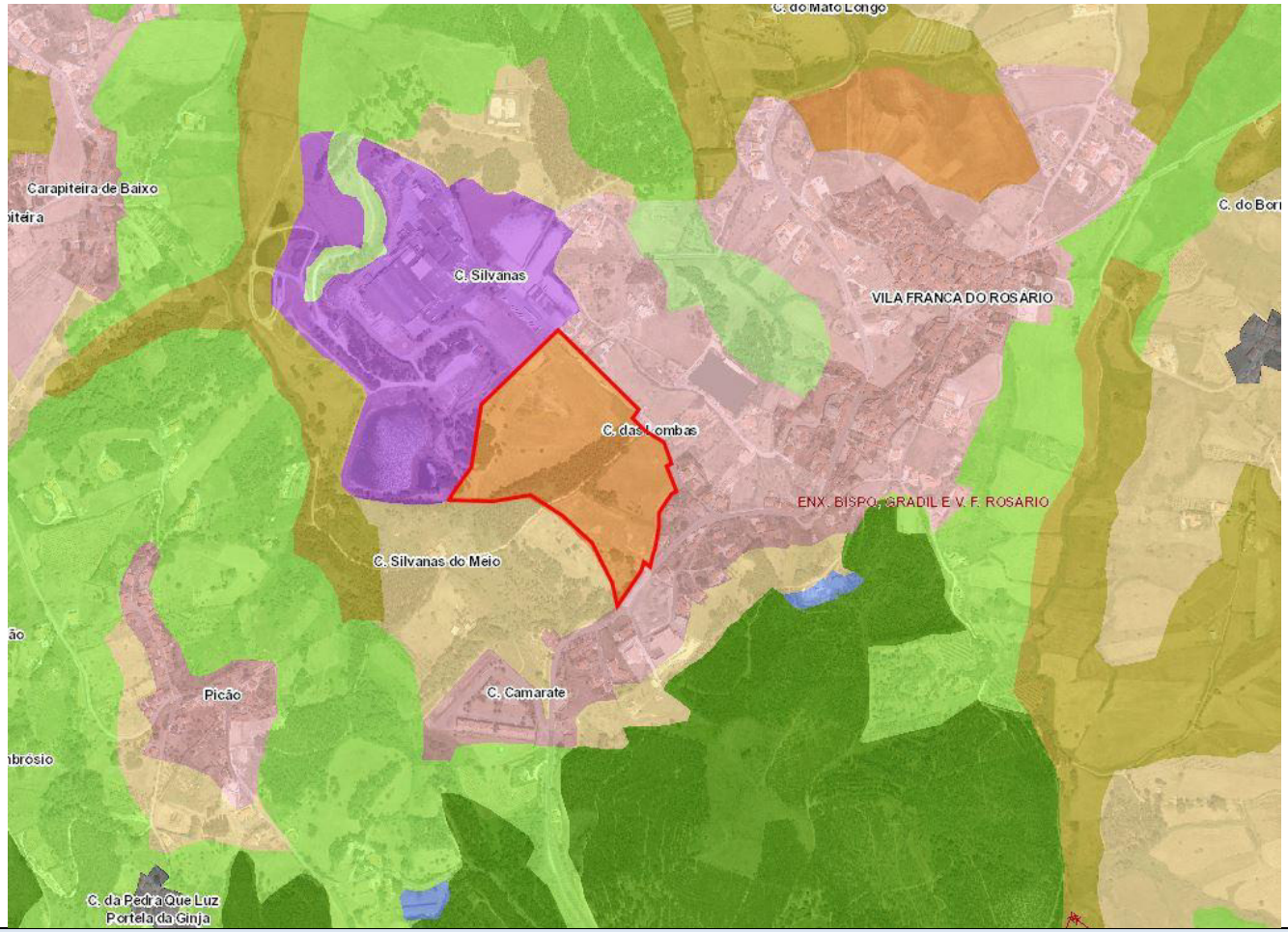
Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, Proposta de alteração (PDM)

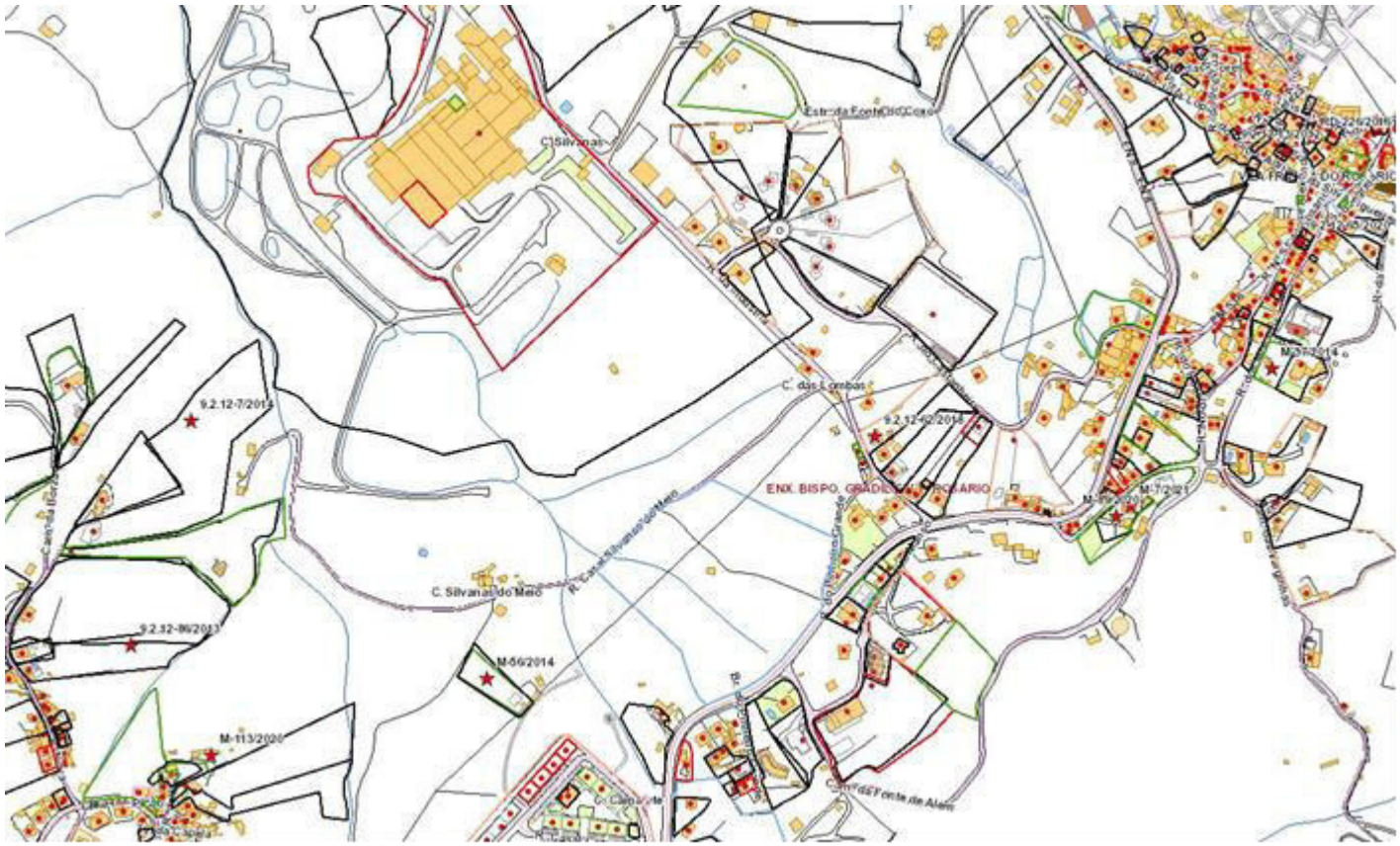
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 12.º Sem prejuízo de comunicações prévias, autorizações e/ ou pareceres prévios das entidades competentes, quando exigíveis, as ocupações e utilizações permitidas pelos dos instrumentos de gestão específicos a que estejam ou venham a estar vinculados, pelas disposições legais e regulamentares dos regimes jurídicos em vigor e pelo disposto no capítulo VI do presente regulamento, ficam ainda sujeitos aos seguintes requisitos: a) Edificações destinadas a habitação: i) Área mínima da parcela: 40.000m^2; ii) Número de fogos: 1; iii) Área total máxima de implantação e impermeabilização: 250m^2; iv) Altura máxima da fachada: 6,5m; v) Em habitações legalmente existentes, nas parcelas com área inferior a 40.000m^2, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, desde que a área total máxima de construção não exceda os 250m^2. b) Edificações de apoio aos sectores agrícola, pecuário, florestal, ambiental, energético e recursos geológicos e telecomunicações, em conformidade com a legislação específica da REN e de acordo com os seguintes requisitos: i) Índice máximo de ocupação do solo: 0,03, com uma área total máxima de implantação de 750m^2, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; ii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção das edificações cuja especificidade técnica exija uma altura superior. c) Empreendimentos de turismo no espaço rural, de turismo de habitação, estabelecimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas ou equipamentos de utilização coletiva, desde que instalados em edificações legalmente existentes e de acordo com os seguintes requisitos: i) Ampliação da edificação até 20% da área de implantação existente; ii) Altura máxima de fachada: 8m ou igual à da preexistência.

Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 55.º **Âmbito e condições específicas de edificação em áreas de equipamentos** 1 – Nas áreas de equipamentos privilegia-se o acolhimento de usos afetos à prestação de serviços à população, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, admitindo-se edificações destinadas ao uso terciário, desde que seja salvaguardada a compatibilidade de usos. 2 – Para os usos previstos no número anterior são admitidos os seguintes parâmetros urbanísticos: a) Índice máximo de utilização do solo: 0,80; b) Altura máxima da fachada: 12,5m; c) Afastamento mínimo da edificação igual a 1,5 da altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m às estremas da parcela. 3 – Em equipamentos de utilização coletiva ou empreendimentos turísticos, a câmara municipal pode admitir um aumento dos parâmetros urbanísticos, até um máximo de 20%, devidamente justificado e por reconhecido interesse para o concelho Artigo 56.º **Âmbito e condições específicas de edificação em áreas de infraestruturas** 1 – Nas áreas de infraestruturas privilegia-se a localização de usos afetos à prestação de serviços de ambiente e da gestão de resíduos, admitindo-se atividades de segurança pública e da proteção civil, desde que seja salvaguardada a compatibilidade de usos. 2 – Para os usos previstos no número anterior são admitidos os parâmetros urbanísticos previstos no número 2 do artigo 55.º do presente regulamento. 3 – De modo a minimizar o possível impacte visual das edificações previstas no número 1 do presente artigo, pode ser exigida a criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, sujeita a projeto de intervenção paisagística.

IDENTIFICAÇÃO :	**GRADIL - CASAL DAS LOMBAS - N.05**
LOCALIZAÇÃO	União das freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário
ÁREA:	86.160,92m^2
	
	Figura 1 – Planta de Localização – Ortofotomapa.

IDENTIFICAÇÃO :	**GRADIL - CASAL DAS LOMBAS - N.05**
Cadastro Rústico:	Artigo: 174/175/176 e 177, Secção: C
	
	Figura 2 – *Planta de Localização – Extrato do Cadastro.*

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (EM VIGOR)	**Solo Urbanizável – Nível II**
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos:	alínea b), do número 1) do artigo 59.º alínea b), do número 2) do artigo 59.º, do regulamento do PDM, atualmente em vigor
Operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo de Nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 60 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
Operações urbanísticas para a especifica instalação de usos de atividades económicas, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0; iii) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
	Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em vigor (PDM)

Compromissos urbanísticos	
Loteamentos ou outras operações urbanísticas	VO-3/2015; OP-574/2019
VO-3/2015 – pedido de viabilidade de construção de habitação unifamiliar (VIABILIDADE); **OP-574/2019** – armazém de apoio ao estabelecimento industrial / pisos-1; – Alvará de Construção n.º 129/2020; – Alvará de Utilização n.º 73/2020.	
	Figura 4 –Extrato da Cartografia com compromissos urbanísticos

<table>
<tr><th colspan="5">ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO (nos termos do artigo 7.º, do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto):</th></tr>
<tr><th>Artigo n.º 7 (n.º 3):</th><th colspan="4">Fundamentação:</th></tr>
<tr><td>a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano</td><td colspan="4">Área inserida no sistema urbano de nível II, integrada na UOPG 12.</td></tr>
<tr><td>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano, nível II – Vila Franca do Rosário/ Gradil, União de freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;</td><td>sistemas de transportes públicos</td><td>abastecimento de água</td><td>saneamento</td><td>distribuição de energia e telecomunicações</td></tr>
<tr><td>Sim, conforme Plantas de Infraestruturas e Serviços de Uso Público (Grelha N.º E3) - Anexo 2.1. e figura 8.</td><td>Sim, conforme figura 5.</td><td>Sim, parcialmente, conforme figura 7.</td><td>Sim, conforme figura 6.</td></tr>
<tr><td>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano de Vila Franca do Rosário; garantindo o acesso a equipamentos de utilização coletiva através da EM536/EN8, designadamente equipamentos desportivos, educativos e espaços de utilização coletiva (Grelha N.º E3 - anexo 2.2 e anexo 2.1).</td></tr>
<tr><td>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.</td><td colspan="4">Área integrada no eixo MVP-VFR-Enxara, do Modelo territorial, e integrada na UOPG 12. Nesta UOPG prevê-se a consolidação da vocação económica, a estruturação da malha urbana e a reformulação da ligação do Casal Camarate e a Vila Franca do Rosário.</td></tr>
</table>

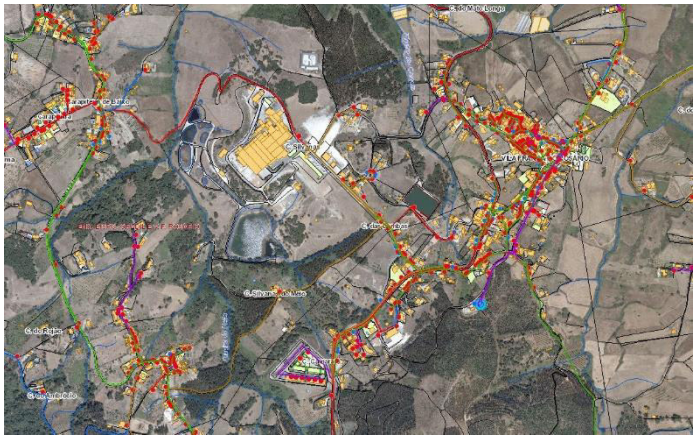


Figura 5 – Extrato do ortofotomapa com rede de distribuição de água.

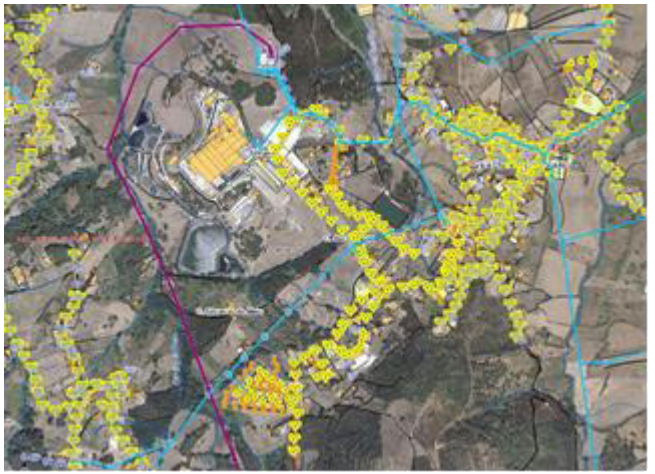


Figura 6 – Extrato do ortofotomapa com rede de energia elétrica.

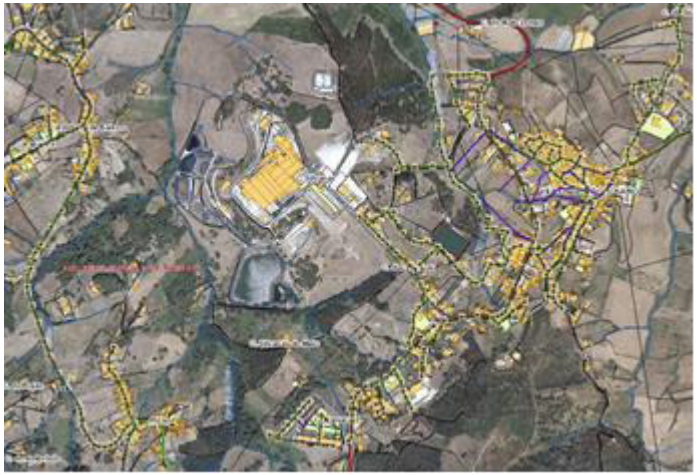


Figura 7 *– Extrato do ortofotomapa com rede águas residuais.*



Figura 8 *– Extrato do ortofotomapa com rede de serviço de uso público.*

<table>
<tr><td>PROCESSOS DE EXCLUSÃO:</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Processos Exclusão REN 2015:
Não

Processos Exclusão RAN 2015:
Não</td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>Figura 9 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Ecológica Nacional (REN).</td><td>Figura 10 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Agrícola Nacional (RAN).</td></tr>
<tr><td>Síntese da análise do solo urbanizável:</td><td colspan="2">Não cumpre, para a totalidade da área em análise, os critérios do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para Classificação de Solo Urbano.

Considerando a utilização atual do solo em análise e a localização parcialmente contígua ao núcleo urbano, nível II, Sobral da Abelheira, prevê-se a classificação como Espaços Agroflorestais, em solo rústico, e a restante área como Espaços Habitacionais - Áreas a estruturar compatíveis com o solo urbano, integrado no sistema de urbano Vila Franca do Rosário/ Gradil, nível II.

Nos espaços agroflorestais são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 19.º do regulamento:
a) Obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, florestal e equestre.
b) Estabelecimentos comerciais ou industriais, complementares à atividade agrícola, pecuária ou florestal, devendo as indústrias ser classificadas como Tipo 2 ou 3, nos termos do SIR, ou classificação que lhe venha a suceder;
c) Instalações destinadas à atividade pecuária, estufas e adegas.
d) Construção, reconstrução, alteração e ampliação de edificações destinadas a habitação;
e) Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e estabelecimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas, podendo ser autorizadas outras tipologias de empreendimentos turísticos, desde que previstas em PP, consideradas como um investimento estratégico para o município ou estejam integradas em NDT, conforme o disposto no artigo 96.º do presente regulamento;</td></tr>
</table>

	f) Alteração e ampliação de edifícios legalmente construídas para empreendimentos turísticos, empresas de animação turística, equipamentos de utilização coletiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação e estabelecimentos comerciais, de restauração e bebidas, serviços ou de eventos culturais; g) Estabelecimentos de restauração e bebidas, complementares às atividades agrícolas, florestais ou pecuárias e desde que promovam e potenciem o turismo em solo rústico; h) Atividades equestres e obras de construção destinadas às atividades equestres; i) Instalações ou equipamentos de apoio atividades ao ar livre de recreio e lazer, designadamente parques de merendas, miradouros ou estruturas de apoio; j) Obras e intervenções indispensáveis à salvaguarda do património cultural, designadamente de natureza arqueológica e recuperação paisagística; k) Prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio à exploração, desde que respeitada a legislação específica, nomeadamente quanto aos planos de recuperação exigidos, e se verifique a compatibilidade com usos preexistentes. Nos espaços habitacionais – áreas a estruturar são admitidas as ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 48.º do regulamento, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT): 1– As áreas a estruturar dos espaços habitacionais correspondem a áreas com um padrão espacial fragmentado, assentes numa estrutura urbana incompleta, relativamente à rede de infraestruturas e coerência funcional, no seu interior e na sua relação com o tecido urbano envolvente, devendo as operações urbanísticas ser precedidas preferencialmente por PU, PP ou por unidades de execução.

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA	**Solo Rústico – Espaços Agroflorestais** **Solo Urbano – Espaços habitacionais – áreas a estruturar – Nível II**
Art.º 48.º da proposta de alteração do regulamento do PDM	

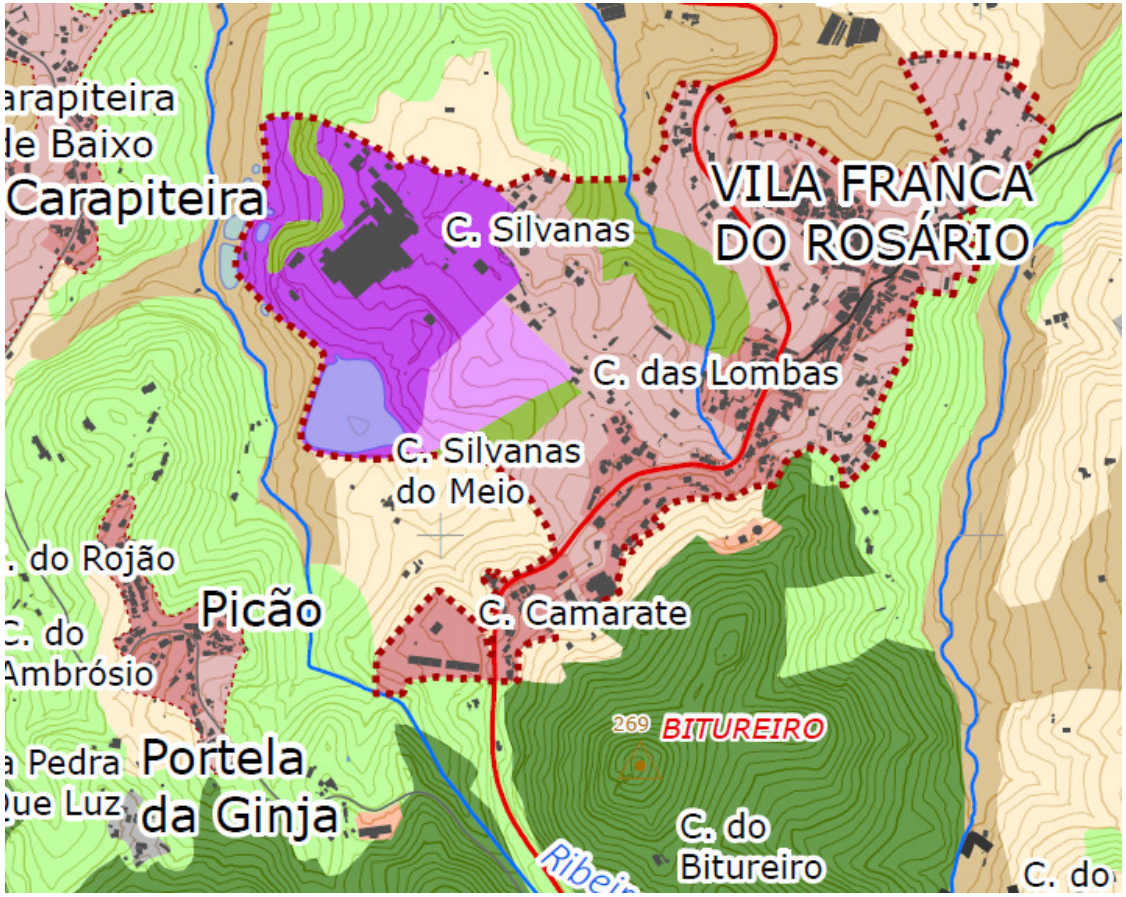
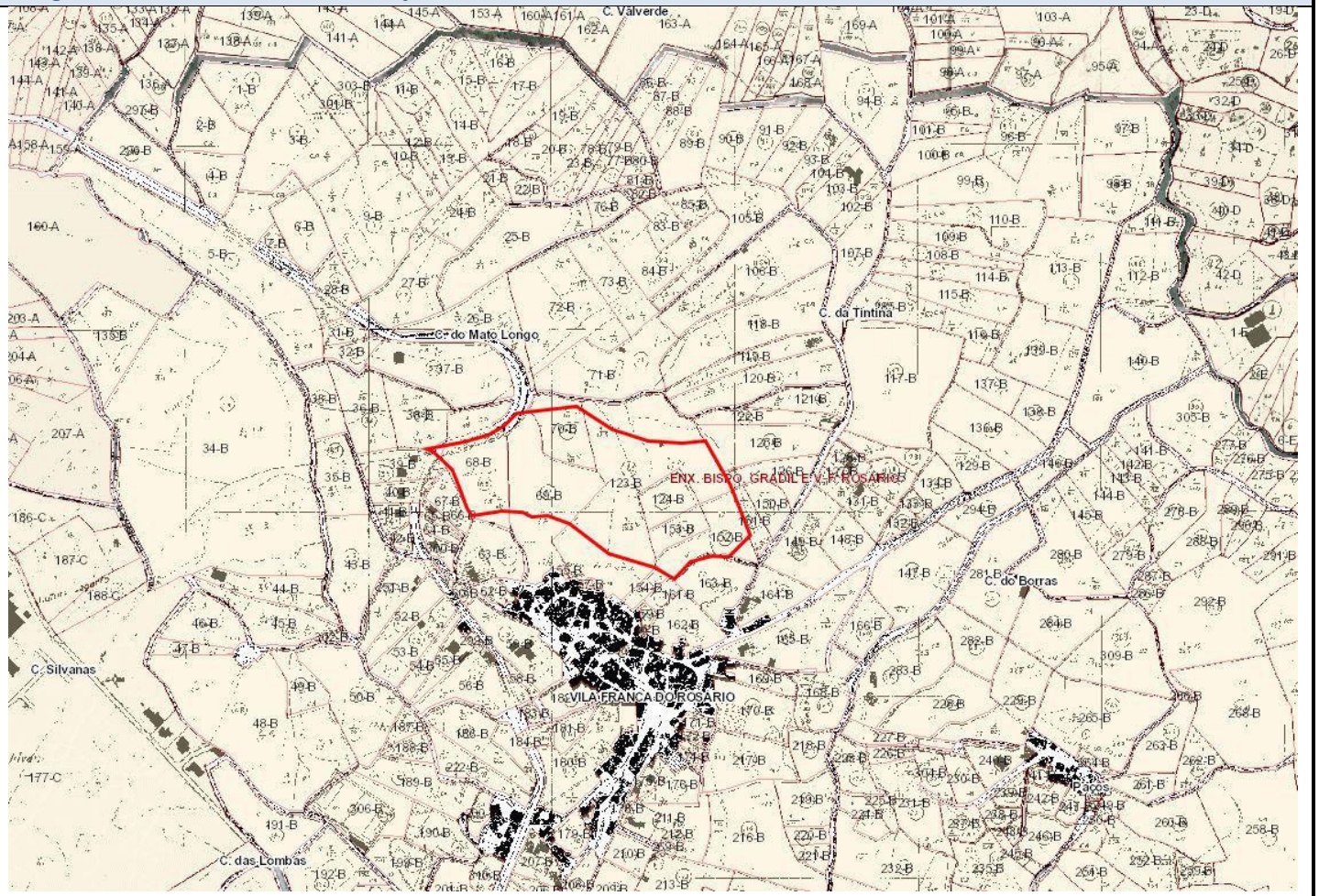


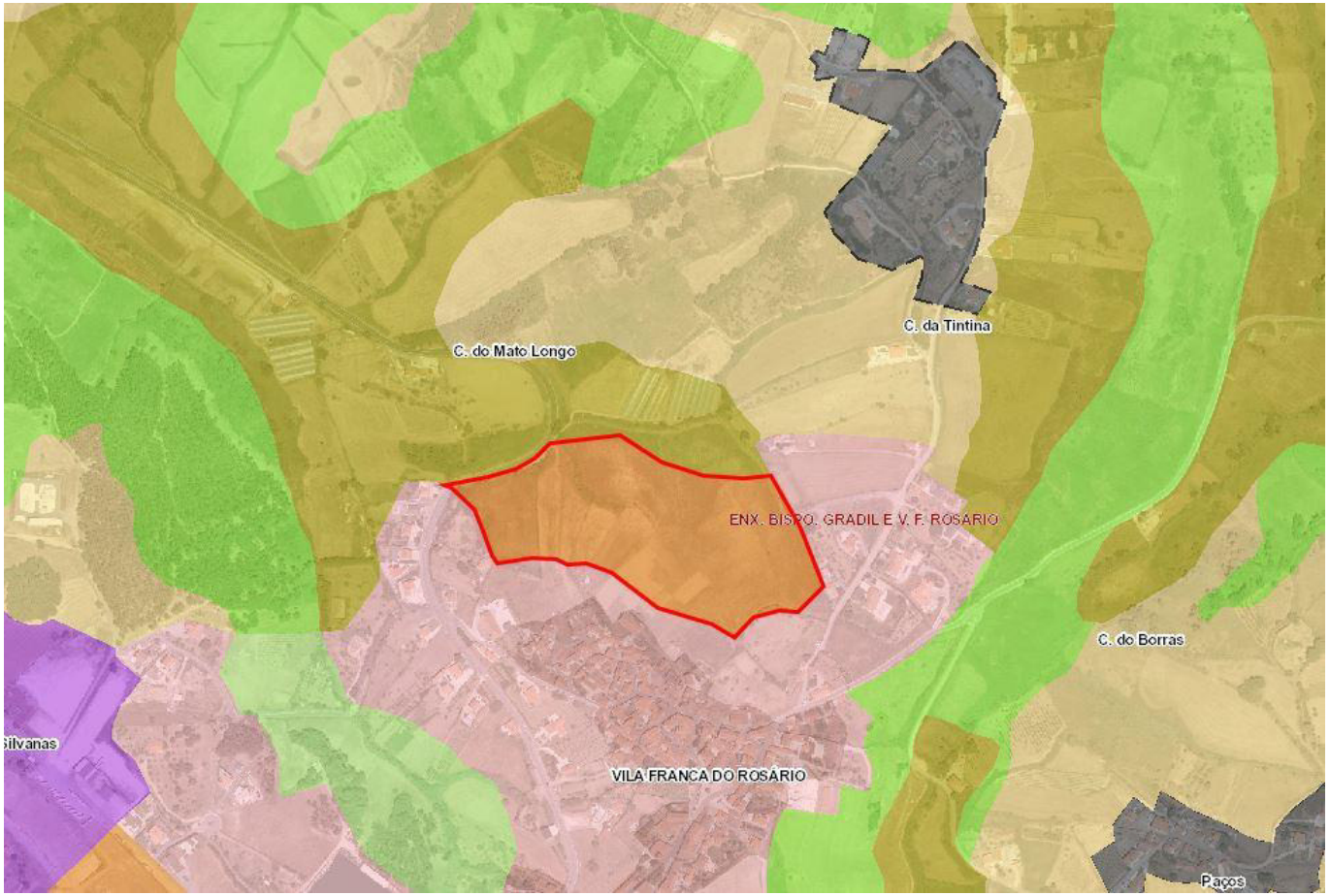
Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, Proposta de alteração (PDM)

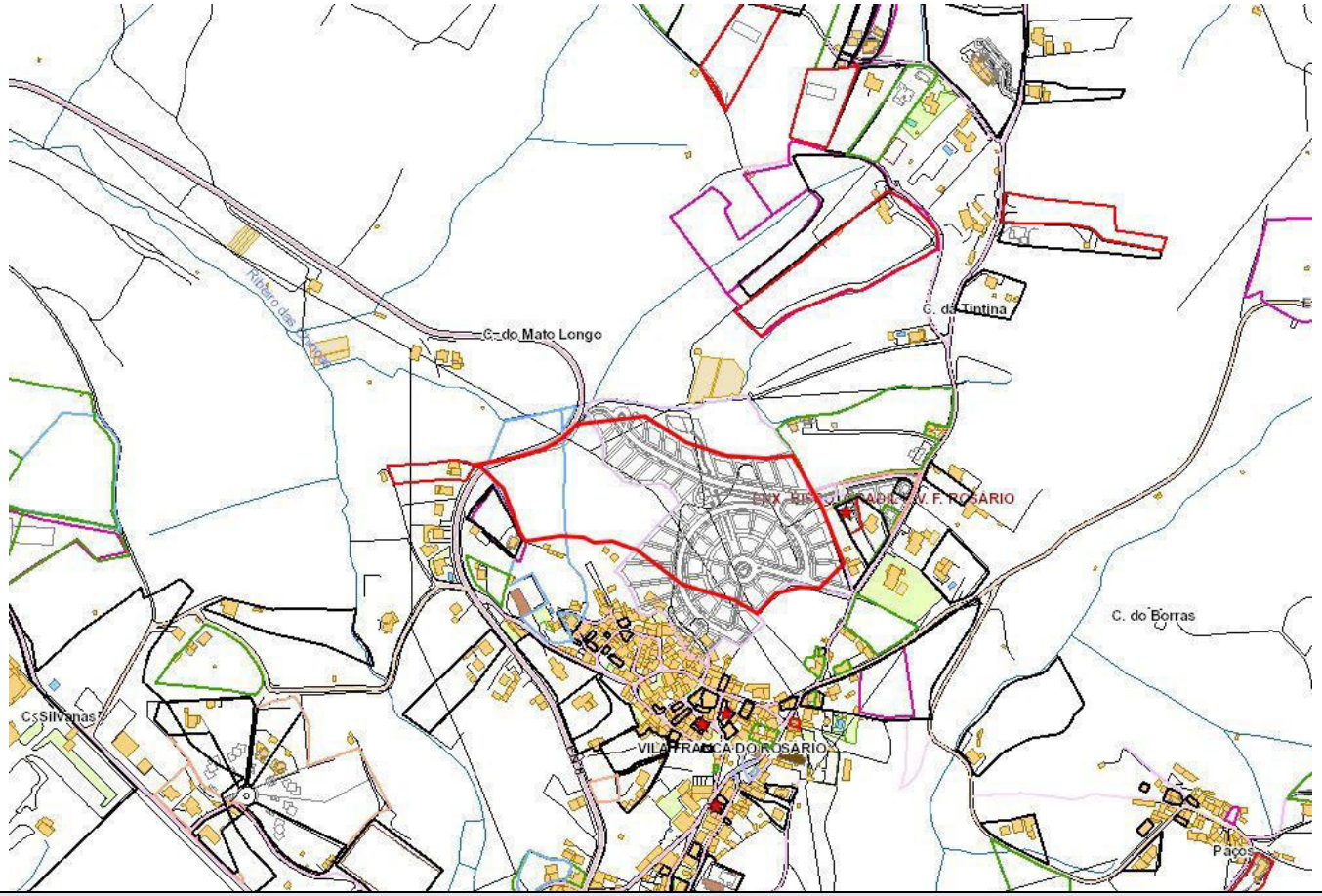
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 20.º 1 – Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis às áreas agroflorestais, sem prejuízo do disposto no capítulo VI do presente regulamento, são os seguintes: a) Edificações destinadas a habitação: i) Área mínima da parcela: 20.000m^2; ii)Número de fogos: 1; iii) Área total máxima de construção: 300m^2; iv) Altura máxima da fachada: 6,5m; v) Em edificações destinadas a habitação, legalmente construídas, nas parcelas com área inferior a 20.000m^2, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, desde que a área total máxima de construção não exceda os 300m^2. b) Edificações de apoio à atividade agrícola, florestal, pecuária e equestre: i) Índice máximo de ocupação do solo: 0,05, com uma área total máxima de implantação de 1.000m^2, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; ii)Altura máxima da fachada: 8m, com exceção das edificações cuja especificidade técnica exija uma altura superior; iii) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, a instalação de novas explorações pecuárias deve respeitar o disposto na alínea c) do número 1 do artigo 18.º do presente regulamento. c) Edificações de estabelecimentos comerciais ou industriais e equipamentos ou empreendimentos públicos e de serviços públicos: i) Área mínima da parcela: 5.000m^2; ii)Área total máxima de construção: 1.000m^2, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; iii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção de indústrias cuja especificidade técnica exija uma altura superior; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela; v) Criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, sujeita a projeto de intervenção paisagística que garanta a redução do impacte visual dos volumes construídos; vi) Não agravem as condições de trânsito e estacionamento, nem provoquem movimentos permanentes de carga e descarga. d) Edificações destinadas a estabelecimentos de restauração e bebidas: i) Área mínima da parcela: 5.000m^2; ii)Área total máxima de construção: 300m^2; iii) Altura máxima da fachada: 6,5m; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela. e) Edificações destinadas a empreendimentos turísticos: i) Área mínima da parcela: 10.000m^2; ii)Área total máxima de construção: 2.000m^2, podendo ser superior quando abrangidos por PP ou em NDT, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 96.º do presente regulamento; iii) Altura máxima da fachada: 8m; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela; v) Em edificações legalmente construídas nas parcelas com área inferior a 10.000m^2, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação para empreendimentos turísticos, desde que não excedam 50% da área de construção existente. 2 – Os acessos, percursos e áreas de estacionamento exteriores devem ser construídos em materiais semipermeáveis.

Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 48.º 2. Até à existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas aos seguintes parâmetros urbanísticos: (…) b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii)Índice máximo de utilização do solo: 0,30; iii) Densidade habitacional: 40 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 9,5m. 3. Para além do cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no número anterior e até à existência de um plano ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas às seguintes condições: a) As novas edificações não devem comprometer a coesão do tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e na rede viária, evitando a criação de impasses e descontinuidades, de modo a viabilizar ligações viárias futuras; b) A implantação das novas edificações deve estabelecer uma relação com o terreno que possibilite a preservação dos valores urbanísticos e paisagísticos existentes, pelo que quaisquer alterações topográficas só serão aceites em casos devidamente justificados; c) Sejam observados os objetivos programáticos previstos no artigo 108.º do capítulo VII do presente regulamento. 4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, em espaços livres intersticiais com área inferior a 2.000m^2, quando se verifique que a aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos definidos no número 2 do presente artigo poderá descaracterizar significativamente a correta integração morfológica das novas edificações, as operações urbanísticas a promover ficam sujeitas ao disposto para as áreas consolidadas dos espaços habitacionais, conforme o artigo 46.º do presente regulamento. 5. Após a existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, às operações urbanísticas aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos: (…) b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii)Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m. 6. Os restantes parâmetros urbanísticos, nomeadamente o dimensionamento do estacionamento e da rede viária, são fixados no RMEU ou nos PU, PP ou nas unidades de execução a elaborar.

IDENTIFICAÇÃO :	**VILA FRANCA DO ROSÁRIO - N.06**
LOCALIZAÇÃO	Freguesia de Vila Franca do Rosário
ÁREA:	57.408,65m^2
	
	Figura 1 – Planta de Localização – Ortofotomapa.

IDENTIFICAÇÃO :	**VILA FRANCA DO ROSÁRIO - N.06**
Cadastro Rústico:	Artigo: 68-69-70-123-124-152-153, Secção: B
	
	Figura 2 – *Planta de Localização – Extrato do Cadastro.*

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (EM VIGOR)	**Solo Urbanizável – Nível II**
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos:	alínea b), do número 1) do artigo 59.º alínea b), do número 2) do artigo 59.º do regulamento do PDM, atualmente em vigor
Operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo de Nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 60 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
Operações urbanísticas para a especifica instalação de usos de atividades económicas, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0; iii) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
	Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em vigor (PDM)

Compromissos urbanísticos	
Loteamentos ou outras operações urbanísticas	VL-6/2002;LP-20/2007 e VO-3/2012
— **VL-6/2002 –** informação prévia acerca de operação urbanística de loteamento / lotes-21 / fogos-21. (VIABILIDADE); — **LP-20/2007** - lotes-48 / fogos-48: — Arquivado – indeferido; — **VO-3/2012 –** pedido de informação prévia de construção de condomínio de habitações unifamiliares – (VIABILIDADE – FAVORÁVEL);	
	Figura 4 –Extrato da Cartografia com compromissos urbanísticos

<table>
<tr><th colspan="5">ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO (nos termos do artigo 7.º, do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto):</th></tr>
<tr><th>Artigo n.º 7 (n.º 3):</th><th colspan="4">Fundamentação:</th></tr>
<tr><td>a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano</td><td colspan="4">Área inserida no sistema urbano de nível II, integrada na UOPG 12.</td></tr>
<tr><td>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano, nível II – Vila Franca do Rosário, União de freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário</td></tr>
<tr><td rowspan="2">c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;</td><td>sistemas de transportes públicos</td><td>abastecimento de água</td><td>saneamento</td><td>distribuição de energia e telecomunicações</td></tr>
<tr><td>Sim, conforme Plantas de Infraestruturas e Serviços de Uso Público (Grelha N.º E.3) - Anexo 2.1. e figura 8.</td><td>Não, conforme figura 5.</td><td>Não, conforme figura 7.</td><td>Sim, conforme figura 6.</td></tr>
<tr><td>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano de Vila Franca do Rosário; garantindo o acesso a equipamentos de utilização coletiva através da EM536/EN8, designadamente equipamentos desportivos, educativos e espaços de utilização coletiva (Grelha N.º E3 - anexo 2.2 e anexo 2.1).</td></tr>
<tr><td>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.</td><td colspan="4">Área integrada no eixo MVP-VFR-Enxara, do Modelo territorial, e integrada na UOPG 12. Nesta UOPG prevê-se a consolidação da vocação económica, a estruturação da malha urbana e a reformulação da ligação do Casal Camarate e a Vila Franca do Rosário.</td></tr>
</table>

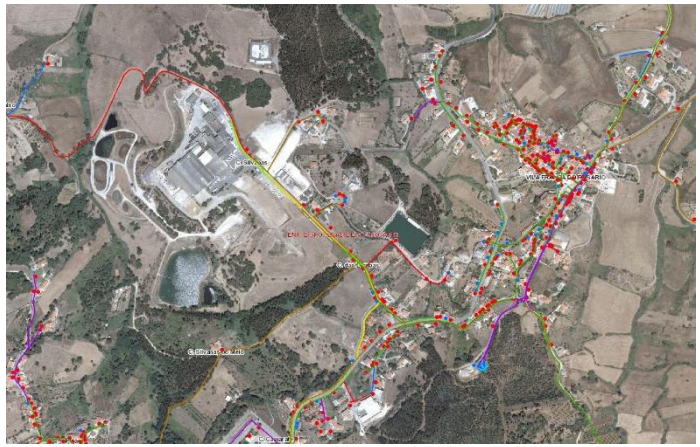


Figura 5 – Extrato do ortofotomapa com rede de distribuição de água.

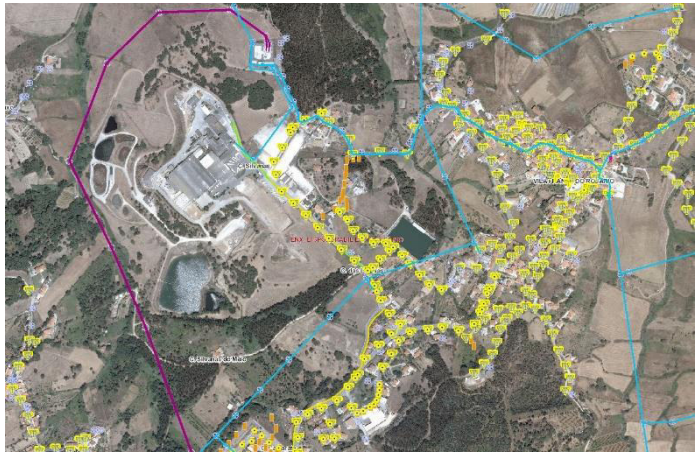


Figura 6 – Extrato do ortofotomapa com rede de energia elétrica.

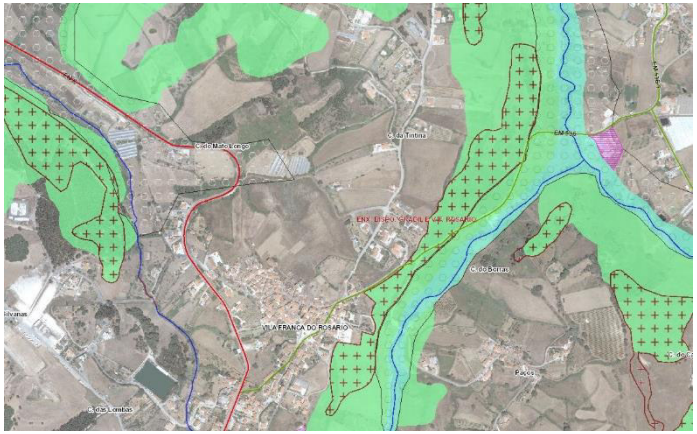
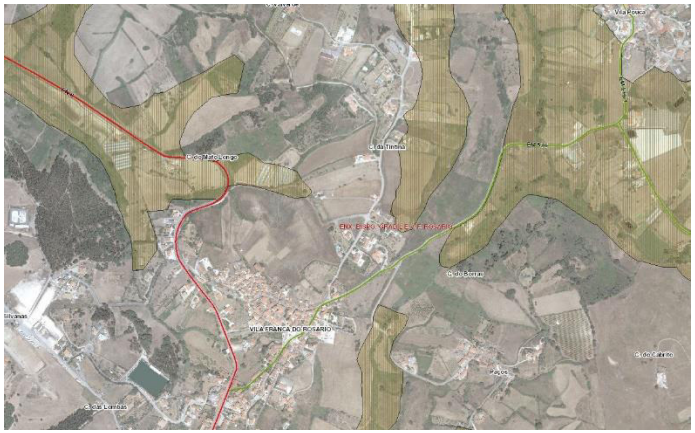


Figura 7 *– Extrato do ortofotomapa com rede águas residuais.*



Figura 8 *– Extrato do ortofotomapa com rede de serviço de uso público.*

<table>
<tr><td>PROCESSOS DE EXCLUSÃO:</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Processos Exclusão REN 2015:
Não

Processos Exclusão RAN 2015:
Não</td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>Figura 9 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Ecológica Nacional (REN).</td><td>Figura 10 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Agrícola Nacional (RAN).</td></tr>
<tr><td>Síntese da análise do solo urbanizável:</td><td colspan="2">Não cumpre os critérios do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para Classificação de Solo Urbano.

Considerando a utilização atual do solo em análise e a localização da zona agrícola, prevê-se a classificação desta área como Espaços agrícolas de produção, compatíveis com o estatuto de solo rústico.

Nestes espaços deve ser mantida, sempre que possível, a utilização existente ou, em caso de abandono, deve proceder-se à florestação ou renaturalização com espécies autóctones ou as previstas no PROFLVT.
Nestes espaços são admitidas, para além das utilizações previstas no regime jurídico da RAN, os seguintes usos:
a) Construções de apoio à atividade agrícola, florestal, pecuária, estufas, obras hidráulicas, vias de acesso, aterros e escavações;
b) Habitação destinada a residência própria e permanente dos agricultores;
c) Atividades equestres e obras de construção de apoio às atividades equestres;
d) Instalações ou equipamentos de apoio a atividades ao ar livre de recreio e lazer, designadamente parques de merendas, miradouros ou estruturas de apoio, de uso complementar à atividade agrícola e ao solo rústico;
e) Infraestruturas públicas rodoviárias, ferroviárias, de saneamento, de transporte e distribuição de energia elétrica, de abastecimento de gás e de telecomunicações, bem como outras construções ou empreendimentos públicos ou de serviço público;
f) Edificações previstas em operações de loteamento, validamente constituídas, anteriores à vigência do PDM;
g) Empreendimentos turísticos, nomeadamente empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e turismo de natureza, que sejam complementares à atividade agrícola.</td></tr>
</table>

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA	**Solo Rústico – Espaços agrícolas de produção**

Art.º 17.º da proposta de alteração do regulamento do PDM

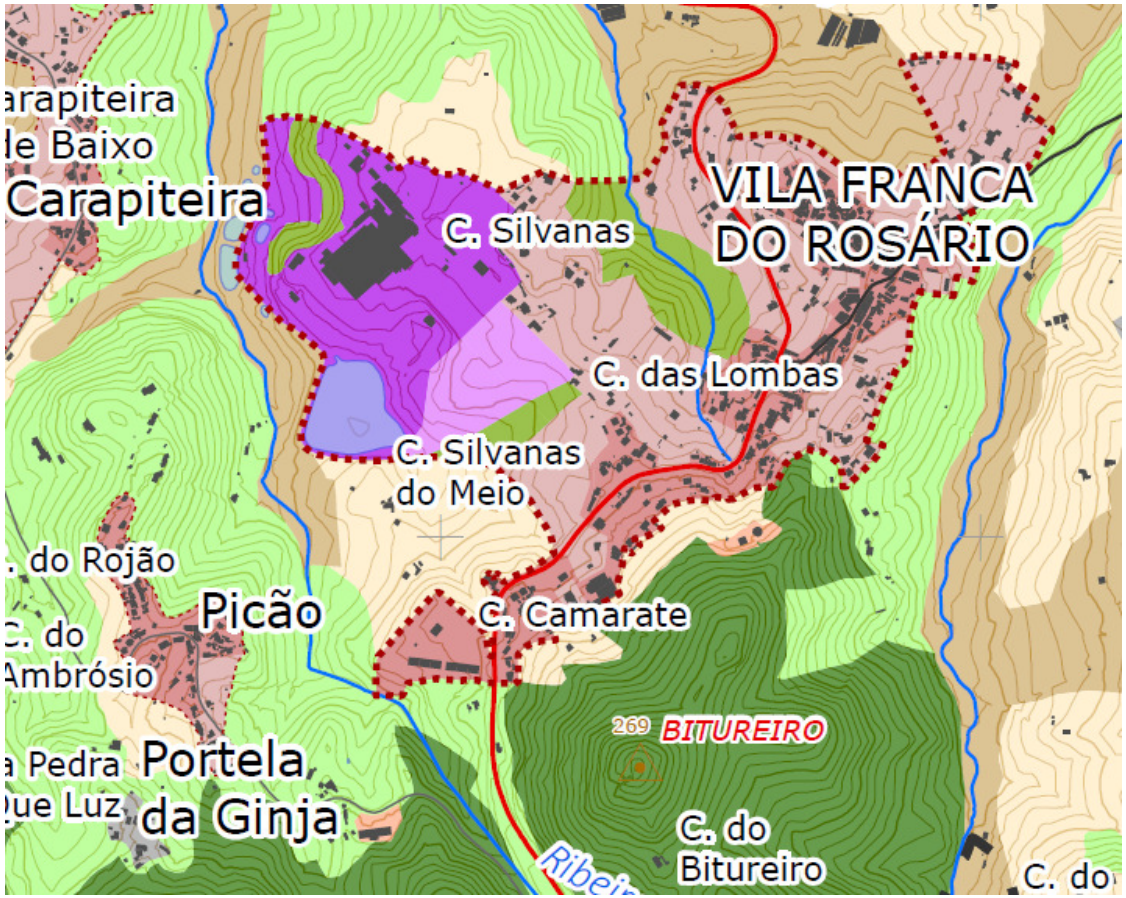
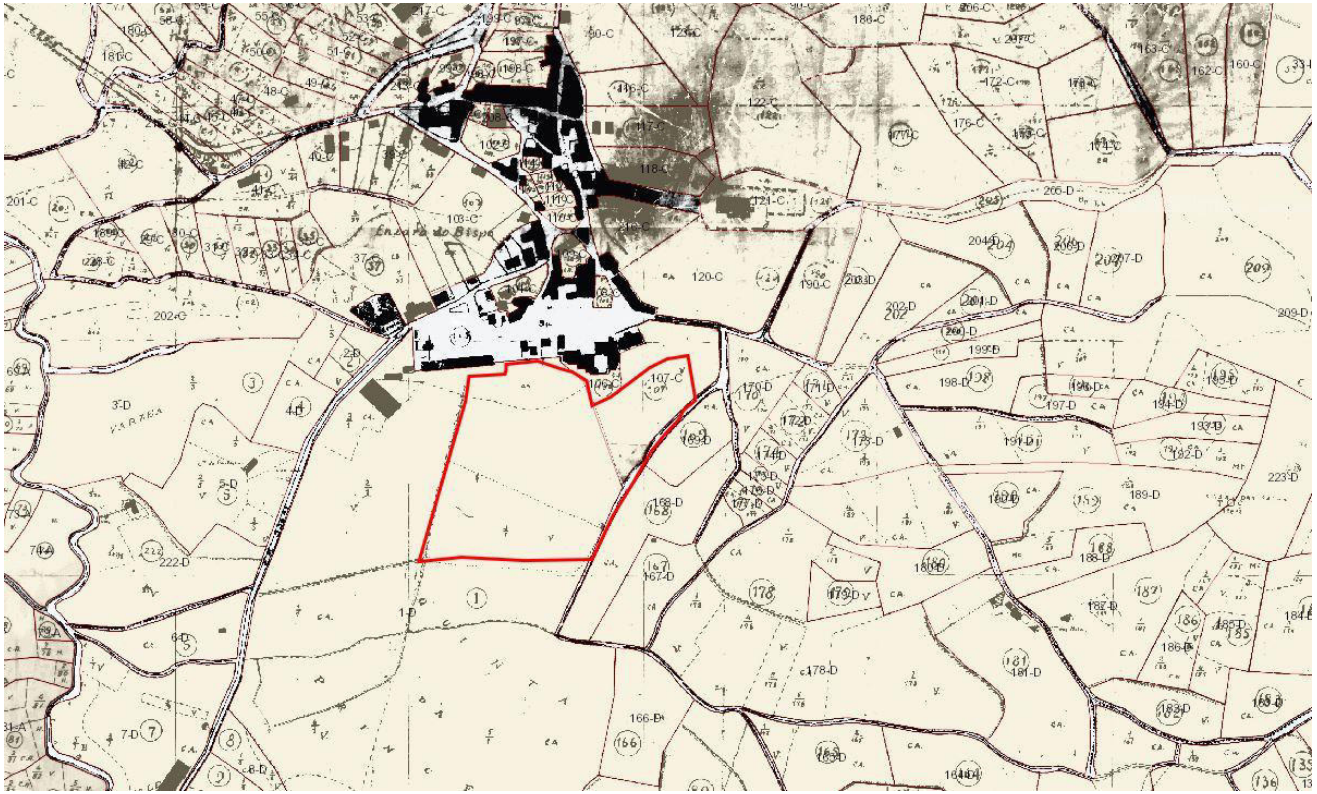
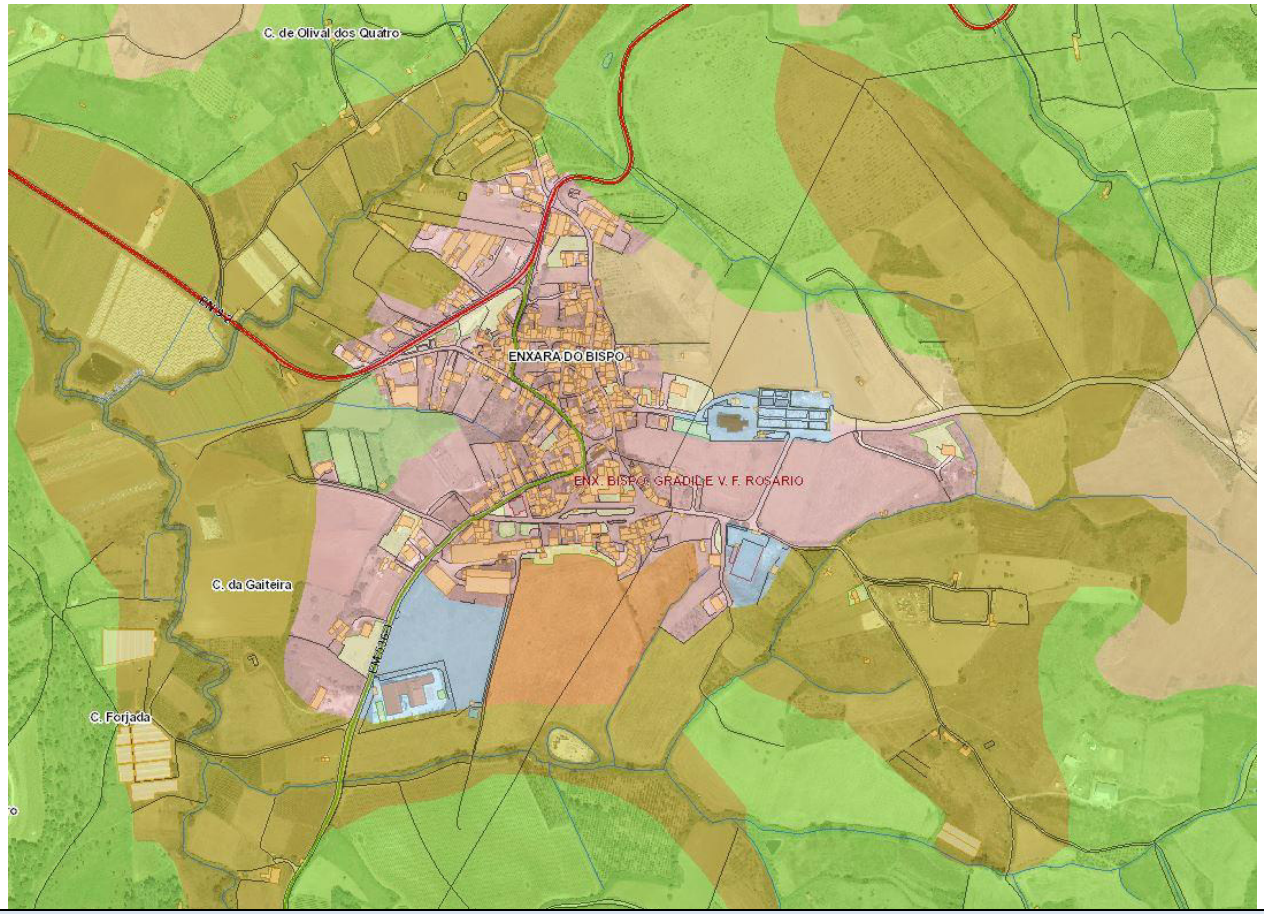


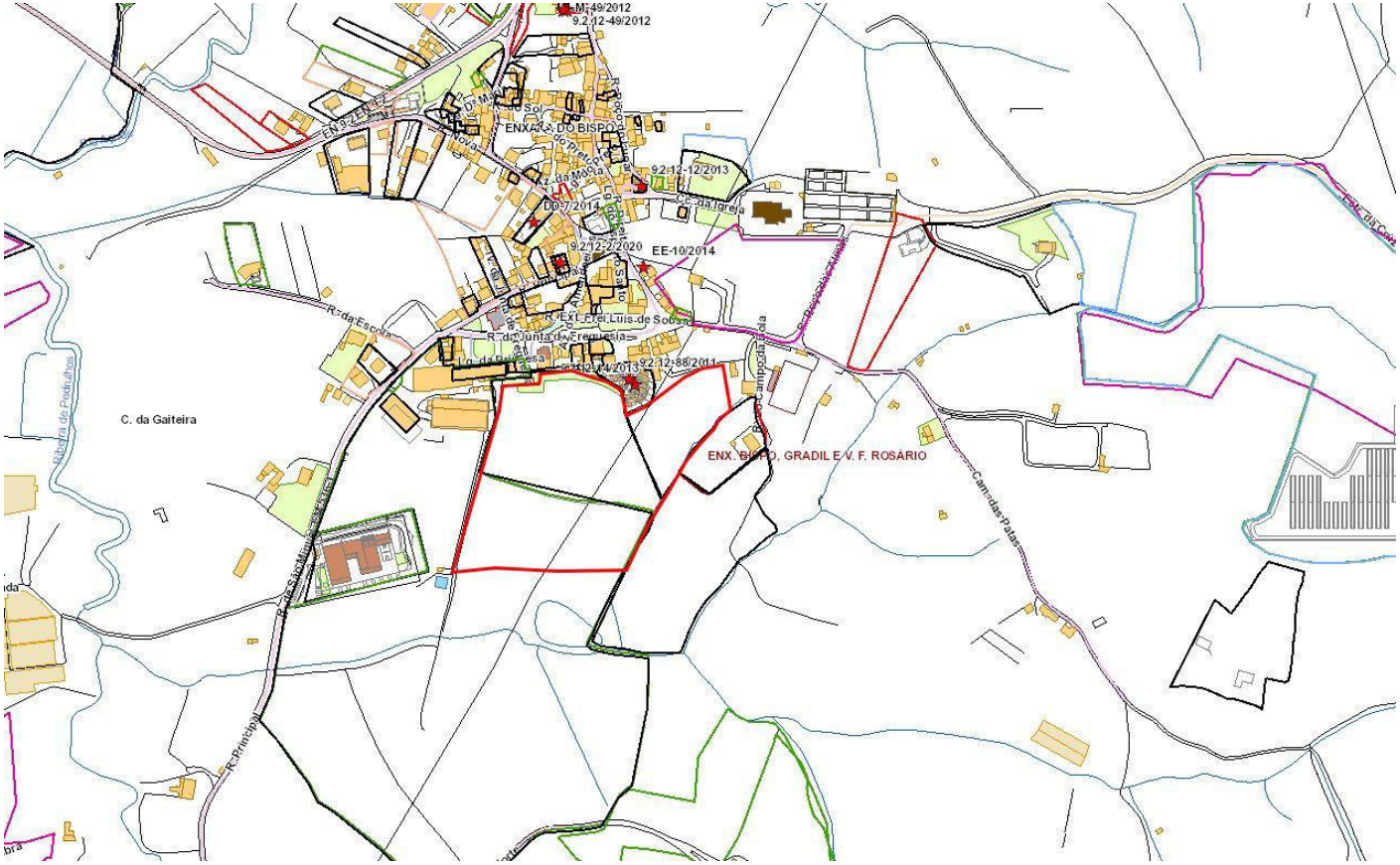
Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, Proposta de alteração (PDM)

Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 12.º 1. Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis às áreas agrícolas de produção encontram-se estabelecidos nas disposições legais e regulamentares em vigor, sem prejuízo do disposto no capítulo VI, do presente regulamento, devendo, ainda, ser cumpridos os seguintes requisitos: a) Edificações destinadas a habitação: i) Área mínima da parcela: 40.000m^2; ii)Número de fogos: 1; iii) Área total máxima de construção: 300m^2; iv) Altura máxima da fachada: 6,5m; v) Em edificações destinadas a habitação, legalmente construídas, as parcelas com área inferior a 40.000m^2, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, desde que a área total máxima de construção não exceda os 300m^2. b) Edificações de apoio à atividade agrícola, florestal, pecuária e equestre: i) Índice máximo de ocupação do solo: 0,03, com uma área total máxima de implantação de 750m^2, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; ii)Altura máxima da fachada: 8m, com exceção das edificações cuja especificidade técnica exija uma altura superior. c) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, a instalação de novas explorações pecuárias deve respeitar o seguinte: i) Garantir a correta integração no terreno e na paisagem, com a criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, de modo a reduzir o impacte visual dos volumes construídos, para as classes 1 e 2, sendo as de classe 1 sujeitas a projeto de intervenção paisagística; ii)Salvaguardar um afastamento mínimo de 50m aos limites do prédio, para as classes 1 e 2, e de 10m para pequenas explorações, classe 3. d) Não são permitidos muros em alvenaria, à exceção de frentes para arruamento numa extensão máxima de 20m; e) Edificações destinadas a empreendimentos turísticos: i) Área mínima da parcela: 20.000m^2; ii)Área total máxima de construção: 1.200m^2, podendo ser superior quando abrangidas por PP ou em NDT, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 96.º do presente regulamento; iii) Altura máxima da fachada: 8m; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m às estremas da parcela; v) Em edificações legalmente construídas, nas parcelas com área inferior a 20.000m^2, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação para empreendimentos turísticos, desde que não excedam 50% da área de construção existente. 2. Nas edificações legalmente construídas é admitida a ampliação e a alteração do uso para empreendimentos turísticos, nas tipologias previstas no âmbito do regime da RAN, equipamentos de utilização coletiva, designadamente empreendimentos públicos ou de serviço público, de carácter cultural, de lazer, de saúde, social, de educação, ambiental ou obras indispensáveis à proteção civil, desde que não impliquem uma área total de implantação superior a 600m^2. 3. Os acessos, percursos e áreas de estacionamento exteriores devem ser construídos em materiais semipermeáveis.

IDENTIFICAÇÃO :	**ENXARA DO BISPO- N.07**
LOCALIZAÇÃO	União de freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário
ÁREA:	41.996,52m^2
	
	Figura 1 – Planta de Localização – Ortofotomapa.

IDENTIFICAÇÃO :	**ENXARA DO BISPO- N.07**
Cadastro Rústico:	Artigo: 1, Secção: D | Artigo: 107, Secção: C
	
	Figura 2 – *Planta de Localização – Extrato do Cadastro.*

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (EM VIGOR)	**Solo Urbanizável – Nível II**
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos:	alínea c), do número 1) do artigo 59.º; alínea c), do número 2) do artigo 59.º do regulamento do PDM, atualmente em vigor
Operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo de Nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 60 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
Operações urbanísticas para a especifica instalação de usos de atividades económicas, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0; iii) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
	Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em vigor (PDM)

Compromissos urbanísticos	
Loteamentos ou outras operações urbanísticas	OP-679/2001; OP-148/2009; OP-38/2011; OP-43/2013
OP-679/2001 – barracão agrícola / pisos-1; – Alvará de Construção: 1717/2001; – Alvará de Utilização: 522/2002; **OP-148/2009** – Garagem e churrasqueira; – Alvará de Construção: 339/2009; – Alvará de Utilização: 307/2010; **OP-38/2011** – construção de armazém / pisos-1 (ENTRADO) **OP-43/2013** – armazém, telheiro e cozinha agrícolas e arrumos / pisos-1+cav. – Alvará de Construção: 3/2014; – Alvará de Utilização: 4/2014;	
	Figura 4 –Extrato da Cartografia com compromissos urbanísticos

<table>
<tr><th colspan="5">ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO (nos termos do artigo 7.º, do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto):</th></tr>
<tr><th>Artigo n.º 7 (n.º 3):</th><th colspan="4">Fundamentação:</th></tr>
<tr><td>a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano</td><td colspan="4">Área inserida no sistema urbano de nível II, integrada na UOPG 20.</td></tr>
<tr><td>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano, nível II – Enxara do Bispo, União de freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;</td><td>sistemas de transportes públicos</td><td>abastecimento de água</td><td>saneamento</td><td>distribuição de energia e telecomunicações</td></tr>
<tr><td>Sim, conforme Plantas de Infraestruturas e Serviços de Uso Público (Grelha N.º E.2 e 3) - Anexo 2.1. e figura 8.</td><td>Não, conforme figura 5.</td><td>Não, conforme figura 7.</td><td>Sim, conforme figura 6.</td></tr>
<tr><td>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano de Enxara do Bispo; garantindo o acesso a equipamentos de utilização coletiva através da EM536/EN8, designadamente equipamentos religiosos, culturais e desportivos, educativos e espaços verdes de utilização coletiva (Grelha N.º E2 e 3 - anexo 2.2 e anexo 2.1).</td></tr>
<tr><td>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.</td><td colspan="4">Área integrada no eixo MVP-VFR-Enxara, do Modelo territorial, e integrada na UOPG 20. Nesta UOPG prevê-se a consolidação das funções urbanas da sede freguesia, a estruturação da malha urbana e a valorização das atividades económicas.</td></tr>
</table>

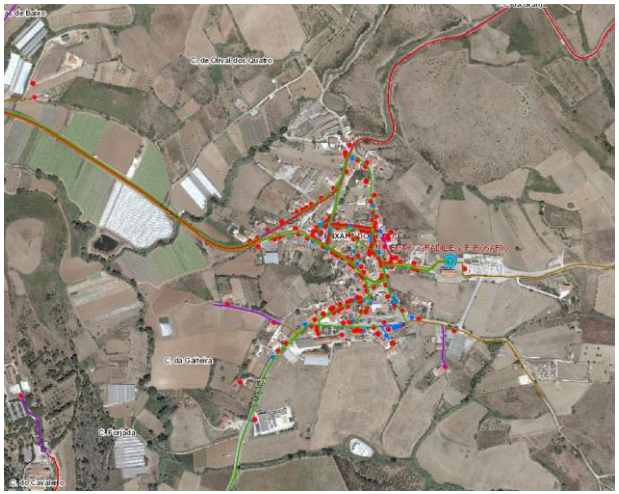


Figura 5 – Extrato do ortofotomapa com rede de distribuição de água.



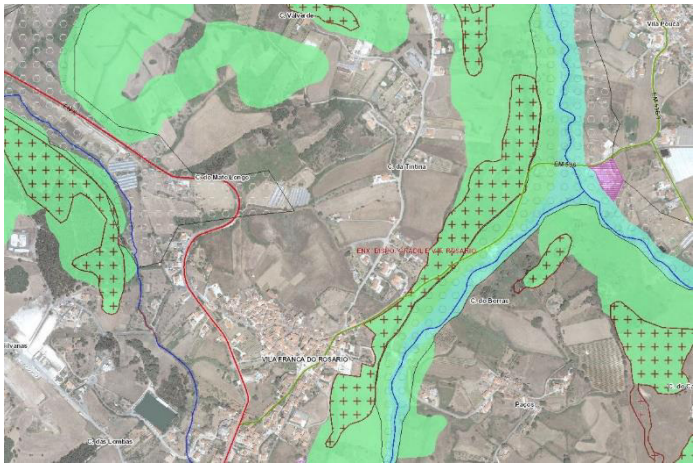
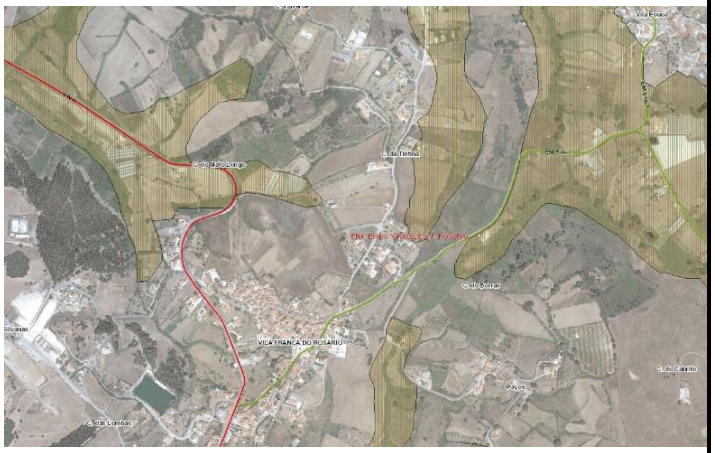
Figura 6 – Extrato do ortofotomapa com rede de energia elétrica.



Figura 7 *– Extrato do ortofotomapa com rede águas residuais.*



Figura 8 *– Extrato do ortofotomapa com rede de serviço de uso público.*

<table>
<tr><td>PROCESSOS DE EXCLUSÃO:</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão REN 2015:
Não</td><td rowspan="2">  </td><td rowspan="2">  </td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão RAN 2015:
Não</td></tr>
<tr><td></td><td>Figura 9 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Ecológica Nacional (REN).</td><td>Figura 10 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Agrícola Nacional (RAN).</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Síntese da análise do solo urbanizável:</td><td colspan="2">Não cumpre os critérios do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para Classificação de Solo Urbano.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Considerando a utilização atual do solo em análise e a localização da zona agrícola, prevê-se a classificação desta área como Espaços Agroflorestais, compatíveis com o estatuto de solo rústico.

Nestes espaços são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 19.º do regulamento:
1. Nas áreas agroflorestais são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, decorrentes do apoio à atividade dominante ou no cumprimento da estratégia de ordenamento preconizada para o território, sem prejuízo do disposto no capítulo VI do presente regulamento:
a) Obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, florestal e equestre, designadamente:
i) Obras hidráulicas, captações de água, vias de acesso, aterros e escavações;
ii) Edifícios destinados ao armazenamento ou comercialização.
b) Estabelecimentos comerciais ou industriais, complementares à atividade agrícola, pecuária ou florestal, devendo as indústrias ser classificadas como Tipo 2 ou 3, nos termos do SIR, ou classificação que lhe venha a suceder;
c) Instalações destinadas à atividade pecuária, estufas e adegas.</td></tr>
</table>

	2. Nos espaços agroflorestais são ainda admitidas as seguintes ocupações e utilizações: a) Construção, reconstrução, alteração e ampliação de edificações destinadas a habitação; b) Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e estabelecimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas, podendo ser autorizadas outras tipologias de empreendimentos turísticos, desde que previstas em PP, consideradas como um investimento estratégico para o município ou estejam integradas em NDT, conforme o disposto no artigo 96.º do presente regulamento; c) Alteração e ampliação de edifícios legalmente construídas para empreendimentos turísticos, empresas de animação turística, equipamentos de utilização coletiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação e estabelecimentos comerciais, de restauração e bebidas, serviços ou de eventos culturais; d) Estabelecimentos de restauração e bebidas, complementares às atividades agrícolas, florestais ou pecuárias e desde que promovam e potenciem o turismo em solo rústico; e) Atividades equestres e obras de construção destinadas às atividades equestres; f) Instalações ou equipamentos de apoio atividades ao ar livre de recreio e lazer, designadamente parques de merendas, miradouros ou estruturas de apoio; g) Obras e intervenções indispensáveis à salvaguarda do património cultural, designadamente de natureza arqueológica e recuperação paisagística; h) Prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio à exploração, desde que respeitada a legislação específica, nomeadamente quanto aos planos de recuperação exigidos, e se verifique a compatibilidade com usos preexistentes;

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA	**Solo Rústico – Espaços agroflorestais**
Art.º 20.º da proposta de alteração do regulamento do PDM	

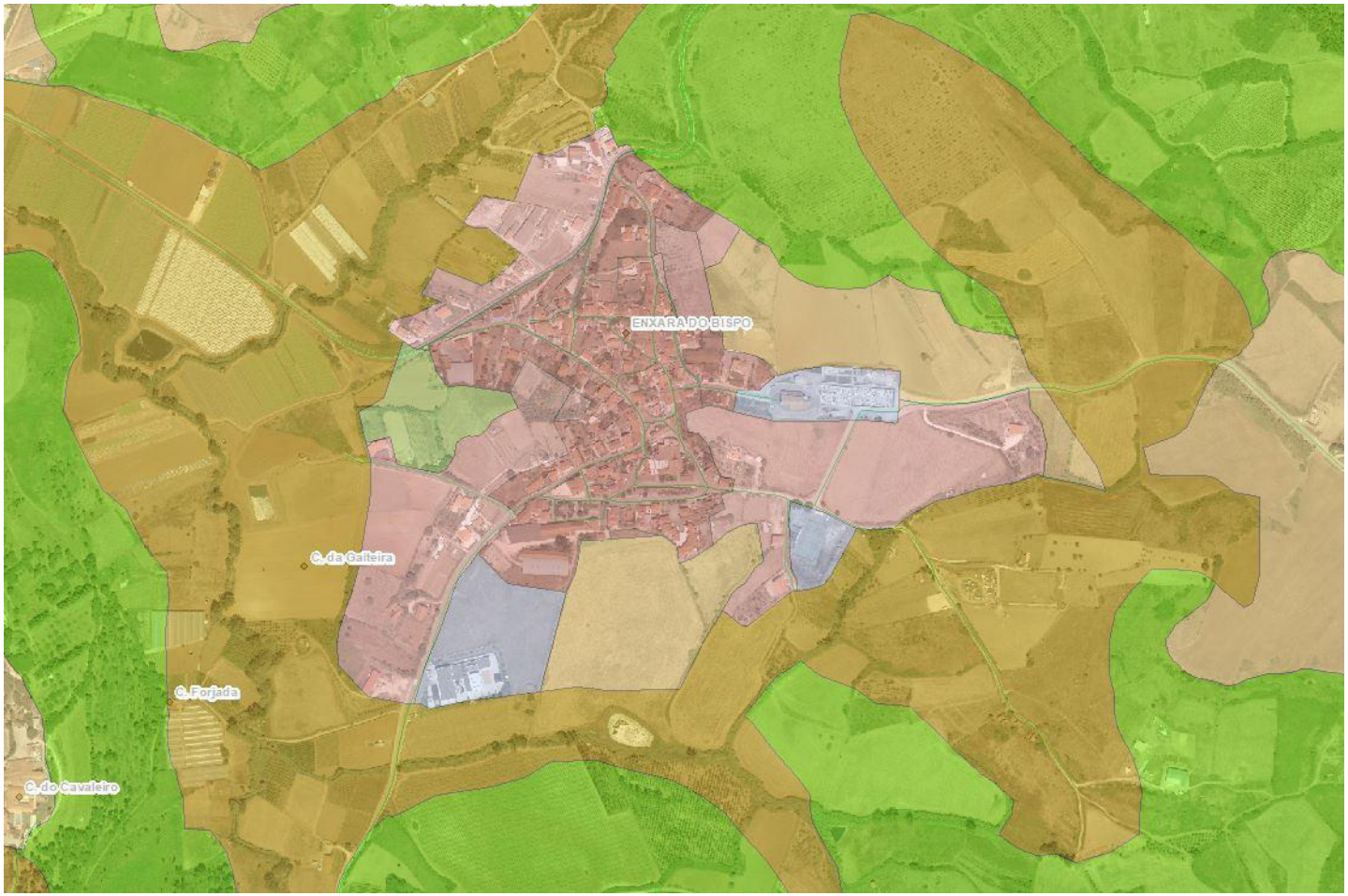
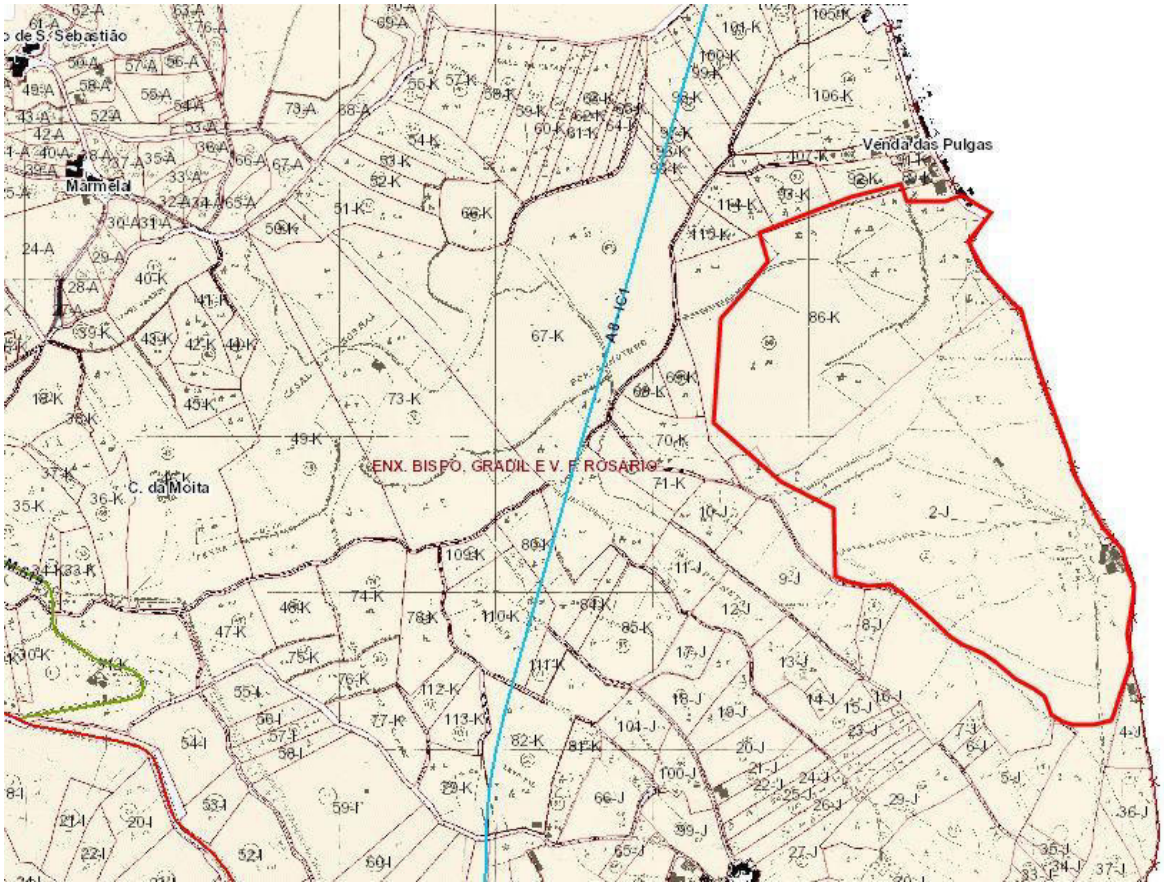
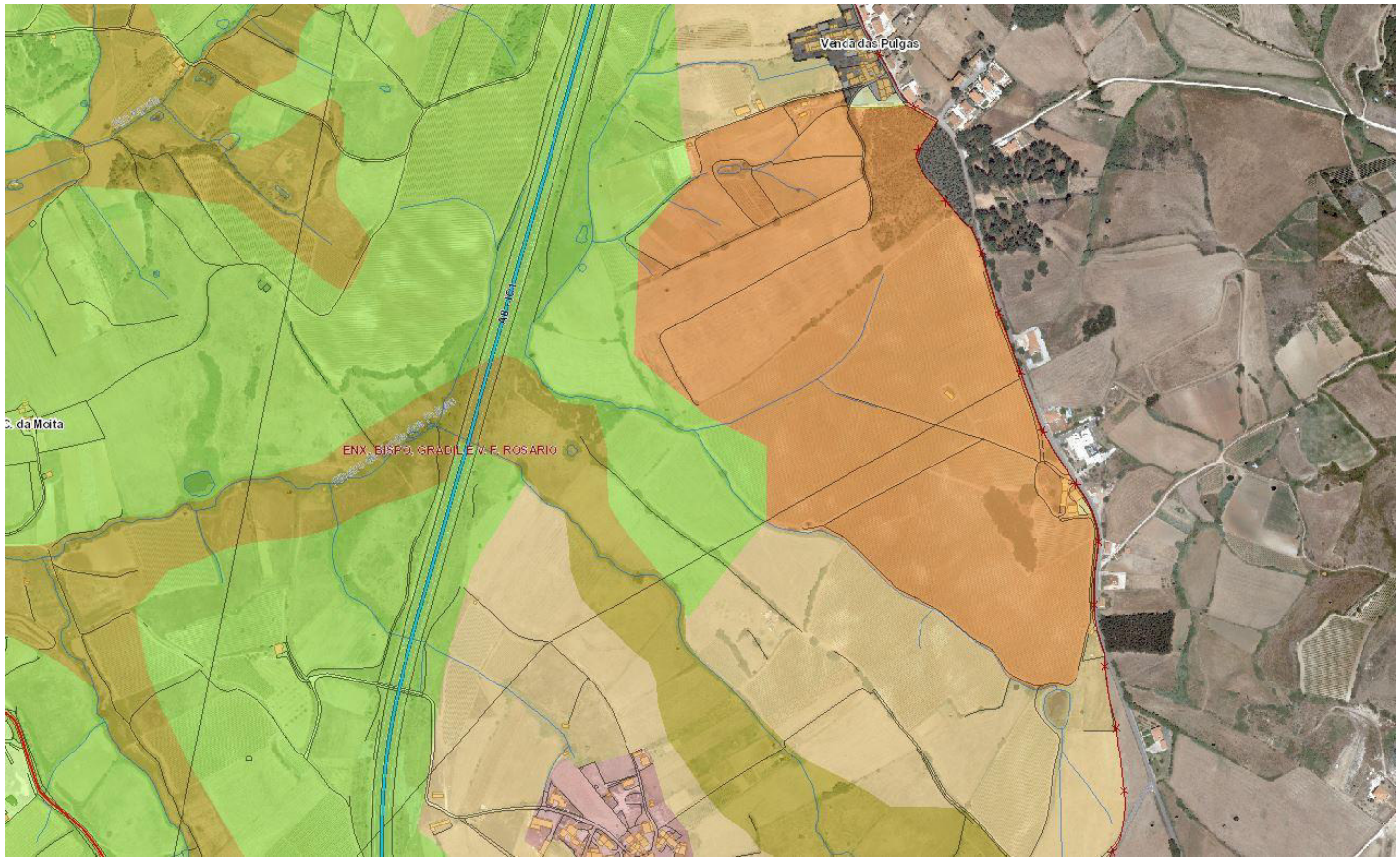


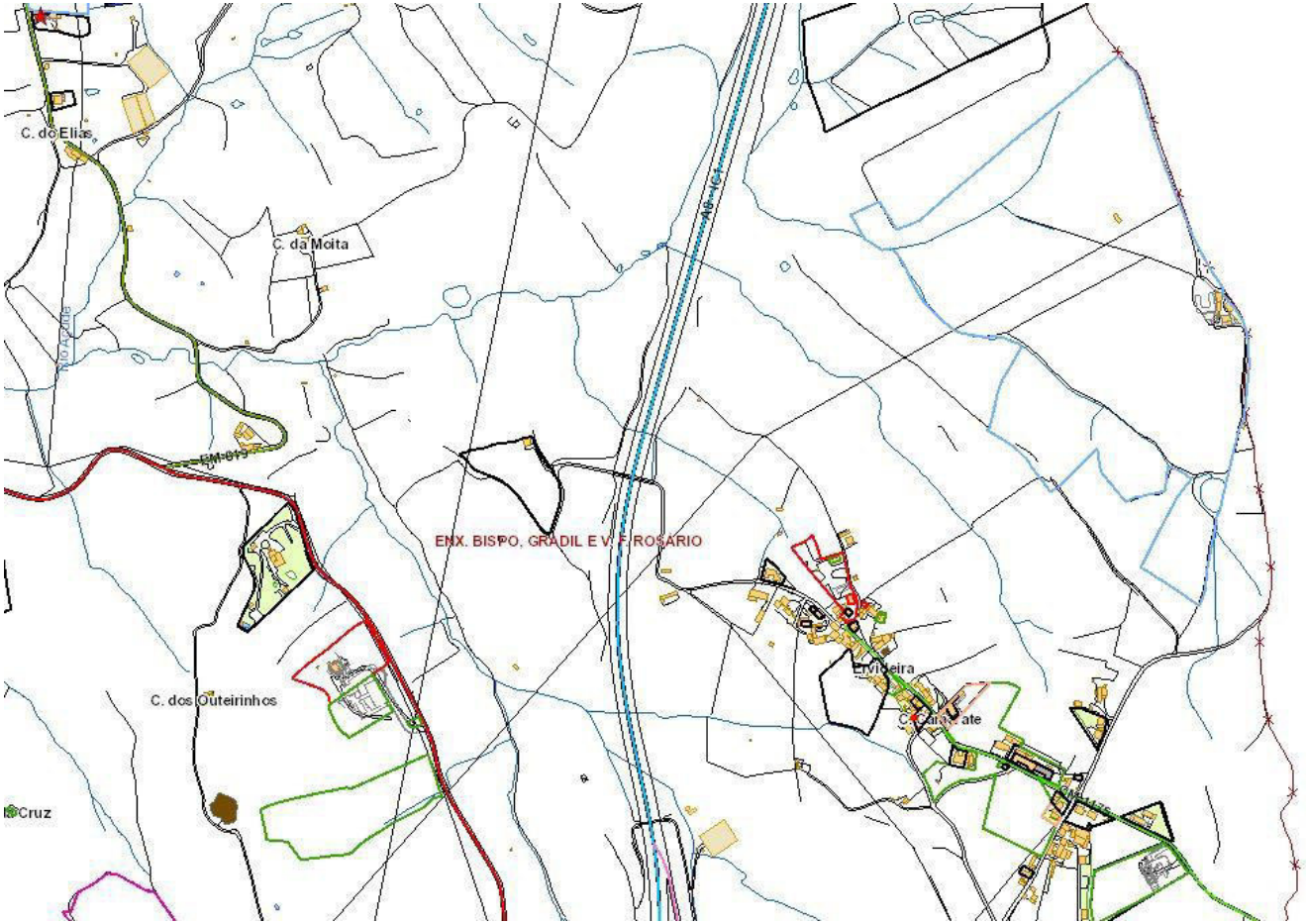
Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, Proposta de alteração (PDM)

Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 20.º 1. Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis às áreas agroflorestais, sem prejuízo do disposto no capítulo VI do presente regulamento, são os seguintes: a) Edificações destinadas a habitação: i) Área mínima da parcela: 20.000m²; ii) Número de fogos: 1; iii) Área total máxima de construção: 300m²; iv) Altura máxima da fachada: 6,5m; v) Em edificações destinadas a habitação, legalmente construídas, nas parcelas com área inferior a 20.000m², são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, desde que a área total máxima de construção não exceda os 300m². b) Edificações de apoio à atividade agrícola, florestal, pecuária e equestre: i) Índice máximo de ocupação do solo: 0,05, com uma área total máxima de implantação de 1.000m², salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; ii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção das edificações cuja especificidade técnica exija uma altura superior; iii) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, a instalação de novas explorações pecuárias deve respeitar o disposto na alínea c) do número 1 do artigo 18.º do presente regulamento. c) Edificações de estabelecimentos comerciais ou industriais e equipamentos ou empreendimentos públicos e de serviços públicos: i) Área mínima da parcela: 5.000m²; ii) Área total máxima de construção: 1.000m², salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; iii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção de indústrias cuja especificidade técnica exija uma altura superior; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela; v) Criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, sujeita a projeto de intervenção paisagística que garanta a redução do impacte visual dos volumes construídos; vi) Não agravem as condições de trânsito e estacionamento, nem provoquem movimentos permanentes de carga e descarga. d) Edificações destinadas a estabelecimentos de restauração e bebidas: i) Área mínima da parcela: 5.000m²; ii) Área total máxima de construção: 300m²; iii) Altura máxima da fachada: 6,5m; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela. e) Edificações destinadas a empreendimentos turísticos: i) Área mínima da parcela: 10.000m²; ii) Área total máxima de construção: 2.000m², podendo ser superior quando abrangidos por PP ou em NDT, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 96.º do presente regulamento; iii) Altura máxima da fachada: 8m; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela; v) Em edificações legalmente construídas nas parcelas com área inferior a 10.000m², são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação para empreendimentos turísticos, desde que não excedam 50% da área de construção existente. **2.** Os acessos, percursos e áreas de estacionamento exteriores devem ser construídos em materiais semipermeáveis.

IDENTIFICAÇÃO :	**ENXARA DOS CAVALEIROS - N.08**
LOCALIZAÇÃO	Freguesia da Enxara do Bispo
ÁREA:	33.0745,20m^2
	
	Figura 1 – Planta de Localização – Ortofotomapa.

IDENTIFICAÇÃO :	**ENXARA DOS CAVALEIROS - N.08**
Cadastro Rústico:	Artigo: 2, Secção: J | Artigo: 86, Secção: K
	
	Figura 2 – *Planta de Localização – Extrato do Cadastro.*

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (EM VIGOR)	**Solo Urbanizável – Nível II**
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos:	alínea c), do número 1) do artigo 59.º; alínea c), do número 2) do artigo 59.º do regulamento do PDM, atualmente em vigor
Operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo de Nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 60 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
Operações urbanísticas para a especifica instalação de usos de atividades económicas, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0; iii) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
	Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em vigor (PDM)

Compromissos urbanísticos	
Loteamentos ou outras operações urbanísticas	OP-209/2015; OP-310/2021
— **OP-209/2015 -** Habitação unifamiliar e garagem / pisos-1 / fogos-1 — Alvará de Construção n.º 291/2017; — Alvará de Utilização n.º 287/2020; — **OP-310/2021 -** Reabilitação de habitação unifamiliar, garagem e arrumos armazém e demolição de armazém – (ENTRADO);	
	Figura 4 –Extrato da Cartografia com compromissos urbanísticos

<table>
<tr><th colspan="5">ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO (nos termos do artigo 7.º, do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto):</th></tr>
<tr><th>Artigo n.º 7 (n.º 3):</th><th colspan="4">Fundamentação:</th></tr>
<tr><td>a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano</td><td colspan="4">Área associada ao sistema urbano de nível II e nível III, integrada na UOPG 21 – Áreas de oportunidade..</td></tr>
<tr><td>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;</td><td colspan="4">Área próxima dos núcleos urbanos, nível II – Enxara dos Cavaleiros e nível III - Ervideira, União de freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;</td><td>sistemas de transportes públicos</td><td>abastecimento de água</td><td>saneamento</td><td>distribuição de energia e telecomunicações</td></tr>
<tr><td>Sim, conforme Plantas de Infraestruturas e Serviços de Uso Público (Grelha N.º E.3) - Anexo 2.1. e figura 8.</td><td>Não, conforme figura 5.</td><td>Não, conforme figura 7.</td><td>Sim, conforme figura 6.</td></tr>
<tr><td>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;</td><td colspan="4">Área próxima dos núcleos urbanos da Enxara dos Cavaleiros, Ervideira e Malveira/ Venda do Pinheiro; podendo vir a garantir o acesso a equipamentos de utilização coletiva através da EN9, designadamente equipamentos desportivos, educativos e espaços verdes de utilização coletiva (Grelha N.º E3 - anexo 2.2 e anexo 2.1).</td></tr>
<tr><td>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.</td><td colspan="4">Área localizada entre a área rural norte e o eixo MVP-VFR-Enxara, do Modelo territorial, e integrada na UOPG 21. Nesta UOPG prevê-se o acolhimento de atividades económicas, a relocalização de existentes dispersa no território e promoção de atividade turística em solo rural.</td></tr>
</table>



Figura 5 – Extrato do ortofotomapa com rede de distribuição de água.

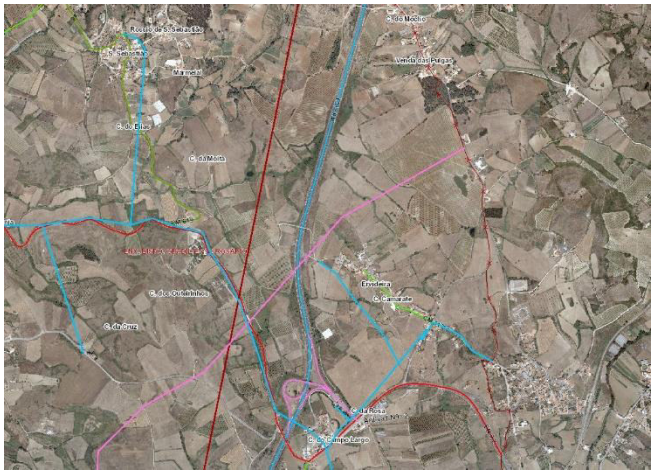


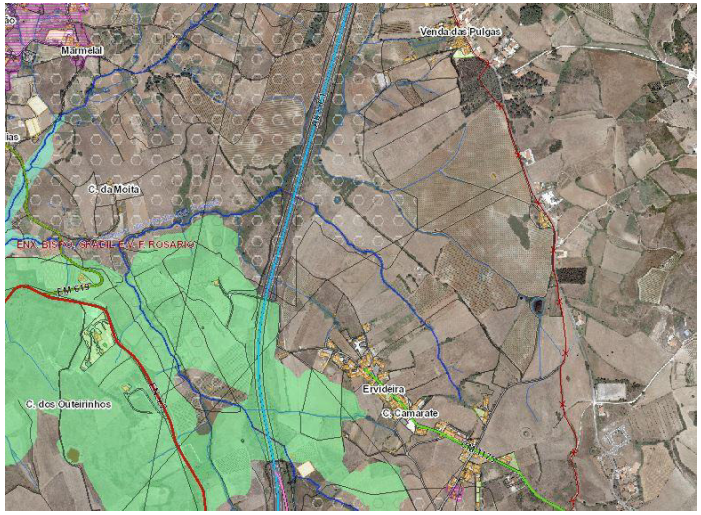
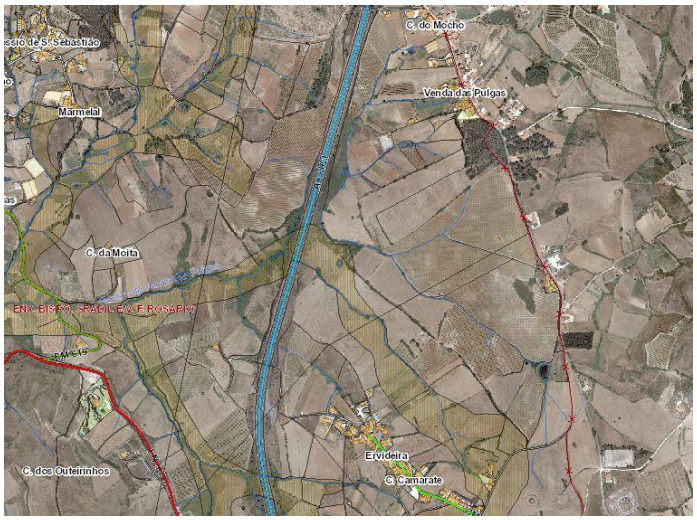
Figura 6 – Extrato do ortofotomapa com rede de energia elétrica.



Figura 7 *– Extrato do ortofotomapa com rede águas residuais.*



Figura 8 *– Extrato do ortofotomapa com rede de serviço de uso público.*

<table>
<tr><td>PROCESSOS DE EXCLUSÃO:</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão REN 2015:
Não</td><td rowspan="2"> 
</td><td rowspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão RAN 2015:
Não</td></tr>
<tr><td></td><td>Figura 9 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Ecológica Nacional (REN).</td><td>Figura 10 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Agrícola Nacional (RAN).</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Síntese da análise do solo urbanizável:</td><td colspan="2">Não cumpre os critérios do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para Classificação de Solo Urbano.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Considerando a utilização atual do solo em análise, prevê-se a classificação desta área como Espaços Agroflorestais, compatíveis com o estatuto de solo rústico.

Contudo considera-se este território como uma das áreas prioritárias para a estratégia municipal, face ao modelo territorial de ordenamento, pelo que se mantem a UOPG 21, bem como os respetivos objetivos definidos no anexo V do regulamento do PDM, devendo ser previsto a elaboração do IGT, de acordo com o atual regime jurídico.

Nestes espaços agroflorestais é admitido o seguinte, conforme o disposto no artigo 19.º do regulamento:</td></tr>
</table>

	1. Nas áreas agroflorestais são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, decorrentes do apoio à atividade dominante ou no cumprimento da estratégia de ordenamento preconizada para o território, sem prejuízo do disposto no capítulo VI do presente regulamento: a) Obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, florestal e equestre, designadamente: i) Obras hidráulicas, captações de água, vias de acesso, aterros e escavações; ii) Edifícios destinados ao armazenamento ou comercialização. b) Estabelecimentos comerciais ou industriais, complementares à atividade agrícola, pecuária ou florestal, devendo as indústrias ser classificadas como Tipo 2 ou 3, nos termos do SIR, ou classificação que lhe venha a suceder; c) Instalações destinadas à atividade pecuária, estufas e adegas. 2. Nos espaços agroflorestais são ainda admitidas as seguintes ocupações e utilizações: a) Construção, reconstrução, alteração e ampliação de edificações destinadas a habitação; b) Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e estabelecimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas, podendo ser autorizadas outras tipologias de empreendimentos turísticos, desde que previstas em PP, consideradas como um investimento estratégico para o município ou estejam integradas em NDT, conforme o disposto no artigo 96.º do presente regulamento; c) Alteração e ampliação de edifícios legalmente construídas para empreendimentos turísticos, empresas de animação turística, equipamentos de utilização coletiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação e estabelecimentos comerciais, de restauração e bebidas, serviços ou de eventos culturais; d) Estabelecimentos de restauração e bebidas, complementares às atividades agrícolas, florestais ou pecuárias e desde que promovam e potenciem o turismo em solo rústico; e) Atividades equestres e obras de construção destinadas às atividades equestres; f) Instalações ou equipamentos de apoio atividades ao ar livre de recreio e lazer, designadamente parques de merendas, miradouros ou estruturas de apoio; g) Obras e intervenções indispensáveis à salvaguarda do património cultural, designadamente de natureza arqueológica e recuperação paisagística; h) Prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio à exploração, desde que respeitada a legislação específica, nomeadamente quanto aos planos de recuperação exigidos, e se verifique a compatibilidade com usos preexistentes;

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA	**Solo Rústico – Espaços agroflorestais**

Art.º 20.º da proposta de alteração do regulamento do PDM

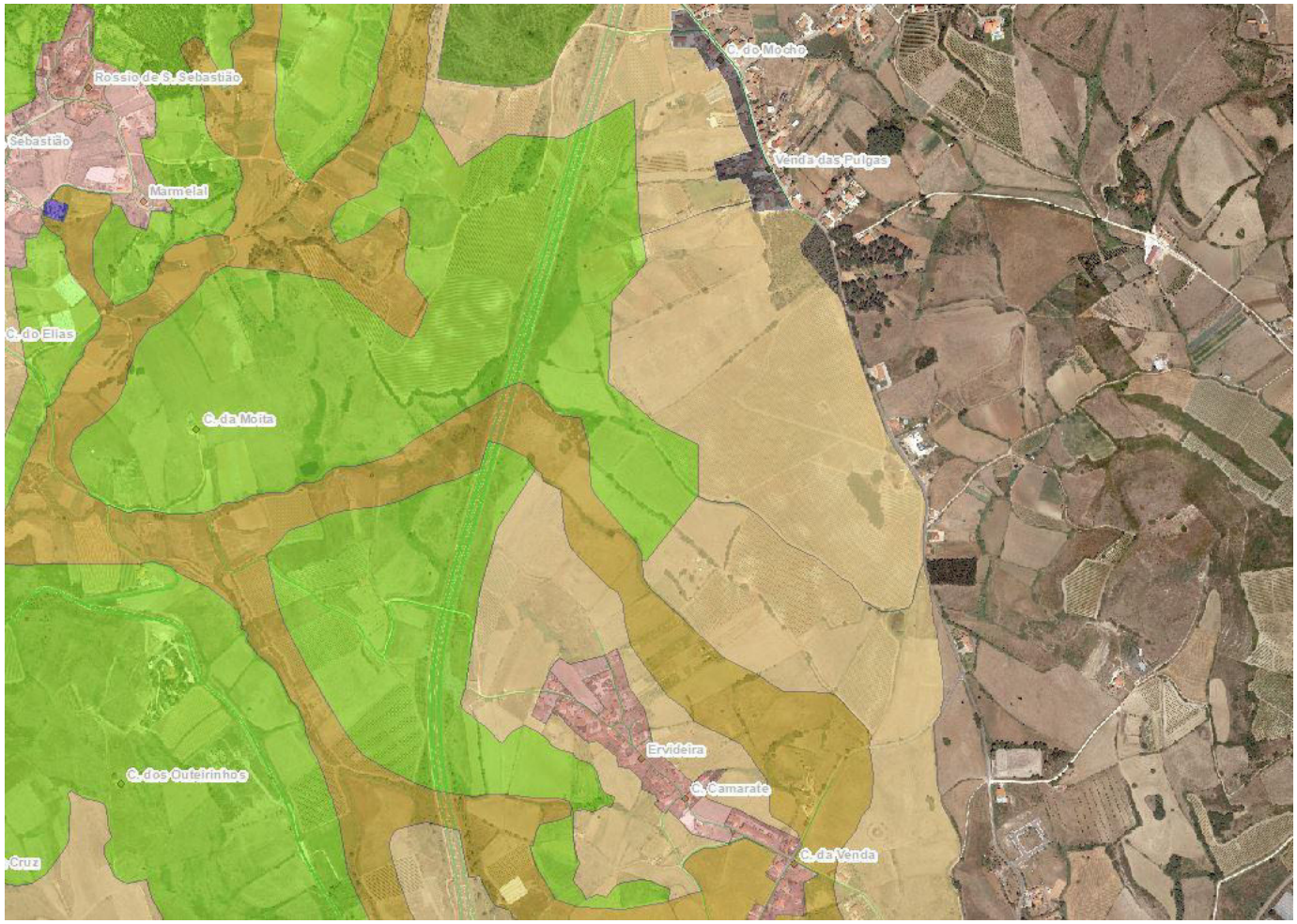
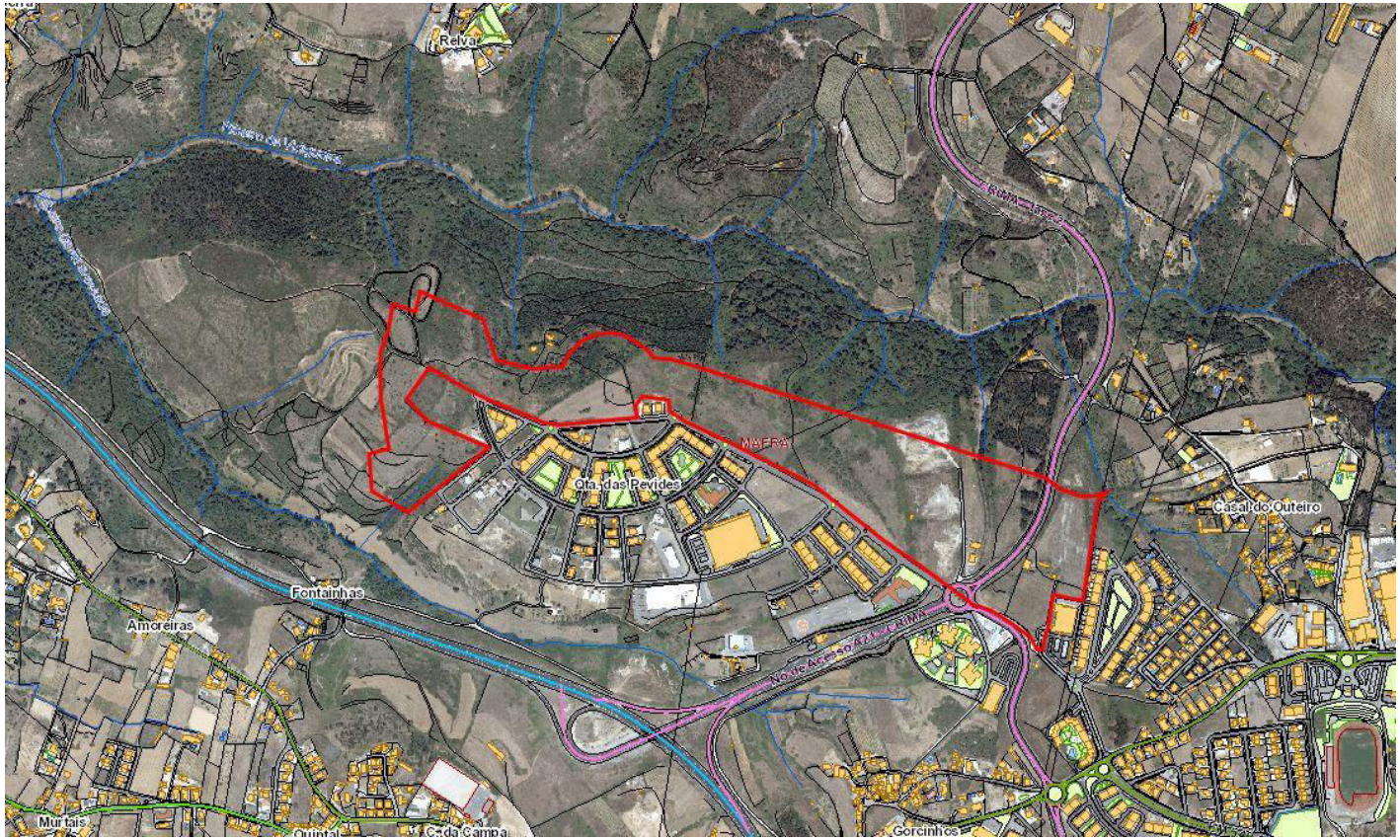
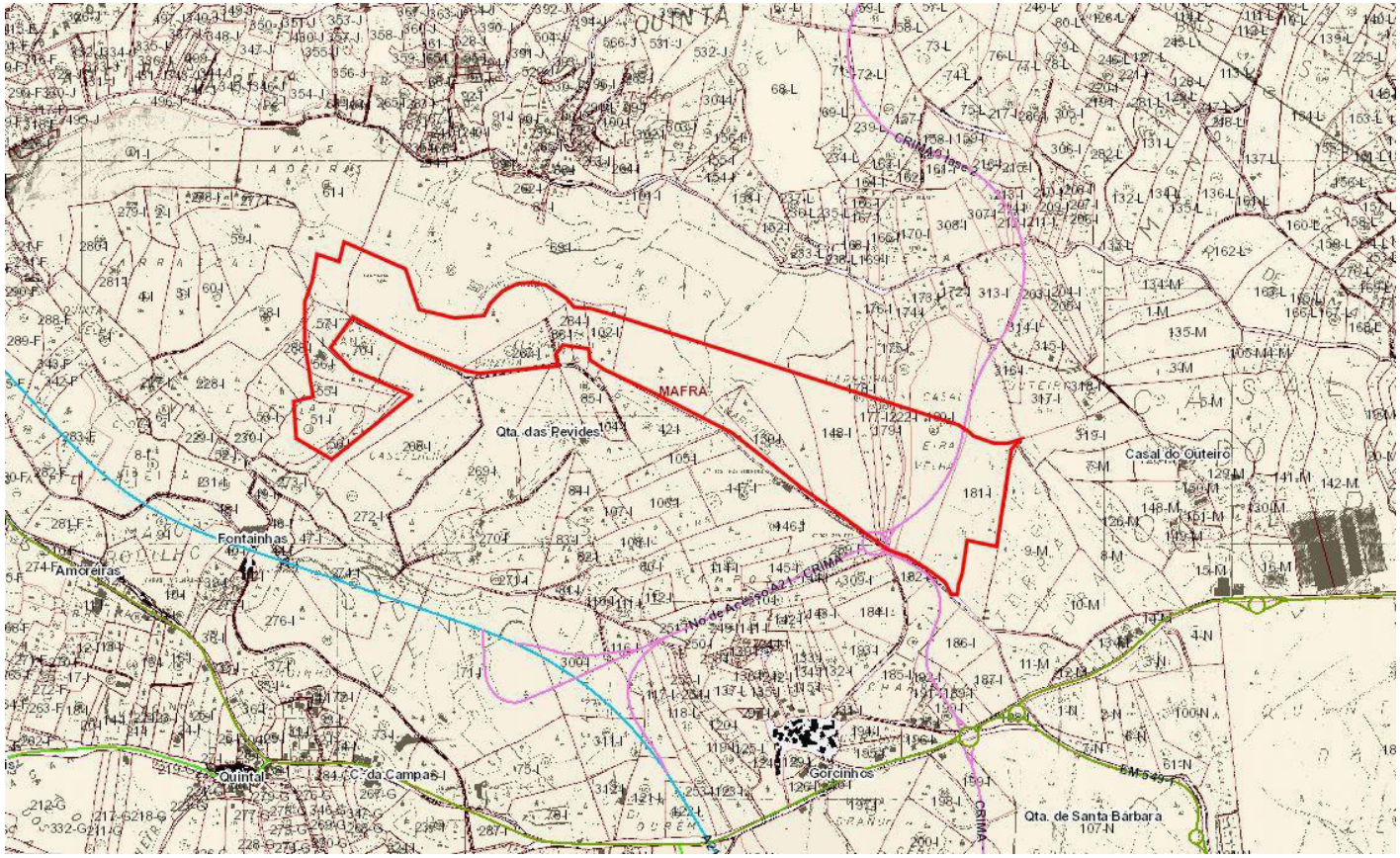
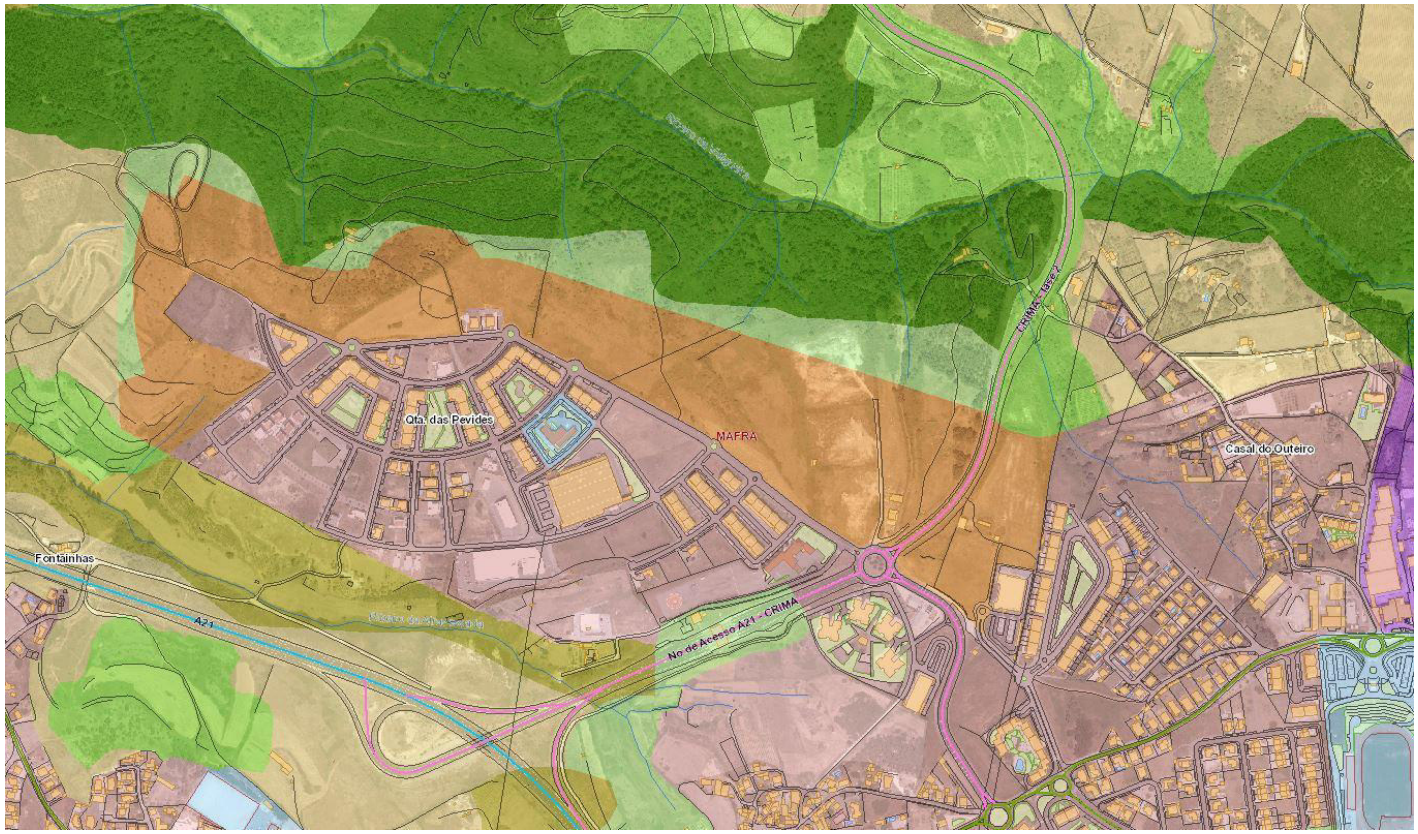


Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, Proposta de alteração (PDM)

Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 20.º 1. Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis às áreas agroflorestais, sem prejuízo do disposto no capítulo VI do presente regulamento, são os seguintes: a) Edificações destinadas a habitação: i) Área mínima da parcela: 20.000m^2; ii) Número de fogos: 1; iii) Área total máxima de construção: 300m^2; iv) Altura máxima da fachada: 6,5m; v) Em edificações destinadas a habitação, legalmente construídas, nas parcelas com área inferior a 20.000m^2, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, desde que a área total máxima de construção não exceda os 300m^2. b) Edificações de apoio à atividade agrícola, florestal, pecuária e equestre: i) Índice máximo de ocupação do solo: 0,05, com uma área total máxima de implantação de 1.000m^2, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; ii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção das edificações cuja especificidade técnica exija uma altura superior; iii) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, a instalação de novas explorações pecuárias deve respeitar o disposto na alínea c) do número 1 do artigo 18.º do presente regulamento. c) Edificações de estabelecimentos comerciais ou industriais e equipamentos ou empreendimentos públicos e de serviços públicos: i) Área mínima da parcela: 5.000m^2; ii) Área total máxima de construção: 1.000m^2, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; iii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção de indústrias cuja especificidade técnica exija uma altura superior; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela; v) Criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, sujeita a projeto de intervenção paisagística que garanta a redução do impacte visual dos volumes construídos; vi) Não agravem as condições de trânsito e estacionamento, nem provoquem movimentos permanentes de carga e descarga. d) Edificações destinadas a estabelecimentos de restauração e bebidas: i) Área mínima da parcela: 5.000m^2; ii) Área total máxima de construção: 300m^2; iii) Altura máxima da fachada: 6,5m; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela. e) Edificações destinadas a empreendimentos turísticos: i) Área mínima da parcela: 10.000m^2; ii) Área total máxima de construção: 2.000m^2, podendo ser superior quando abrangidos por PP ou em NDT, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 96.º do presente regulamento; iii) Altura máxima da fachada: 8m; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela; v) Em edificações legalmente construídas nas parcelas com área inferior a 10.000m^2, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação para empreendimentos turísticos, desde que não excedam 50% da área de construção existente. **2.** Os acessos, percursos e áreas de estacionamento exteriores devem ser construídos em materiais semipermeáveis.

IDENTIFICAÇÃO :	**MAFRA – QUINTA DAS PEVIDES - N.09**
LOCALIZAÇÃO	Freguesia de Mafra
ÁREA:	263.044,40m^2
	
	Figura 1 – Planta de Localização – Ortofotomapa.

IDENTIFICAÇÃO :	**MAFRA – QUINTA DAS PEVIDES - N.09**
Cadastro Rústico:	Artigo: 45; 51; 55; 56; 57; 61; 69; 86; 102; 148; 150; 175; 177; 178; 179; 180; 181; 222; 267; 284, Secção: I
	
	Figura 2 – Planta de Localização – Extrato do Cadastro.

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (EM VIGOR)	**Solo Urbanizável – Nível I**
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos:	alínea c), do número 1) do artigo 59.º; alínea c), do número 2) do artigo 59.º do regulamento do PDM, atualmente em vigor
Operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: a) Em núcleo de Nível I: i) Número máximo de pisos: 5; ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0; iii) Densidade habitacional: 80 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 18,5m.	
Operações urbanísticas para a especifica instalação de usos de atividades económicas, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo urbano de nível I: i) Número máximo de pisos: 5; ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,5; iii) Altura máxima da fachada: 18,5m.	
	Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em vigor (PDM)

Compromissos urbanísticos	
Loteamentos ou outras operações urbanísticas	VO-92/2004; VO-29/2017; VL-5/2019; VL-5/2020
VO-92/2004 - Edificação multifamiliar / pisos-4 / fogos-24 (VIABILIDADE); **VO-29/2017 -** pedido de informação sobre viabilidade de construção de um Retail Park (VIABILIDADE – FAVORÁVEL); **VL-5/2019 -** pedido de informação prévia para operação de loteamento (VIABILIDADE – FAVORÁVEL) **VL-5/2020 -** Viabilidade de lotear (VIABILIDADE – DESFAVORÁVEL)	
	Figura 4 –Extrato da Cartografia com compromissos urbanísticos

<table>
<tr><th colspan="5">ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO (nos termos do artigo 7.º, do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto):</th></tr>
<tr><th>Artigo n.º 7 (n.º 3):</th><th colspan="4">Fundamentação:</th></tr>
<tr><td>a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano</td><td colspan="4">Área inserida no sistema urbano de nível I, integrada na UOPG 1.</td></tr>
<tr><td>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano, nível I – Mafra, freguesia de Mafra.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;</td><td>sistemas de transportes públicos</td><td>abastecimento de água</td><td>saneamento</td><td>distribuição de energia e telecomunicações</td></tr>
<tr><td>Sim, conforme Plantas de Infraestruturas e Serviços de Uso Público (Grelha N.º D.2) - Anexo 2.1. e figura 8.</td><td>Sim, conforme figura 5.</td><td>Sim, conforme figura 7.</td><td>Sim, conforme figura 6.</td></tr>
<tr><td>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano principal de Mafra; garantindo o acesso a equipamentos de utilização coletiva através da rede viária urbana da sede de freguesia, designadamente equipamentos desportivos, educativos, religiosos, administrativos, de saúde e outros serviços urbanos, bem como, espaços verdes de utilização coletiva (Grelha N.º D2 - anexo 2.2 e anexo 2.1).</td></tr>
<tr><td>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.</td><td colspan="4">Área contida no corredor urbano central, do Modelo territorial, e integrada na UOPG 1. Nesta UOPG prevê-se a afirmação da vila como centralidade principal, com funções urbanas estruturadoras para o concelho, a afirmação da Vila como um polo agregador, quer de serviços, quer turístico, a contenção da dispersão urbana, a estruturação da malha urbana, a reorganização dos transportes e a promoção da salvaguarda e valorização patrimonial, de modo a garantir a coerência urbana e a contenção da fragmentação territorial.</td></tr>
</table>

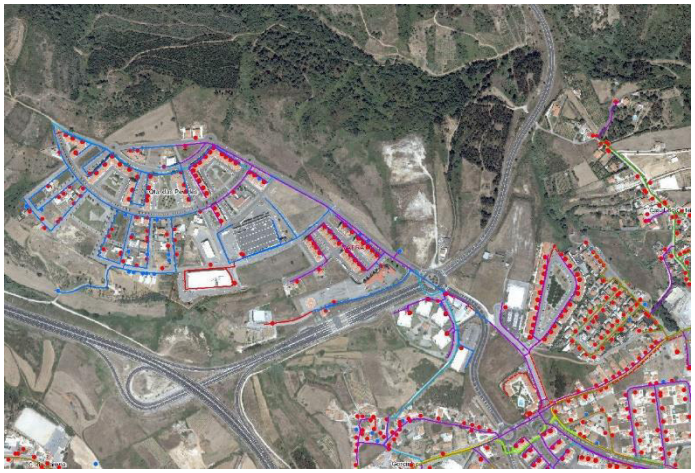


Figura 5 – Extrato do ortofotomapa com rede de distribuição de água.

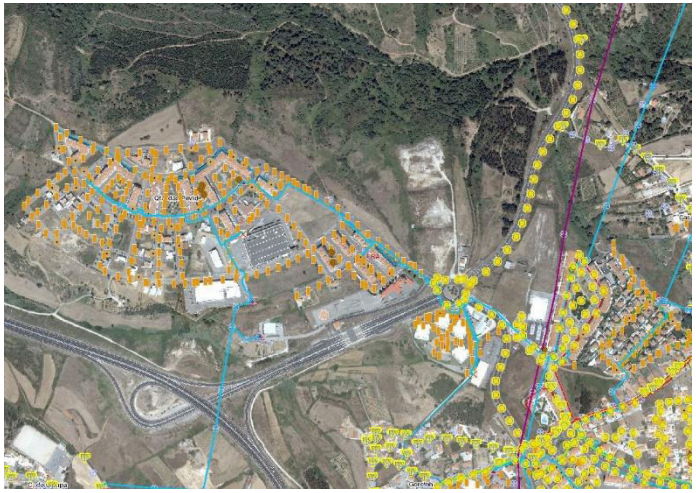


Figura 6 – Extrato do ortofotomapa com rede de energia elétrica.



Figura 7 *– Extrato do ortofotomapa com rede águas residuais.*

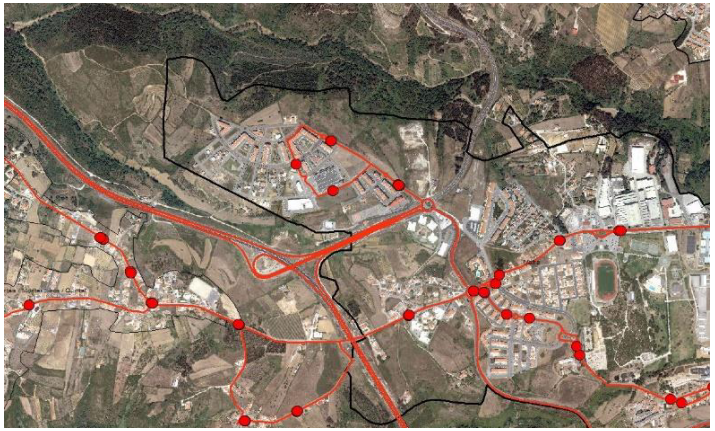
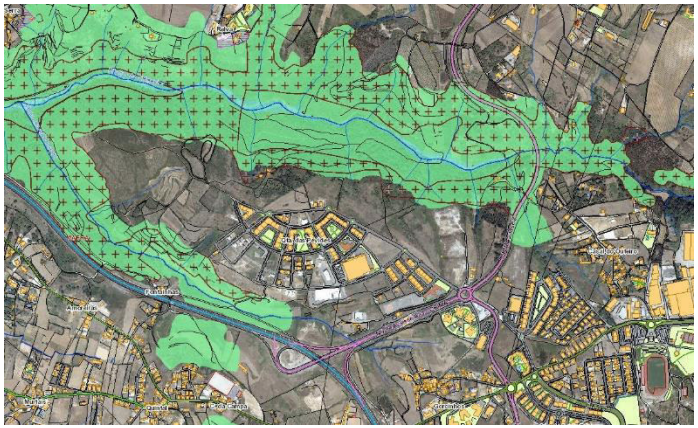
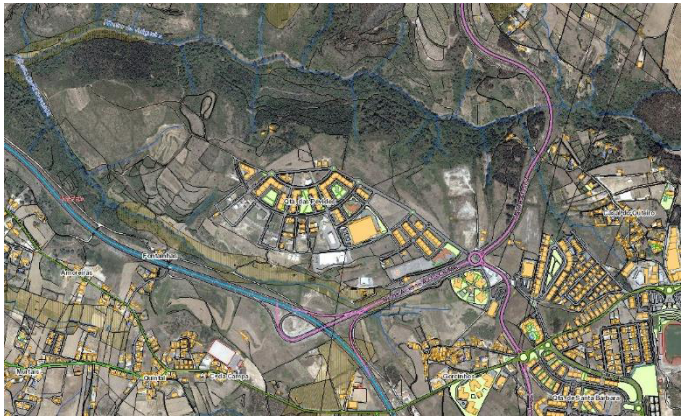


Figura 8 *– Extrato do ortofotomapa com rede de serviço de uso público.*

<table>
<tr><td>PROCESSOS DE EXCLUSÃO:</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Processos Exclusão REN 2015:
Não

Processos Exclusão RAN 2015:
Não</td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>Figura 9 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Ecológica Nacional (REN).</td><td>Figura 10 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Agrícola Nacional (RAN).</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Síntese da análise do solo urbanizável:</td><td colspan="2">Cumpre cumulativamente os critérios do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para Classificação de Solo Urbano.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Considerando a utilização atual do solo em análise e a integração na UOPG 6, prevê-se a classificação desta área como Espaços Habitacionais – Áreas a estruturar compatíveis com o estatuto de solo urbano, integrada no sistema urbano de Mafra, nível I.

Considera-se, ainda, como área prioritária para a estratégia municipal e para o modelo territorial de ordenamento.

Nestes espaços são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 48.º do regulamento, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):

1– As áreas a estruturar dos espaços habitacionais correspondem a áreas com um padrão espacial fragmentado, assentes numa estrutura urbana incompleta, relativamente à rede de infraestruturas e coerência funcional, no seu interior e na sua relação com o tecido urbano envolvente, devendo as operações urbanísticas ser precedidas preferencialmente por PU, PP ou por unidades de execução.</td></tr>
</table>

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA	**Solo Urbano – Espaços habitacionais - áreas a estruturar – Nível I**

Art.º 20.º da proposta de alteração do regulamento do PDM

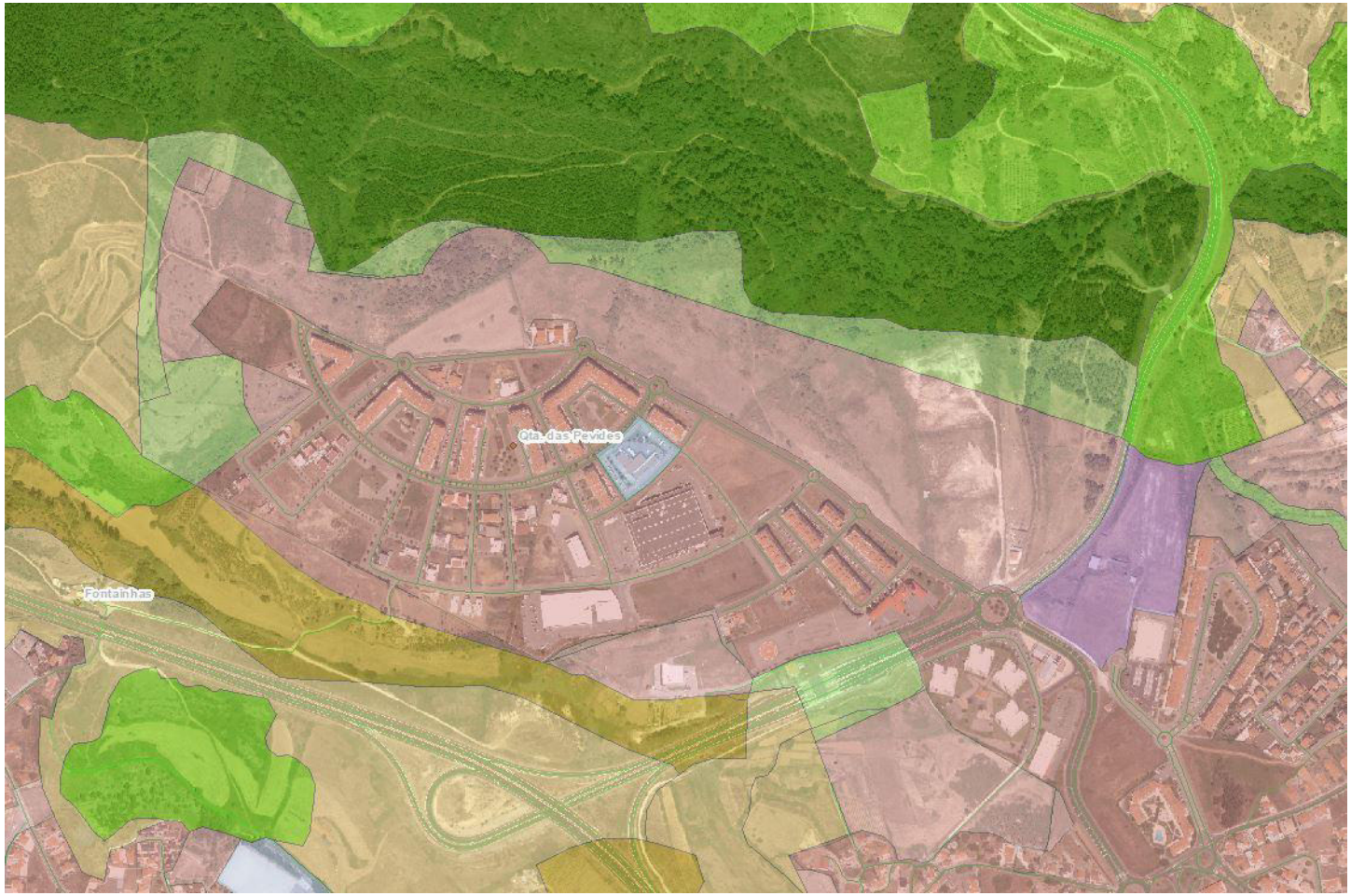
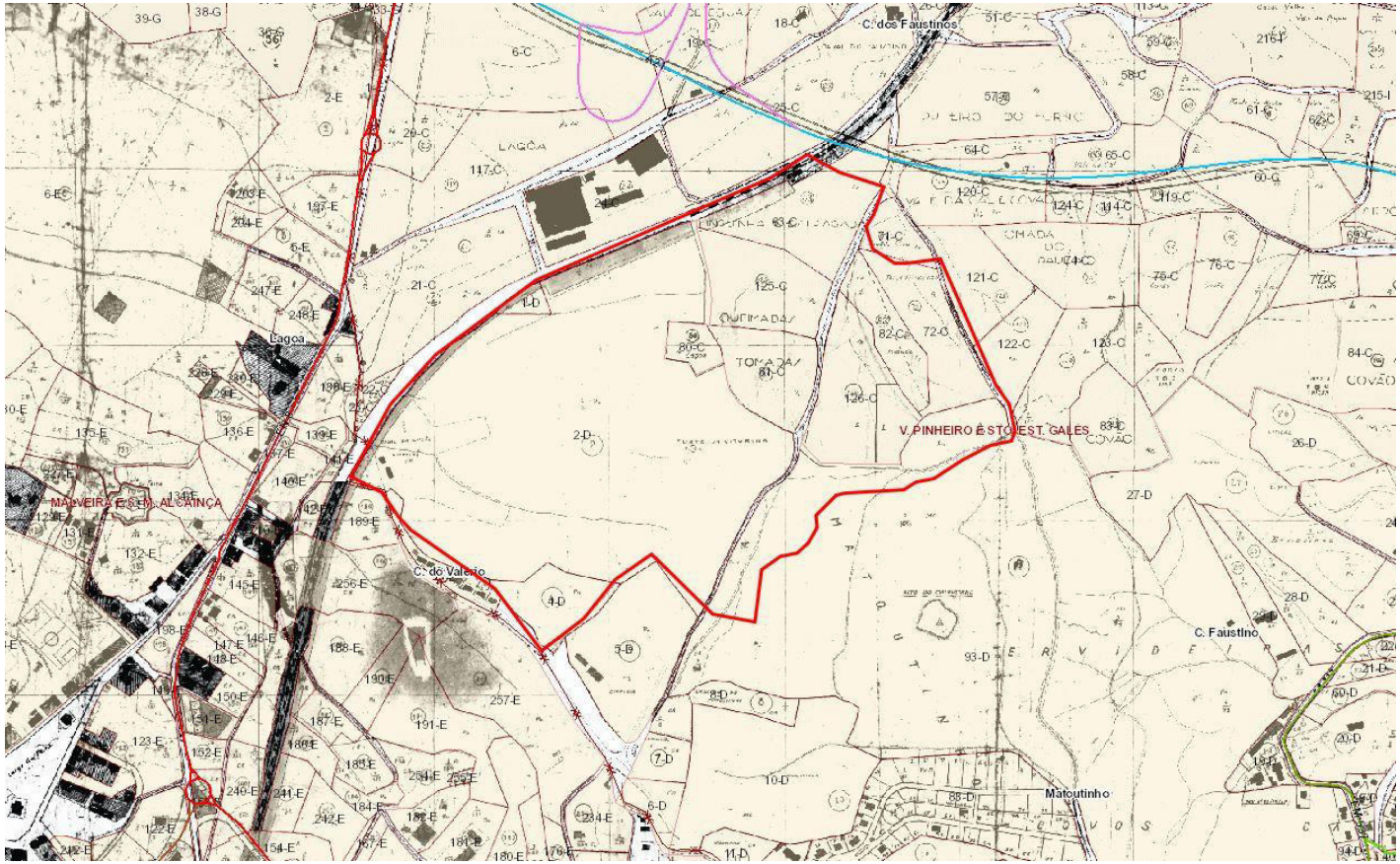


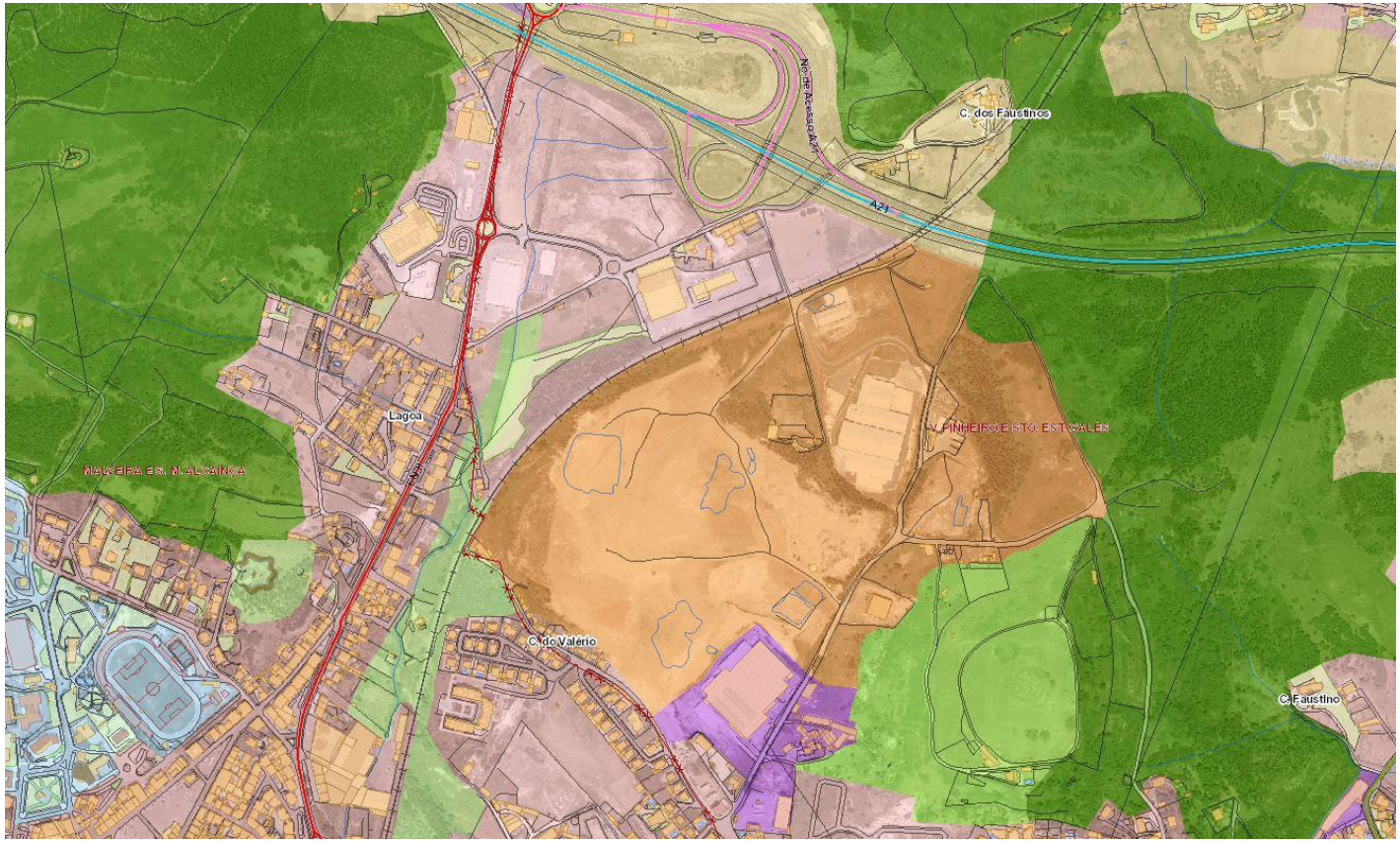
Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, Proposta de alteração (PDM)

Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 48.º 2. Até à existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas aos seguintes parâmetros urbanísticos: (…) b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii)Índice máximo de utilização do solo: 0,30; iii) Densidade habitacional: 40 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 9,5m. 3. Para além do cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no número anterior e até à existência de um plano ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas às seguintes condições: a) As novas edificações não devem comprometer a coesão do tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e na rede viária, evitando a criação de impasses e descontinuidades, de modo a viabilizar ligações viárias futuras; b) A implantação das novas edificações deve estabelecer uma relação com o terreno que possibilite a preservação dos valores urbanísticos e paisagísticos existentes, pelo que quaisquer alterações topográficas só serão aceites em casos devidamente justificados; c) Sejam observados os objetivos programáticos previstos no artigo 108.º do capítulo VII do presente regulamento. 4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, em espaços livres intersticiais com área inferior a 2.000m^2, quando se verifique que a aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos definidos no número 2 do presente artigo poderá descaracterizar significativamente a correta integração morfológica das novas edificações, as operações urbanísticas a promover ficam sujeitas ao disposto para as áreas consolidadas dos espaços habitacionais, conforme o artigo 46.º do presente regulamento. 5. Após a existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, às operações urbanísticas aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos: (…) b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii)Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m. 6. Os restantes parâmetros urbanísticos, nomeadamente o dimensionamento do estacionamento e da rede viária, são fixados no RMEU ou nos PU, PP ou nas unidades de execução a elaborar.

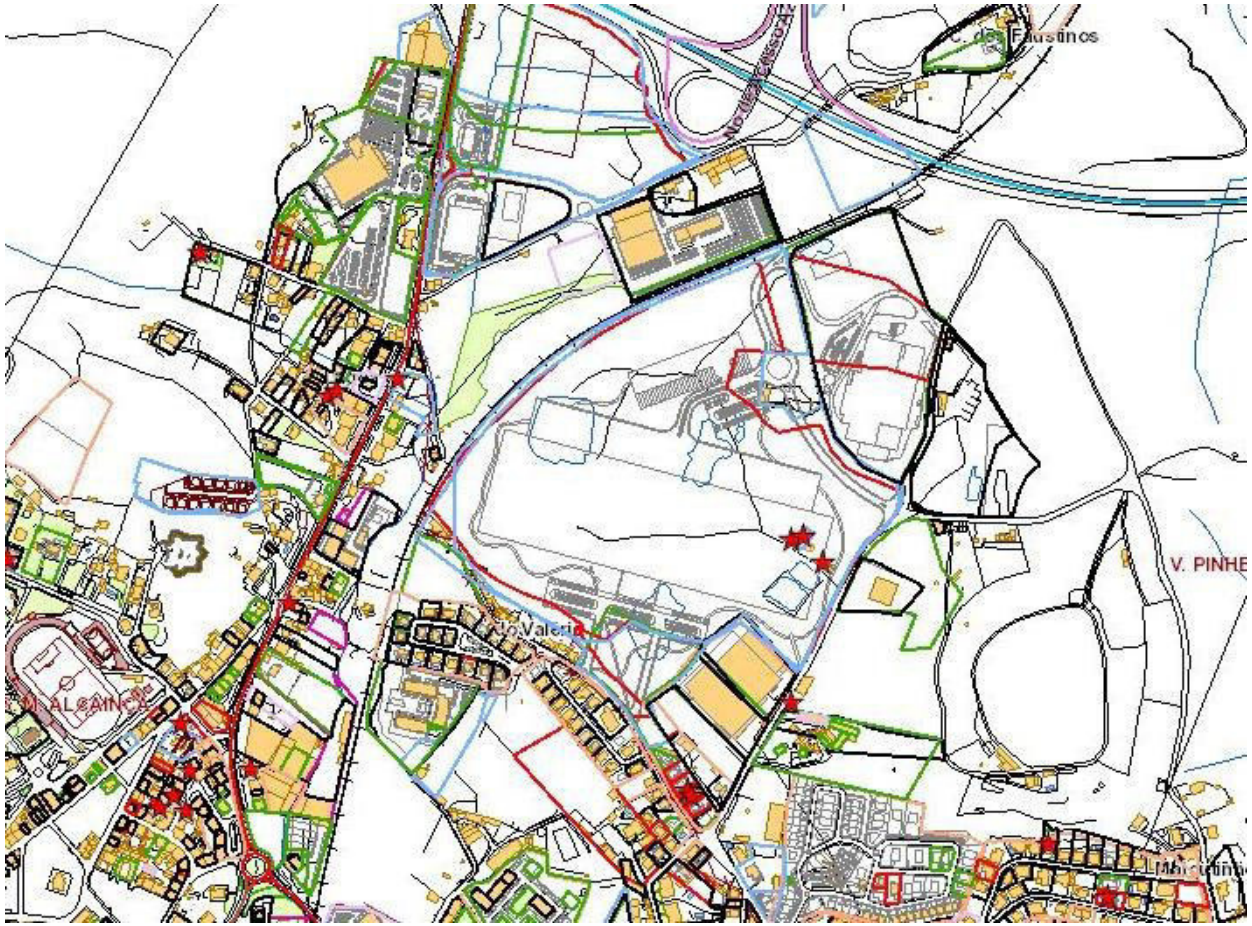
IDENTIFICAÇÃO :	**VENDA DO PINHEIRO CASAL DO VALERIO - N.10**
LOCALIZAÇÃO	Freguesia da Venda do Pinheiro
ÁREA:	376.008,30 m^2
	
	Figura 1 – Planta de Localização – Ortofotomapa.

IDENTIFICAÇÃO :	**VENDA DO PINHEIRO CASAL DO VALERIO - N.10**
Cadastro Rústico:	Artigo: 63; 72; 80; 82; 125; 126 Secção: C | Artigo: 1; 4 Secação: D
	
	Figura 2 – *Planta de Localização – Extrato do Cadastro.*

<table>
<tr><td>CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (EM VIGOR)</td><td>Solo Urbanizável – Nível I</td></tr>
<tr><td>Breve descrição dos parâmetros urbanísticos:</td><td>alínea c), do número 1) do artigo 59.º;
alínea c), do número 2) do artigo 59.º do regulamento do PDM, atualmente em vigor</td></tr>
<tr><td>Operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Em núcleo de Nível I:
i) Número máximo de pisos: 5;
ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0;
iii) Densidade habitacional: 80 fogos/ha;
iv) Altura máxima da fachada: 18,5m.</td><td rowspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Operações urbanísticas para a especifica instalação de usos de atividades económicas, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:

b) Em núcleo urbano de nível I:
i) Número máximo de pisos: 5;
ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,5;
iii) Altura máxima da fachada: 18,5m.</td></tr>
<tr><td></td><td>Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em vigor (PDM)</td></tr>
</table>

Compromissos urbanísticos	
Loteamentos ou outras operações urbanísticas	OP-288/1976; OP-334/2001; OP-525/2002; OP-142/2005; I-26/2010; OP-169/2014; OP-214/2014; OP-376/2017; OP-291/2019; OP-385/2020;
OP-288/1976 – Armazém / pisos-1 – Alvará de Construção: 1466/1980 – Alvará de Utilização: 106/1991 **OP-334/2001 –** Armazém / pisos-1 – Alvará de Construção: 95/2017 – Alvará de Utilização: 79/2017 **OP-525/2002 –** Arrecadações, refeitório e escritório e armazém / pisos-1 – Alvará de Construção: 44/2015 – Alvará de Utilização: 15/2018 **OP-142/2005 –** Alteração de pavilhão de engorda de suínos para armazém. (ENTRADO) **I-26/2010 –** indústria de fabrico de betão pronto. (LICENCIADO) **OP-169/2014 –** Estabelecimento industrial, anexos e depósitos de água / pisos-1 – Alvará de Construção: 182/2015 – Alvará de Utilização: 391/2016 **OP-214/2014 –** Armazém / pisos-1 – Alvará de Construção: 510/2015 – Alvará de Utilização: 249/2015 **OP-376/2017 –** Estabelecimento industrial / pisos-1 – Alvará de Construção: 31/2018 – Alvará de Utilização: 20/2018 **OP-291/2019 –** telheiro de apoio à unidade industrial / pisos-1 – Alvará de Construção: 438/2019 – Alvará de Utilização: 264/2019 **OP-385/2020 –** alteração e ampliação de unidade industrial – Alvará de Construção: 144/2021	
	Figura 4 –Extrato da Cartografia com compromissos urbanísticos

<table>
<tr><th colspan="5">ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO (nos termos do artigo 7.º, do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto):</th></tr>
<tr><th>Artigo n.º 7 (n.º 3):</th><th colspan="4">Fundamentação:</th></tr>
<tr><td>a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano</td><td colspan="4">Área inserida no sistema urbano de nível I, integrada na UOPG 2.</td></tr>
<tr><td>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;</td><td colspan="4">Área contígua aos núcleos urbanos, nível I – Malveira/ Venda do Pinheiro, União de freguesias da Malveira e S. Miguel de Alcainça e União de freguesias da Venda do Pinheiro e S. Estêvão das Galés.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;</td><td>sistemas de transportes públicos</td><td>abastecimento de água</td><td>saneamento</td><td>distribuição de energia e telecomunicações</td></tr>
<tr><td>Sim, conforme Plantas de Infraestruturas e Serviços de Uso Público (Grelha N.º E.4 e F.1) - Anexo 2.1. e figura 8.</td><td>Sim, conforme figura 5.</td><td>Sim, conforme figura 7.</td><td>Sim, conforme figura 6.</td></tr>
<tr><td>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano principal da Malveira/ Venda do Pinheiro; garantindo o acesso a equipamentos de utilização coletiva através da rede viária urbana, designadamente equipamentos desportivos, educativos, religiosos, administrativos, de saúde e outros serviços urbanos, bem como, espaços verdes de utilização coletiva (Grelha N.º E4 e F1 - anexo 2.2 e anexo 2.1).</td></tr>
<tr><td>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.</td><td colspan="4">Área contida no corredor urbano central, do Modelo territorial, e integrada na UOPG 2. Nesta UOPG prevê-se a articulação e integração do polo de atividades económicas na rede urbana, a articulação dos espaços verdes urbanos, a salvaguarda da linha de água principal e das zonas ameaçadas pelas cheias, a estruturação da malha urbana e a contenção da dispersão urbana, de modo a garantir a coerência urbana e a contenção da fragmentação territorial.</td></tr>
</table>



Figura 5 – Extrato do ortofotomapa com rede de distribuição de água.

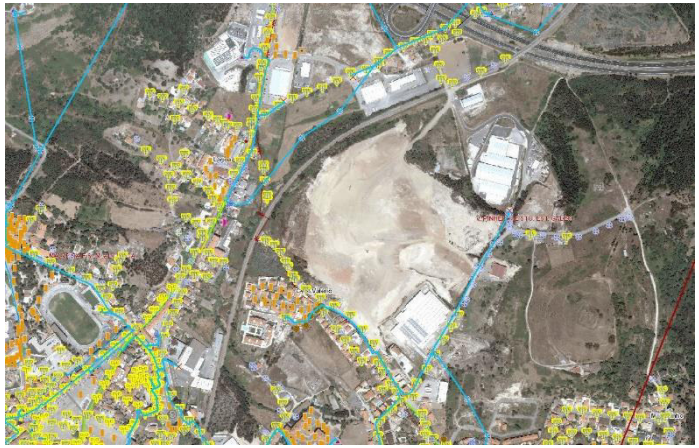


Figura 6 – Extrato do ortofotomapa com rede de energia elétrica.

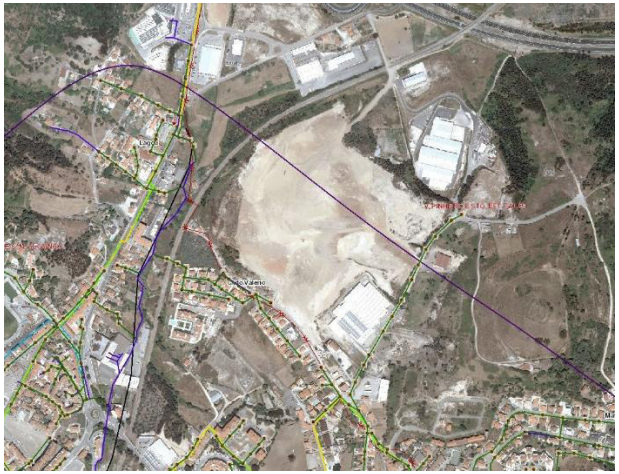
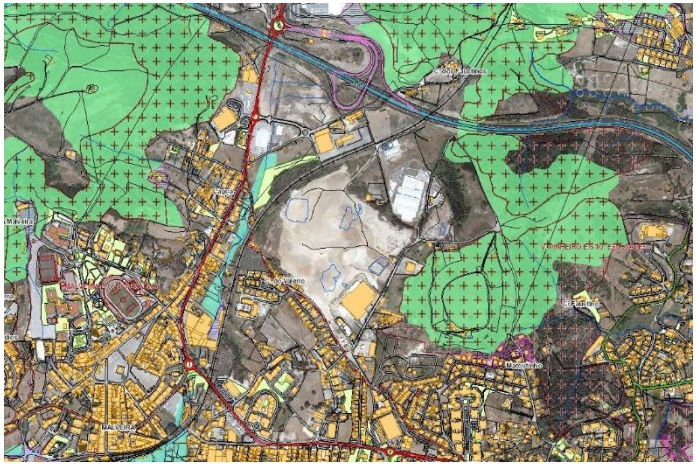
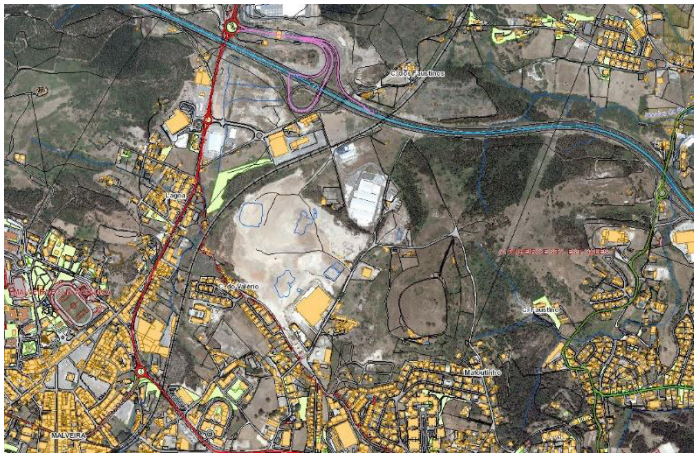


Figura 7 *– Extrato do ortofotomapa com rede águas residuais.*



Figura 8 *– Extrato do ortofotomapa com rede de serviço de uso público.*

<table>
<tr><td>PROCESSOS DE EXCLUSÃO:</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Processos Exclusão REN 2015:
Não

Processos Exclusão RAN 2015:
Não</td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>Figura 9 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Ecológica Nacional (REN).</td><td>Figura 10 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Agrícola Nacional (RAN).</td></tr>
<tr><td>Síntese da análise do solo urbanizável:</td><td colspan="2">Cumpre cumulativamente os critérios do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para Classificação de Solo Urbano.

Considerando a utilização atual do solo e a sua localização, quer aos espaços associados à EEM e à Rede Ecológica Metropolitana, quer ao núcleo urbano, nível I, Malveira/ Venda do Pinheiro, prevê-se a classificação de parte desta área como Espaços Florestais, solo rústico, e Espaços de Atividades Económicas - Áreas a estruturar, compatíveis com o solo urbano, integrado no sistema urbano da Malveira/ VDP, nível I.

Considera-se, ainda, como área prioritária para a estratégia municipal e para o modelo territorial de ordenamento.

Nos espaços florestais são admitidas as ocupações e utilizações que decorrem das suas aptidões próprias e dos instrumentos de gestão específicos a que estejam ou venham a estar eventualmente vinculados, designadamente o PROFLVT.

Nos espaços de atividades económicas são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 51.º do regulamento, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):
1– As áreas a estruturar em espaços de atividades económicas são áreas destinadas exclusivamente à ocupação de atividades económicas, não sendo admitido o uso habitacional e devendo as operações urbanísticas ser precedidas de PU, PP ou de unidades de execução.</td></tr>
</table>

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA	**Solo Rústico – Espaços Florestais** **Solo Urbano – Espaços de Atividades Económicas – Áreas a estruturar – nível I**
Art.º 51.º da proposta de alteração do regulamento do PDM	

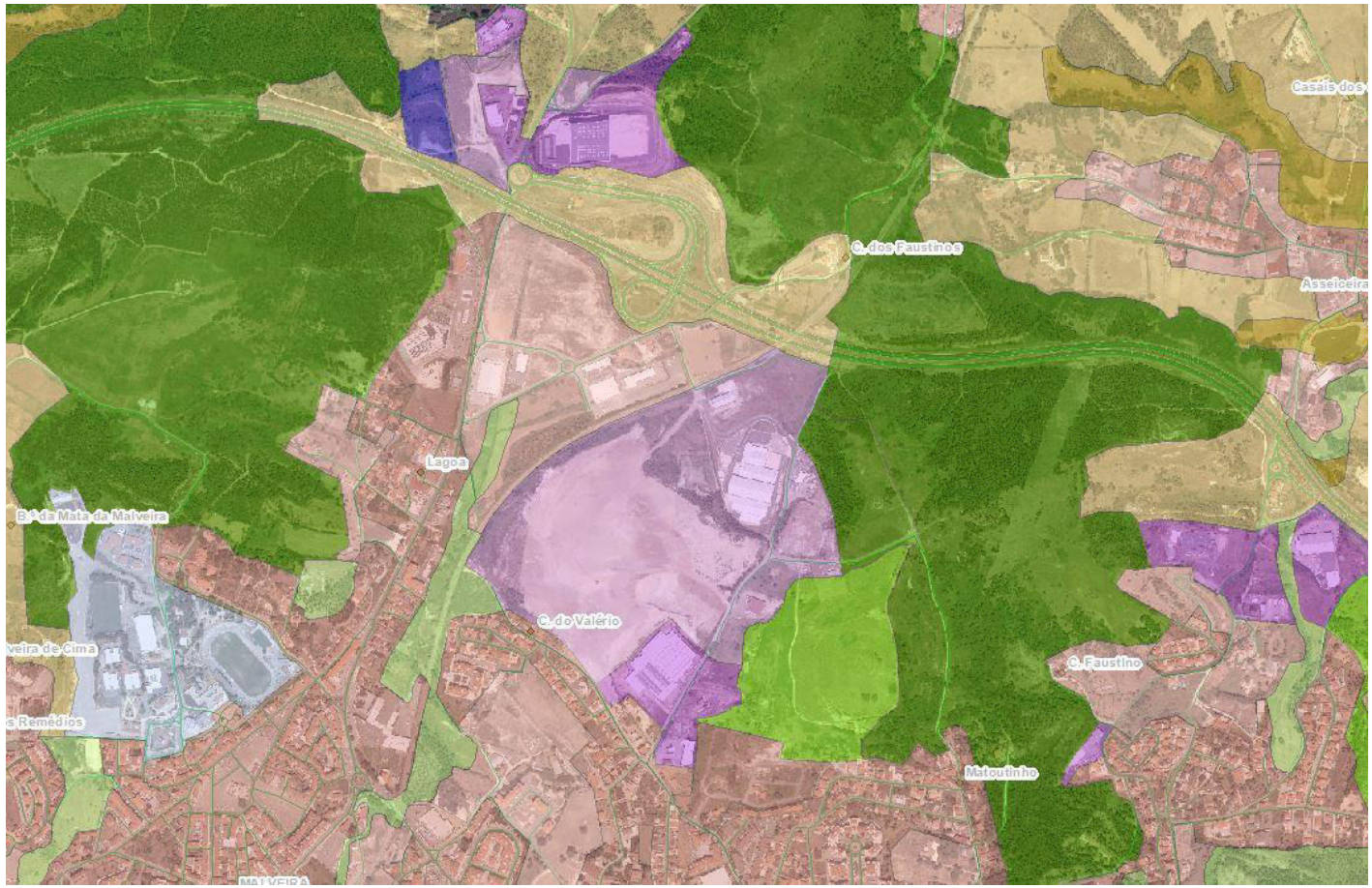
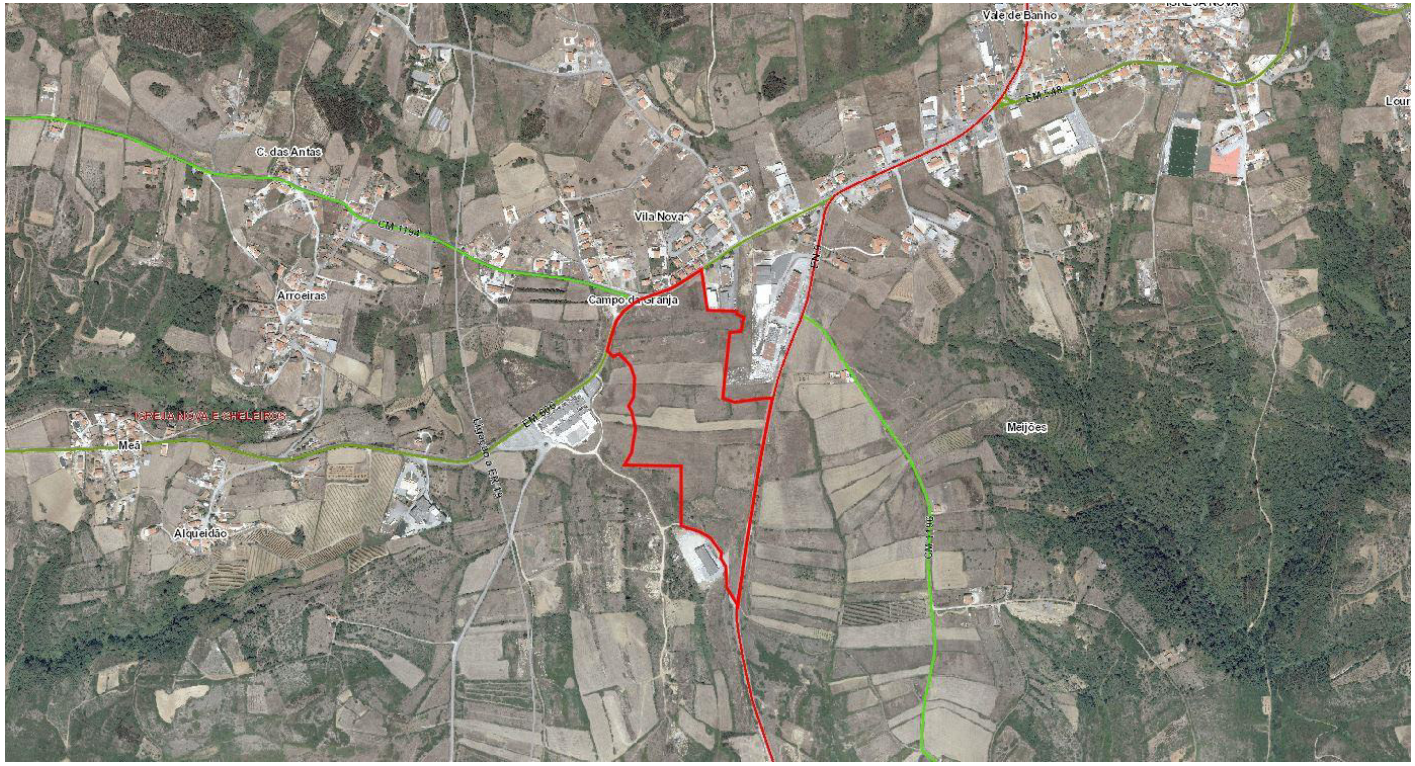
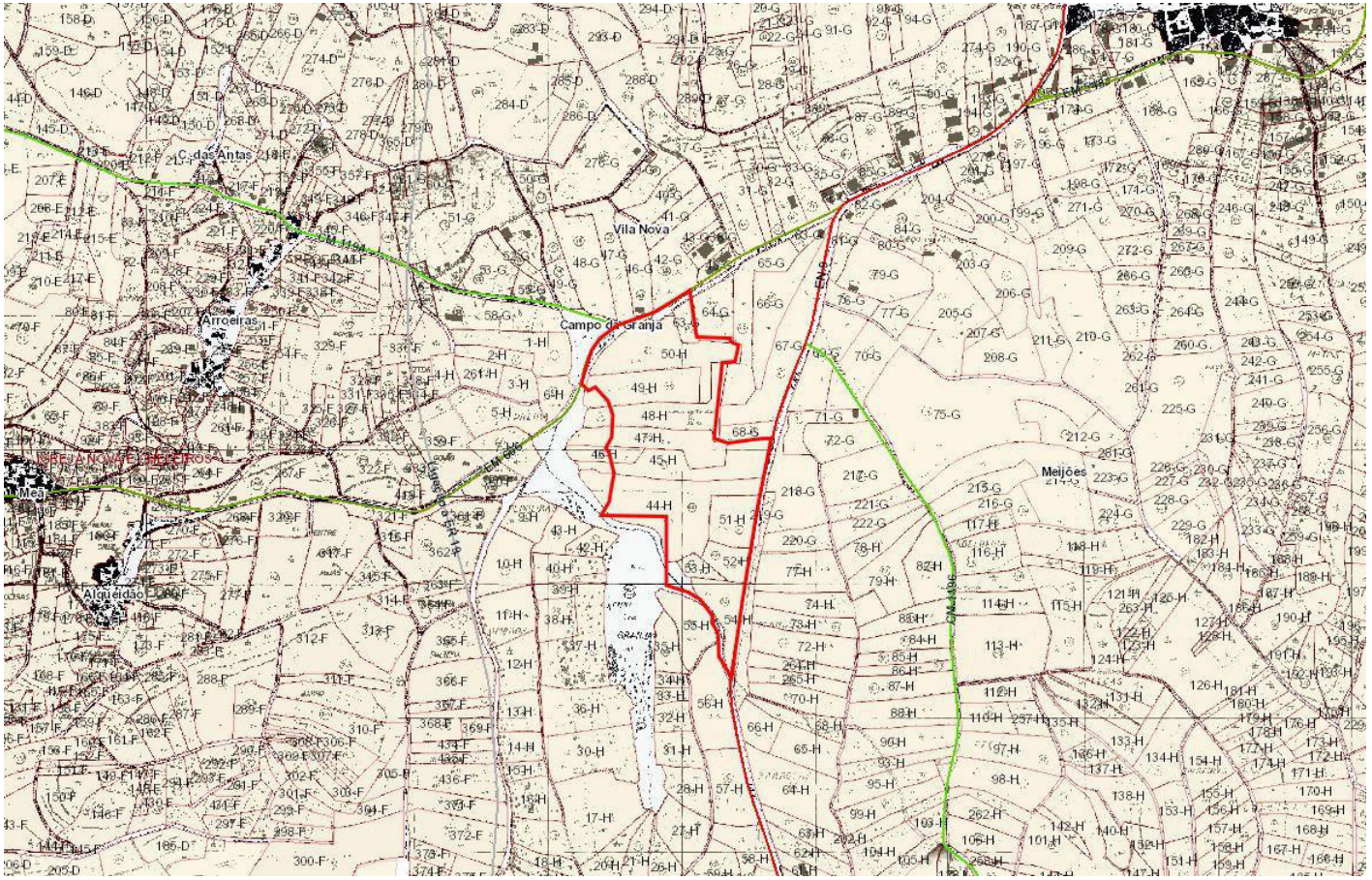


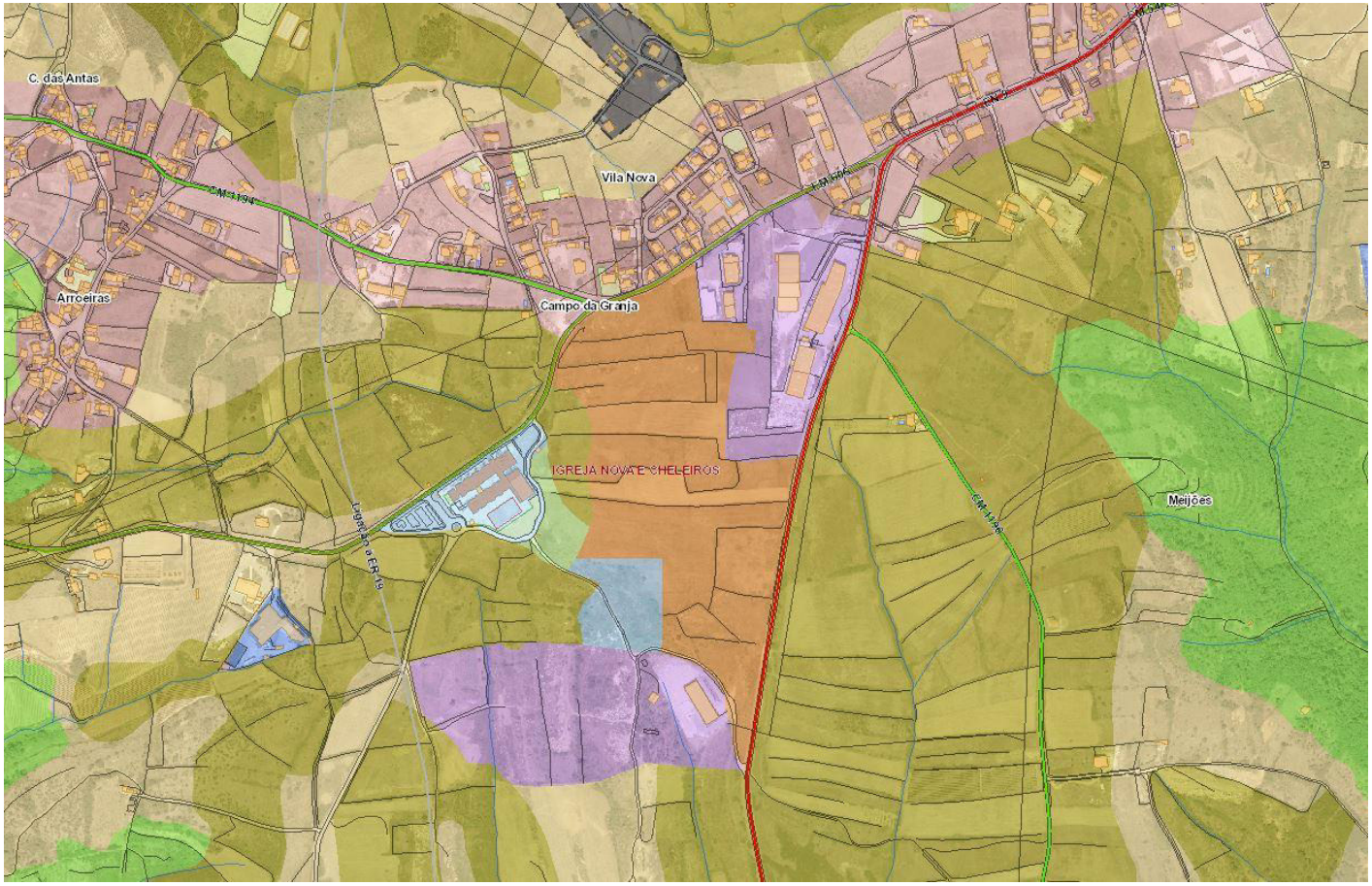
Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, Proposta de alteração (PDM)

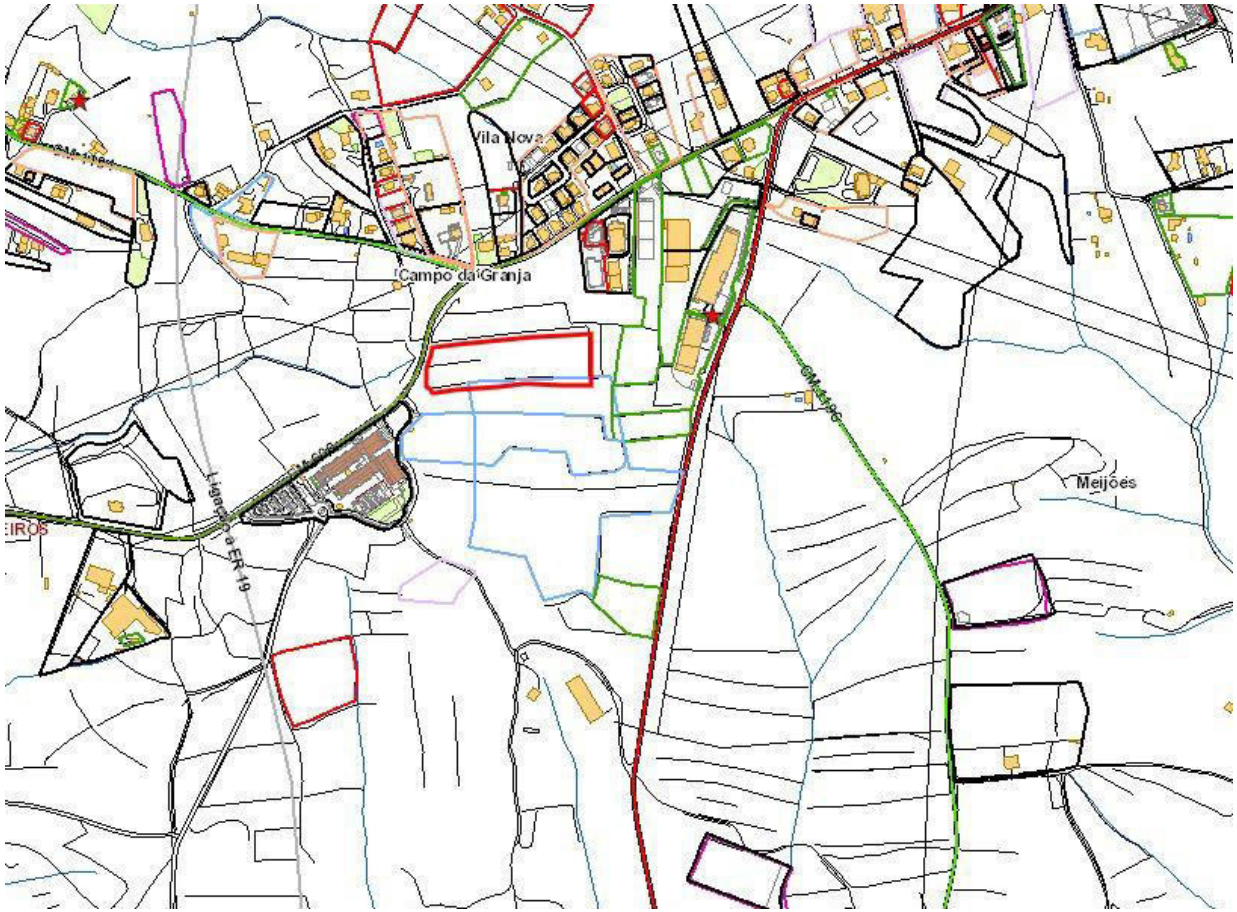
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 23.º 1 – Nos espaços florestais, sem prejuízo das disposições legais e regulamentares em vigor e desde que aprovado pelas entidades competentes, é permitido: a) Edificações ligadas à prevenção e combate de incêndios florestais, de interesse público; b) Obras e intervenções indispensáveis à defesa do património cultural e paisagem, designadamente de natureza arquitetónica, arqueológica e de salvaguarda dos habitats e espécies; c) Equipamentos, estruturas, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança, proteção civil e património natural. 2 – (…). 3 – Nos restantes espaços florestais, com exceção da área da Tapada Nacional de Mafra, e desde que aprovadas pelas entidades competentes, se devido, é ainda permitido: a) Nas edificações legalmente existentes, obras de reconstrução, alteração e ampliação do uso para empreendimentos de turismo no espaço rural, de turismo de habitação, estabelecimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas, desde que não excedam a área de implantação existente e 8m de altura máxima de fachada ou igual à da preexistência; b) Nas edificações~~,~~ obras de reconstrução, alteração e ampliação, destinadas à habitação, não podendo a área total máxima de construção exceder os 250m^2; c) Instalações ou equipamentos de atividade ao ar livre de recreio e lazer, designadamente parques de merendas, miradouros ou estruturas de apoio.

Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 51.º (…) 2 – Até à elaboração de PU, PP ou unidade de execução, as operações urbanísticas a promover devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos: a) Em núcleo urbano de nível I: i) Índice máximo de utilização do solo: 0,5; ii) Altura máxima da fachada: 15,5m. (…) d) As alturas máximas da fachada, definidas nas alíneas anteriores, poderão ser superiores caso a especificidade técnica das edificações o exija; e) Afastamento mínimo da edificação igual à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m às estremas da parcela, exceto nas construções geminadas. 3 – Para além do cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no número anterior e até à existência de um PU, PP ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas devem adicionalmente cumprir as seguintes regras: a) Os novos edifícios não inviabilizem futuras ligações à rede viária e não comprometam a coesão com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e na rede viária, evitando a criação de impasses e descontinuidades; b) A implantação do edifício estabeleça uma relação com o terreno que possibilite a preservação dos valores urbanísticos e paisagísticos existentes, só sendo quaisquer alterações topográficas aceites em casos devidamente justificados; c) Sejam cumpridos os objetivos programáticos previstos no artigo 108.º do capítulo VII do presente regulamento. 4 – Após a existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, às operações urbanísticas aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos: a) Em núcleo urbano de nível I: i) Índice máximo de utilização do solo: 1,5; ii) Altura máxima da fachada: 18,5m. (…) d) As alturas máximas da fachada, definidas nas alíneas anteriores, poderão ser superiores caso a especificidade técnica das edificações o exija; Afastamento mínimo da edificação igual à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m às estremas da parcela, exceto nas construções geminadas.

IDENTIFICAÇÃO :	**CAMPO DA GRANJA – N.11**
LOCALIZAÇÃO	Freguesia da Igreja Nova
ÁREA:	119.593,46m^2
	
	Figura 1 – Planta de Localização – Ortofotomapa.
IDENTIFICAÇÃO :	**CAMPO DA GRANJA – N.11**

Cadastro Rústico:	Artigo: 63 Secção: G | Artigo: 44; 45; 46; 47; 48; 50; 51; 52; 53; 54 e 55 Secação: H
	
	Figura 2 – *Planta de Localização – Extrato do Cadastro.*

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (EM VIGOR)	**Solo Urbanizável – Nível II**
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos:	alínea c), do número 1) do artigo 59.º; alínea c), do número 2) do artigo 59.º do regulamento do PDM, atualmente em vigor
Operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo de Nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 60 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
Operações urbanísticas para a especifica instalação de usos de atividades económicas, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0; iii) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
	Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em vigor (PDM)

Compromissos urbanísticos	
Loteamentos ou outras operações urbanísticas	OP-168/2005; VO-ENTRADA/2019/54966
OP-168/2005 - Edificação de armazéns (ENTRADO) **VO-ENTRADA/2019/54966** - Instalação de central fotovoltaica	
	Figura 4 –Extrato da Cartografia com compromissos urbanísticos

<table>
<tr><th colspan="5">ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO (nos termos do artigo 7.º, do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto):</th></tr>
<tr><th>Artigo n.º 7 (n.º 3):</th><th colspan="4">Fundamentação:</th></tr>
<tr><td>a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano</td><td colspan="4">Área inserida no sistema urbano de nível II, integrada na UOPG 14.</td></tr>
<tr><td>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano, nível II – Igreja Nova, União de freguesias de Igreja Nova e Cheleiros.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;</td><td>sistemas de transportes públicos</td><td>abastecimento de água</td><td>saneamento</td><td>distribuição de energia e telecomunicações</td></tr>
<tr><td>Sim, conforme Plantas de Infraestruturas e Serviços de Uso Público (Grelha N.º D.2 e D.3) - Anexo 2.1. e figura 8.</td><td>Sim, conforme figura 5.</td><td>Sim, conforme figura 7.</td><td>Sim, conforme figura 6.</td></tr>
<tr><td>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano da Igreja Nova; garantindo o acesso a equipamentos de utilização coletiva através da EM 548, designadamente equipamentos desportivos, educativos, de saúde e espaços verdes de utilização coletiva (Grelha N.º D2 e D3 - anexo 2.2 e anexo 2.1).</td></tr>
<tr><td>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.</td><td colspan="4">Área localizada entre a área rural sul e o corredor urbano central, do Modelo territorial, e integrada na UOPG 14. Nesta UOPG prevê-se a consolidação das funções urbanas da sede de freguesia, a estruturação da malha urbana e integração adequada dos equipamentos.</td></tr>
</table>

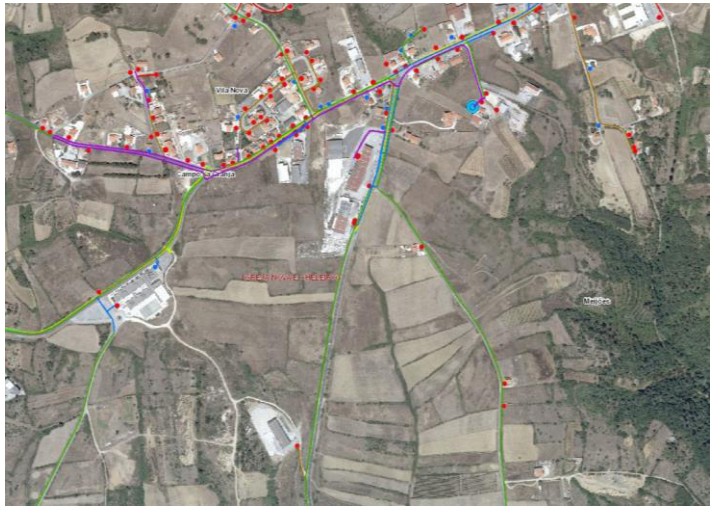


Figura 5 – Extrato do ortofotomapa com rede de distribuição de água.

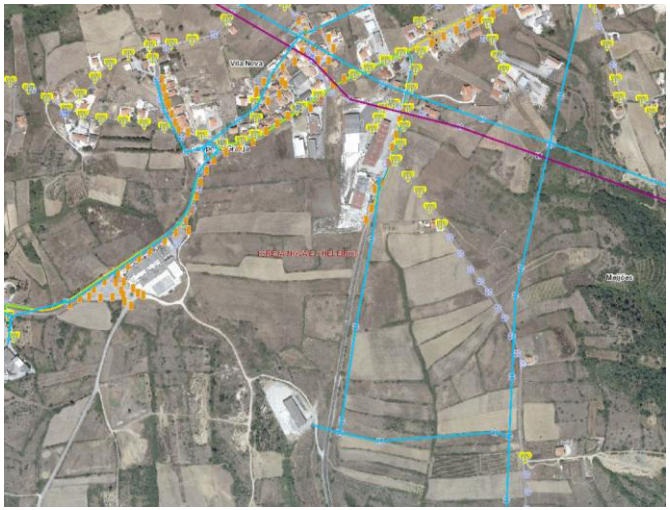


Figura 6 – Extrato do ortofotomapa com rede de energia elétrica.



Figura 7 – *Extrato do ortofotomapa com rede águas residuais.*

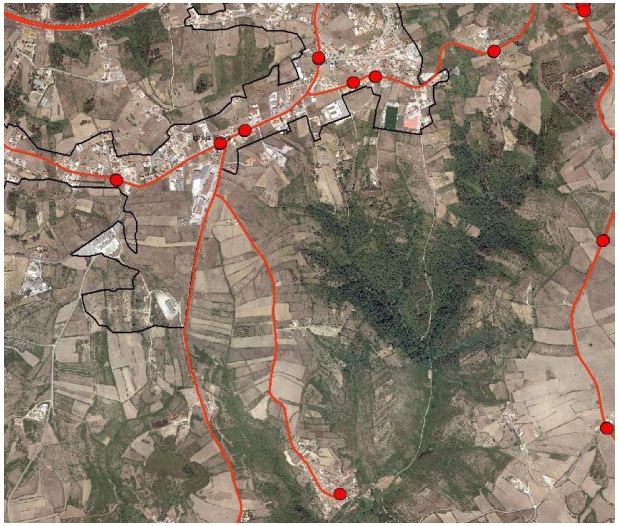
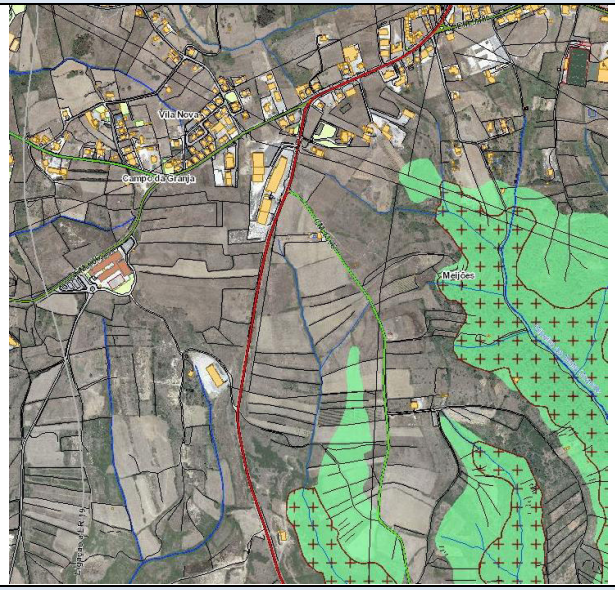


Figura 8 – *Extrato do ortofotomapa com rede de serviço de uso público.*

<table>
<tr><td>PROCESSOS DE EXCLUSÃO:</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão REN 2015:
Não</td><td rowspan="2">  </td><td rowspan="2">  </td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão RAN 2015:
Não</td></tr>
<tr><td></td><td>Figura 9 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Ecológica Nacional (REN).</td><td>Figura 10 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Agrícola Nacional (RAN).</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Síntese da análise do solo urbanizável:</td><td colspan="2">Cumpre cumulativamente os critérios do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para Classificação de Solo Urbano.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Considerando a utilização atual do solo em análise e a integração na UOPG 6, prevê-se a classificação desta área como Espaços Habitacionais – Áreas a estruturar compatíveis com o estatuto de solo urbano, integrada no sistema urbano da Igreja Nova, nível II.

Considera-se, ainda, como área prioritária para a estratégia municipal e para o modelo territorial de ordenamento.

Nestes espaços são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 48.º do regulamento, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):

1– As áreas a estruturar dos espaços habitacionais correspondem a áreas com um padrão espacial fragmentado, assentes numa estrutura urbana incompleta, relativamente à rede de infraestruturas e coerência funcional, no seu interior e na sua relação com o tecido urbano envolvente, devendo as operações urbanísticas ser precedidas preferencialmente por PU, PP ou por unidades de execução.</td></tr>
</table>

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA	**Solo Urbano – Espaços Habitacionais – Áreas a estruturar - Nível II**

Art.º 51.º da proposta de alteração do regulamento do PDM

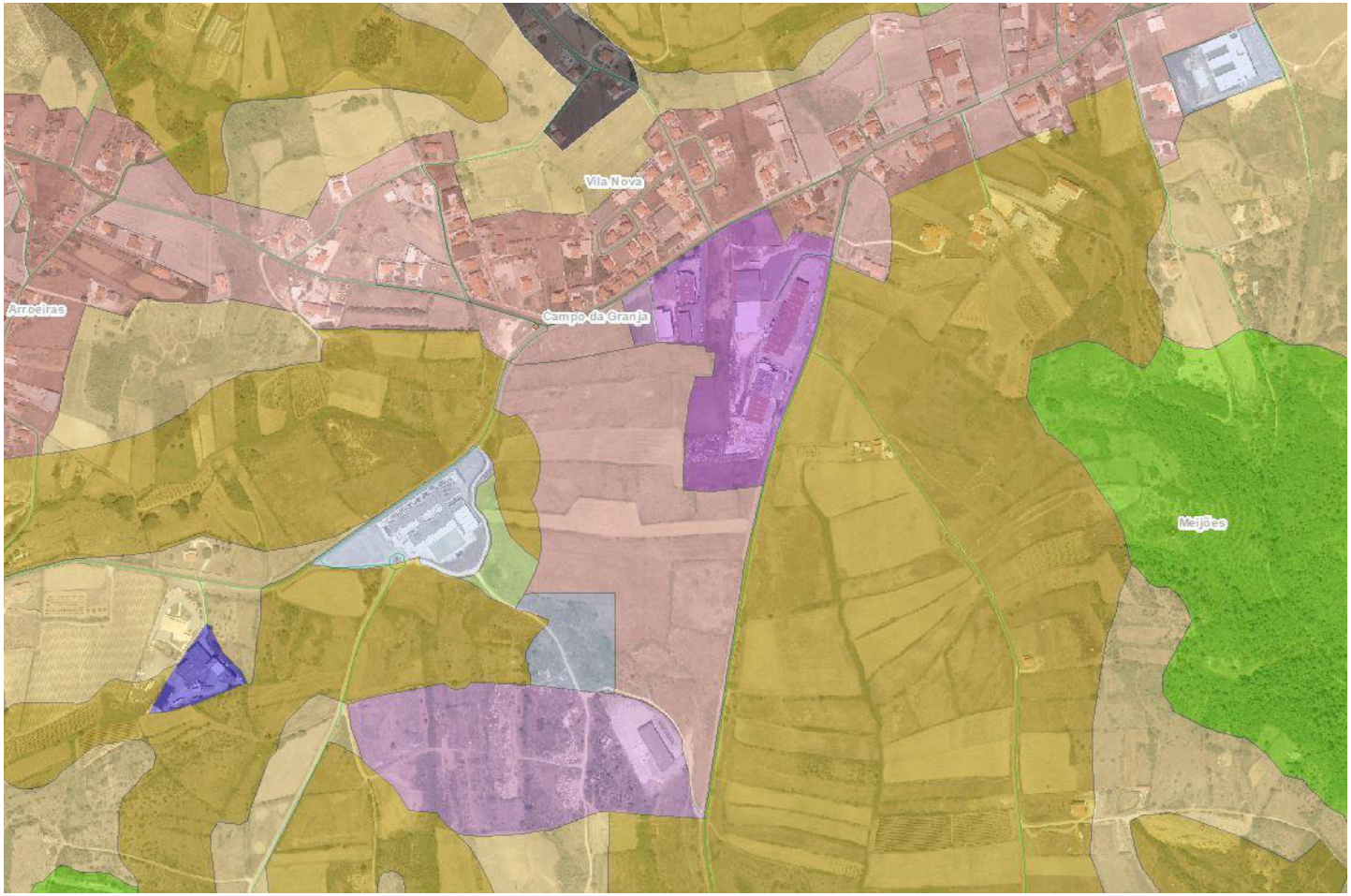
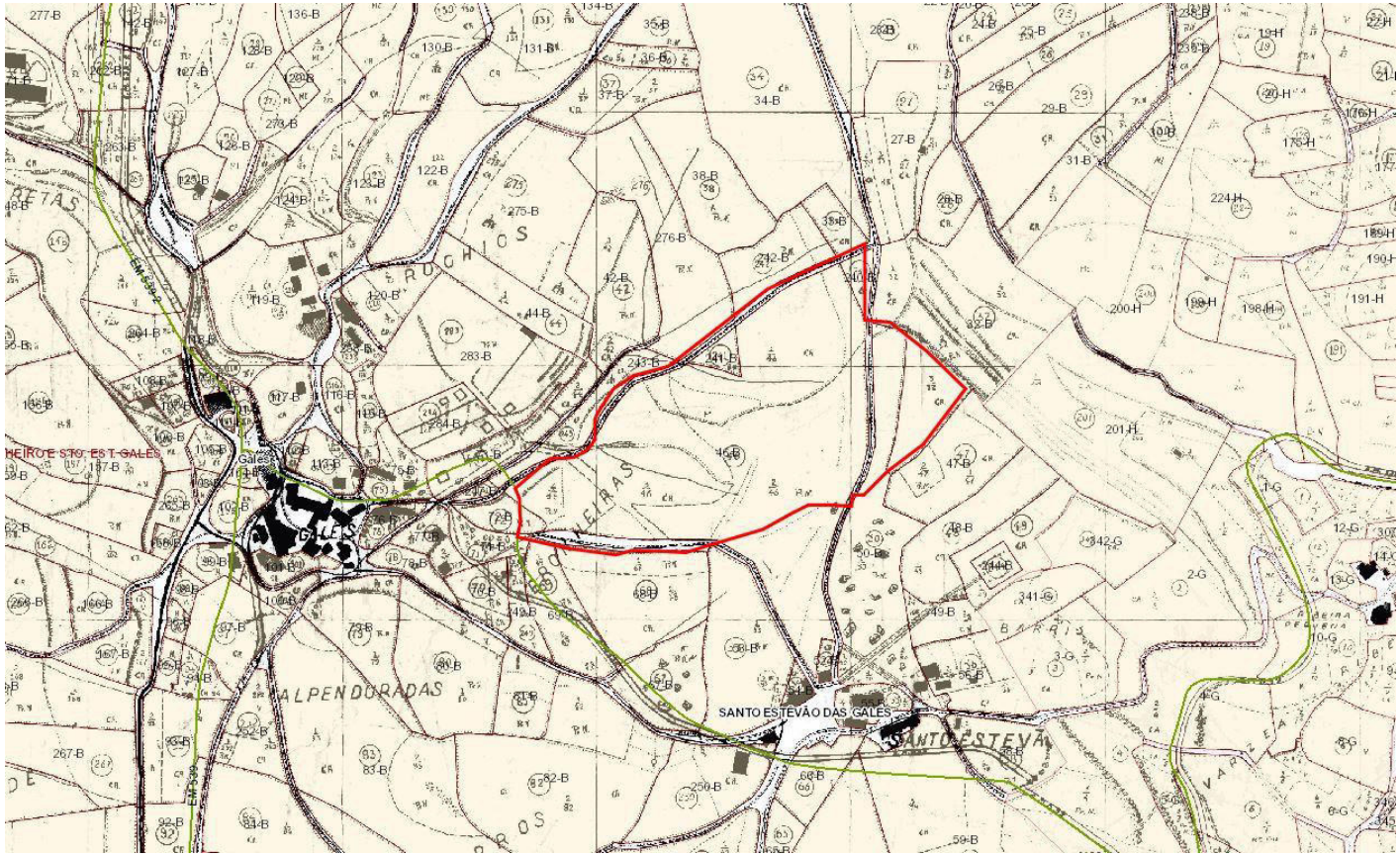
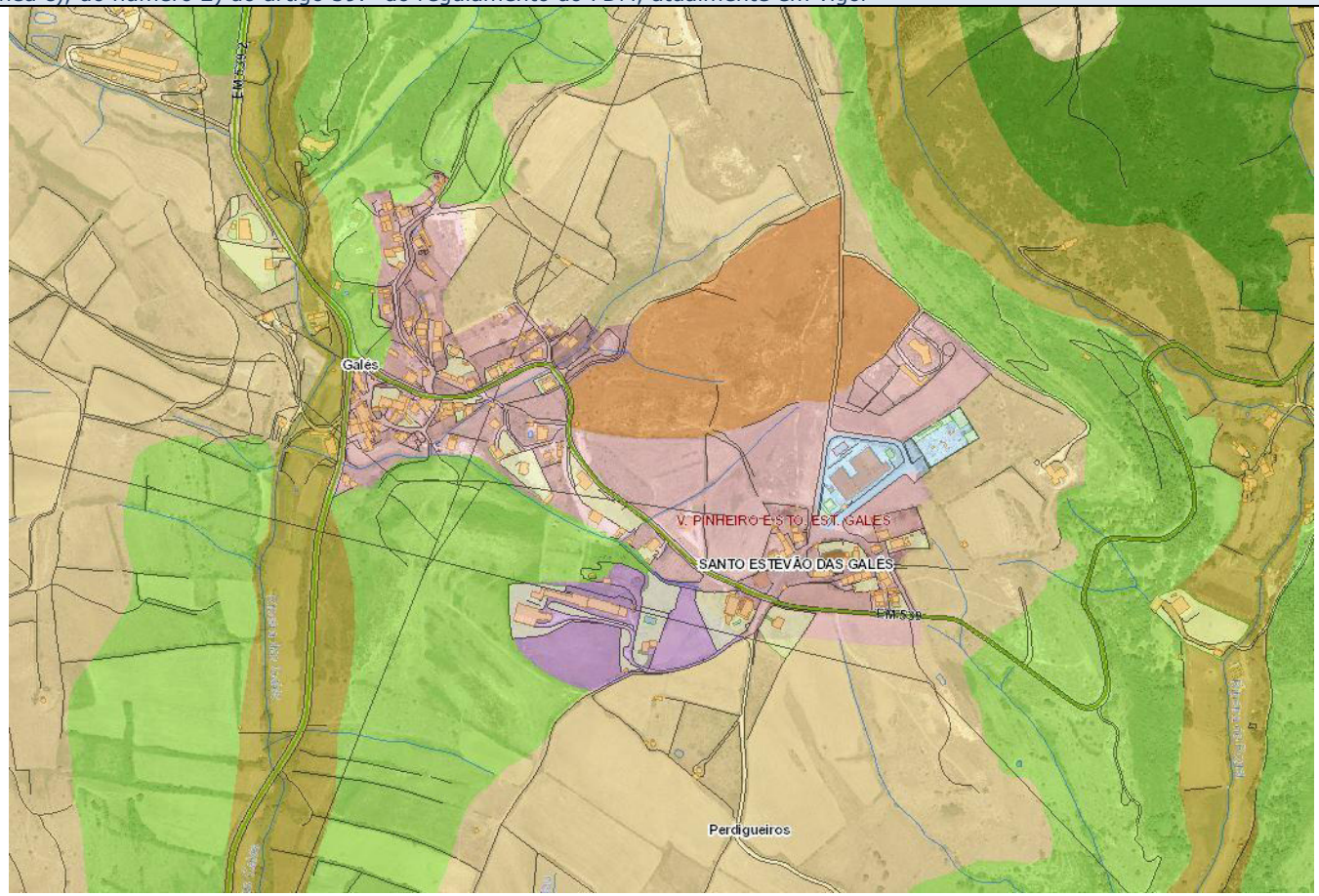


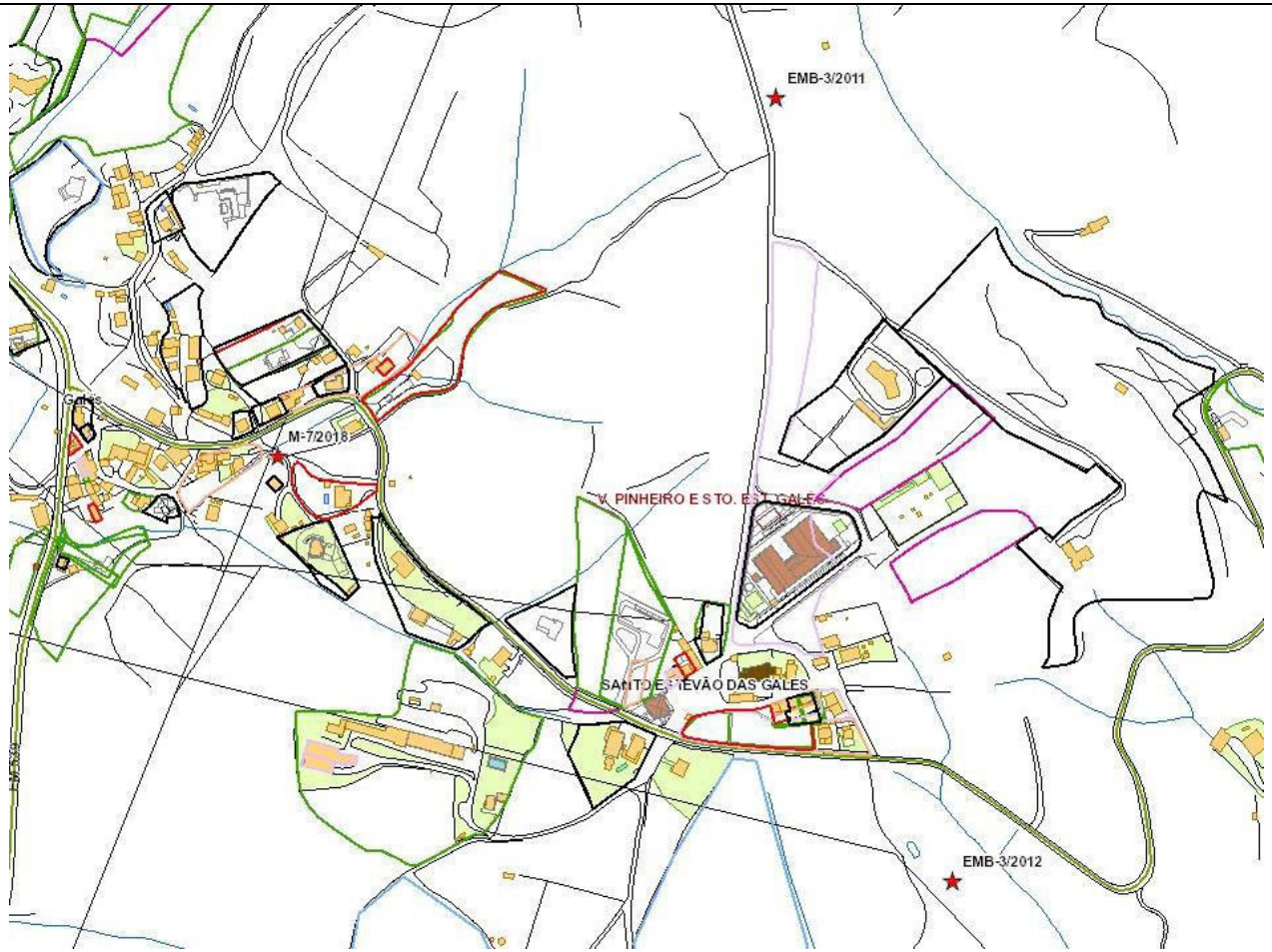
Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, Proposta de alteração (PDM)

Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 48.º 2. Até à existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas aos seguintes parâmetros urbanísticos: (…) b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii)Índice máximo de utilização do solo: 0,30; iii) Densidade habitacional: 40 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 9,5m. 3. Para além do cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no número anterior e até à existência de um plano ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas às seguintes condições: a) As novas edificações não devem comprometer a coesão do tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e na rede viária, evitando a criação de impasses e descontinuidades, de modo a viabilizar ligações viárias futuras; b) A implantação das novas edificações deve estabelecer uma relação com o terreno que possibilite a preservação dos valores urbanísticos e paisagísticos existentes, pelo que quaisquer alterações topográficas só serão aceites em casos devidamente justificados; c) Sejam observados os objetivos programáticos previstos no artigo 108.º do capítulo VII do presente regulamento. 4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, em espaços livres intersticiais com área inferior a 2.000m^2, quando se verifique que a aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos definidos no número 2 do presente artigo poderá descaracterizar significativamente a correta integração morfológica das novas edificações, as operações urbanísticas a promover ficam sujeitas ao disposto para as áreas consolidadas dos espaços habitacionais, conforme o artigo 46.º do presente regulamento. 5. Após a existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, às operações urbanísticas aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos: (…) b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii)Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m. 6. Os restantes parâmetros urbanísticos, nomeadamente o dimensionamento do estacionamento e da rede viária, são fixados no RMEU ou nos PU, PP ou nas unidades de execução a elaborar.

IDENTIFICAÇÃO :	**SANTO ESTEVÃO DAS GALÉS N.12**
LOCALIZAÇÃO	Freguesia da Santo Estevão das Galés
ÁREA:	71.392,78m^2
	
	Figura 1 – Planta de Localização – Ortofotomapa.

IDENTIFICAÇÃO :	**SANTO ESTEVÃO DAS GALÉS N.12**
Cadastro Rústico:	Artigo: 46; 50; 240; 241 Secção: B
	
	Figura 2 – *Planta de Localização – Extrato do Cadastro.*

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (EM VIGOR)	**Solo Urbanizável – Nível III**
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos:	alínea c), do número 1) do artigo 59.º; alínea c), do número 2) do artigo 59.º do regulamento do PDM, atualmente em vigor
Operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: c) Em núcleo de Nível III e fora de núcleos urbanos: i) Número máximo de pisos: 2; ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,50; iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 6,5m.	
Operações urbanísticas para a especifica instalação de usos de atividades económicas, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: c) Em núcleo urbano de nível III e fora de núcleos urbanos: i) Número máximo de pisos: 2; ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,50; iii) Densidade habitacional: 50 fogos/há; iv) Altura máxima da fachada: 6,5m.	
	Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em vigor (PDM)

Compromissos urbanísticos	
Loteamentos ou outras operações urbanísticas	LP-47/1992
LP-47/1992 - Operação de Loteamento – Lotes 21. (Arquivado / Caducado).	
	Figura 4 –Extrato da Cartografia com compromissos urbanísticos

<table>
<tr><th colspan="5">ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO (nos termos do artigo 7.º, do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto):</th></tr>
<tr><th>Artigo n.º 7 (n.º 3):</th><th colspan="4">Fundamentação:</th></tr>
<tr><td>a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano</td><td colspan="4">Área inserida no sistema urbano de nível III, integrada na UOPG 18.</td></tr>
<tr><td>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano, nível III – Santo Estevão das Galés, União de freguesias da Venda do Pinheiro e de S. Estevão das Galés</td></tr>
<tr><td rowspan="2">c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;</td><td>sistemas de transportes públicos</td><td>abastecimento de água</td><td>saneamento</td><td>distribuição de energia e telecomunicações</td></tr>
<tr><td>Sim, conforme Plantas de Infraestruturas e Serviços de Uso Público (Grelha N.º D.2 e D.3) - Anexo 2.1. e figura 8.</td><td>Sim, conforme figura 5.</td><td>Não, conforme figura 7.
A prever</td><td>Sim, conforme figura 6.</td></tr>
<tr><td>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano de Santo Estevão das Galés; garantindo o acesso a equipamentos de utilização coletiva através da EM 5396, designadamente equipamentos desportivos e educativos (Grelha N.º D2 e D3 - anexo 2.2 e anexo 2.1).</td></tr>
<tr><td>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.</td><td colspan="4">Área contida na área rural norte, do Modelo territorial, e integrada na UOPG 18. Nesta UOPG prevê-se a consolidação das funções urbanas, de modo a garantir a coerência urbana e a contenção da fragmentação territorial.</td></tr>
</table>

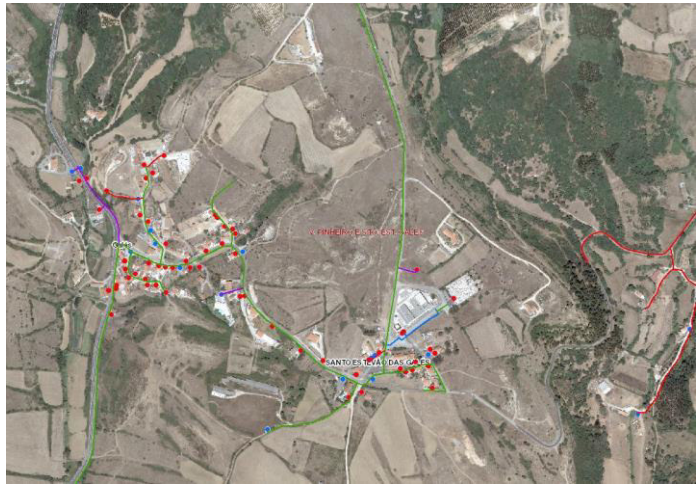


Figura 5 – Extrato do ortofotomapa com rede de distribuição de água.



Figura 6 – Extrato do ortofotomapa com rede de energia elétrica.



Figura 7 *– Extrato do ortofotomapa com rede águas residuais.*

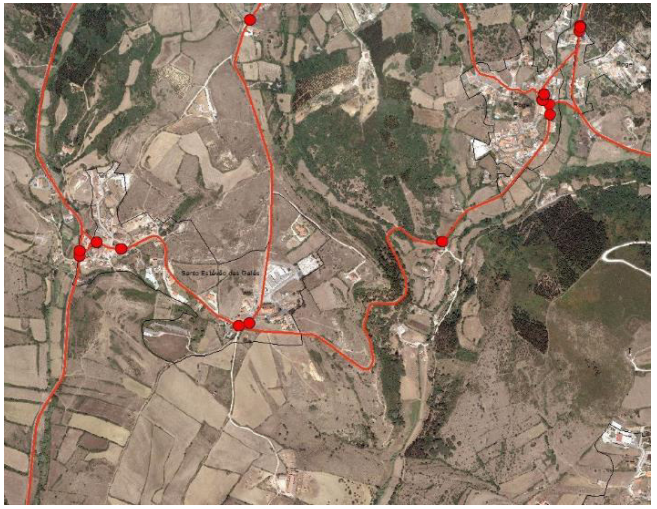
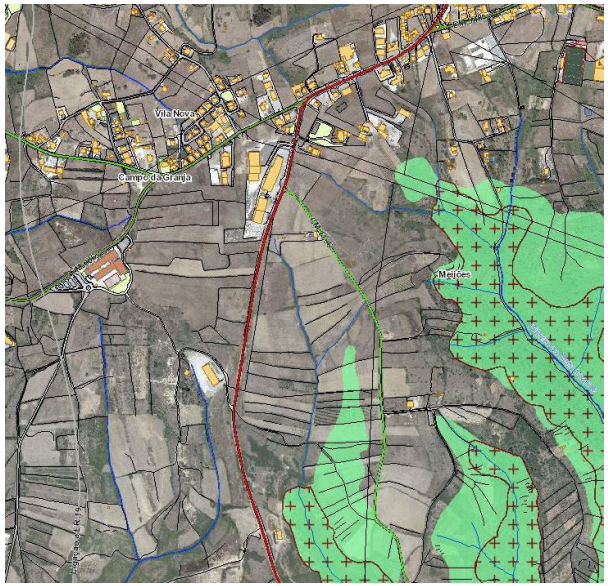


Figura 8 *– Extrato do ortofotomapa com rede de serviço de uso público.*

<table>
<tr><td>PROCESSOS DE EXCLUSÃO:</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão REN 2015:
Não</td><td rowspan="2">  </td><td rowspan="2">  </td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão RAN 2015:
Não</td></tr>
<tr><td></td><td>Figura 9 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Ecológica Nacional (REN).</td><td>Figura 10 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Agrícola Nacional (RAN).</td></tr>
<tr><td>Síntese da análise do solo urbanizável:</td><td colspan="2">Não cumpre, para a totalidade da área em análise, os critérios do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para Classificação de Solo Urbano.</td></tr>
</table>

Síntese da análise do solo urbanizável (cont.):	Considerando a utilização atual do solo em análise e a localização parcialmente contígua ao núcleo urbano, nível II, Sobral da Abelheira, prevê-se a classificação como **Espaços Agroflorestais**, em solo rústico, e a restante área como **Espaços Habitacionais - Áreas a estruturar** compatíveis com o solo urbano, integrado no sistema urbano de S. Estêvão das Galés, nível III. Nos espaços agroflorestais são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 19.º do regulamento: a) Obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, florestal e equestre. b) Estabelecimentos comerciais ou industriais, complementares à atividade agrícola, pecuária ou florestal, devendo as indústrias ser classificadas como Tipo 2 ou 3, nos termos do SIR, ou classificação que lhe venha a suceder; c) Instalações destinadas à atividade pecuária, estufas e adegas. d) Construção, reconstrução, alteração e ampliação de edificações destinadas a habitação; e) Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e estabelecimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas, podendo ser autorizadas outras tipologias de empreendimentos turísticos, desde que previstas em PP, consideradas como um investimento estratégico para o município ou estejam integradas em NDT, conforme o disposto no artigo 96.º do presente regulamento; f) Alteração e ampliação de edifícios legalmente construídas para empreendimentos turísticos, empresas de animação turística, equipamentos de utilização coletiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação e estabelecimentos comerciais, de restauração e bebidas, serviços ou de eventos culturais; g) Estabelecimentos de restauração e bebidas, complementares às atividades agrícolas, florestais ou pecuárias e desde que promovam e potenciem o turismo em solo rústico; h) Atividades equestres e obras de construção destinadas às atividades equestres; i) Instalações ou equipamentos de apoio atividades ao ar livre de recreio e lazer, designadamente parques de merendas, miradouros ou estruturas de apoio; j) Obras e intervenções indispensáveis à salvaguarda do património cultural, designadamente de natureza arqueológica e recuperação paisagística; k) Prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio à exploração, desde que respeitada a legislação específica, nomeadamente quanto aos planos de recuperação exigidos, e se verifique a compatibilidade com usos preexistentes. Nos espaços habitacionais – áreas a estruturar são admitidas as ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 48.º do regulamento, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT): 1– As áreas a estruturar dos espaços habitacionais correspondem a áreas com um padrão espacial fragmentado, assentes numa estrutura urbana incompleta, relativamente à rede de infraestruturas e coerência funcional, no seu interior e na sua relação com o tecido urbano envolvente, devendo as operações urbanísticas ser precedidas preferencialmente por PU, PP ou por unidades de execução.

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA	Solo Rústico – Espaços Agroflorestais

Art.º 18.º da proposta de alteração do regulamento do PDM

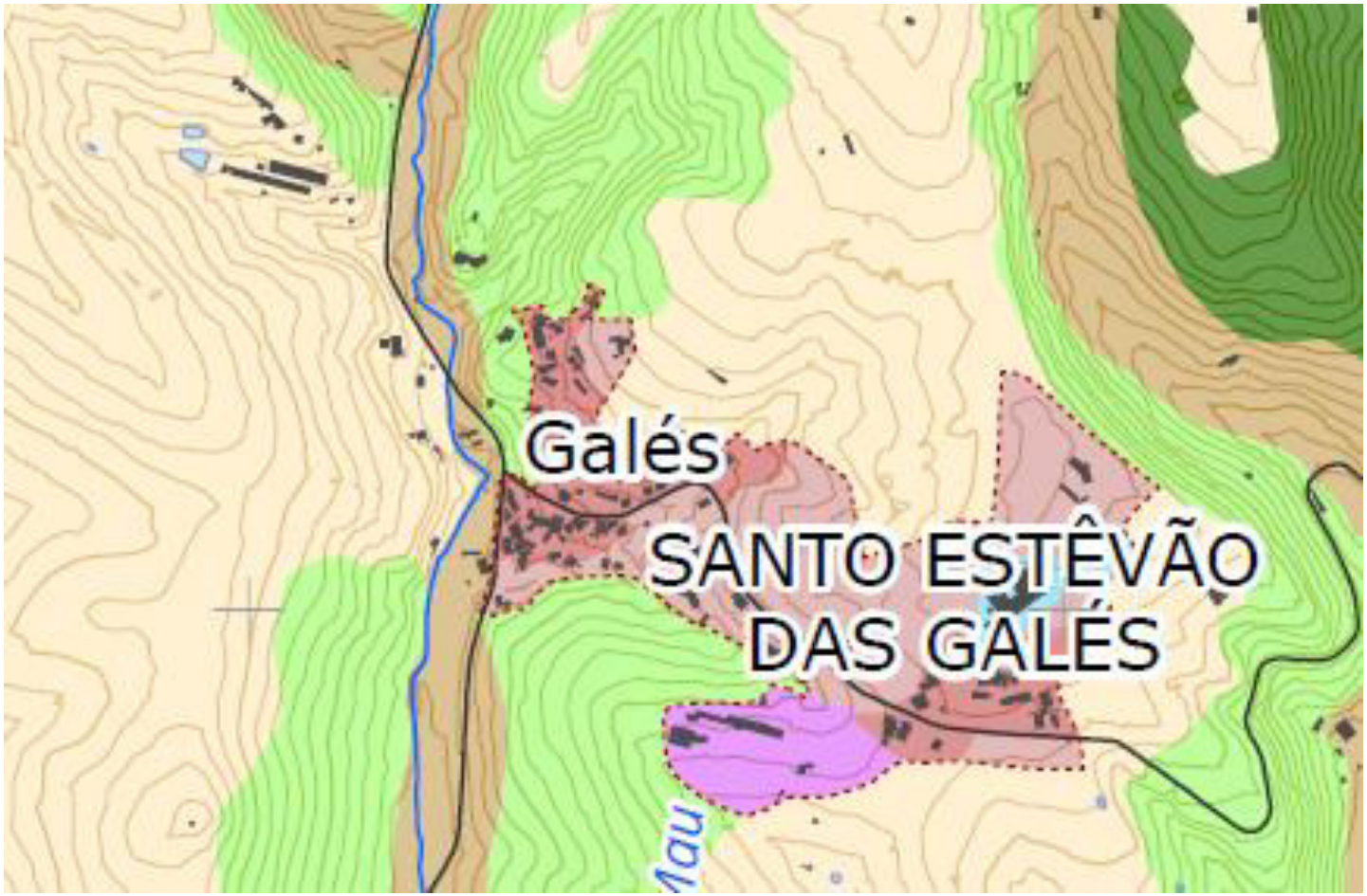


Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, Proposta de alteração (PDM)

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA	**Solo Urbano – Espaços habitacionais – áreas a estruturar – Nível III**

Art.º 48.º da proposta de alteração do regulamento do PDM

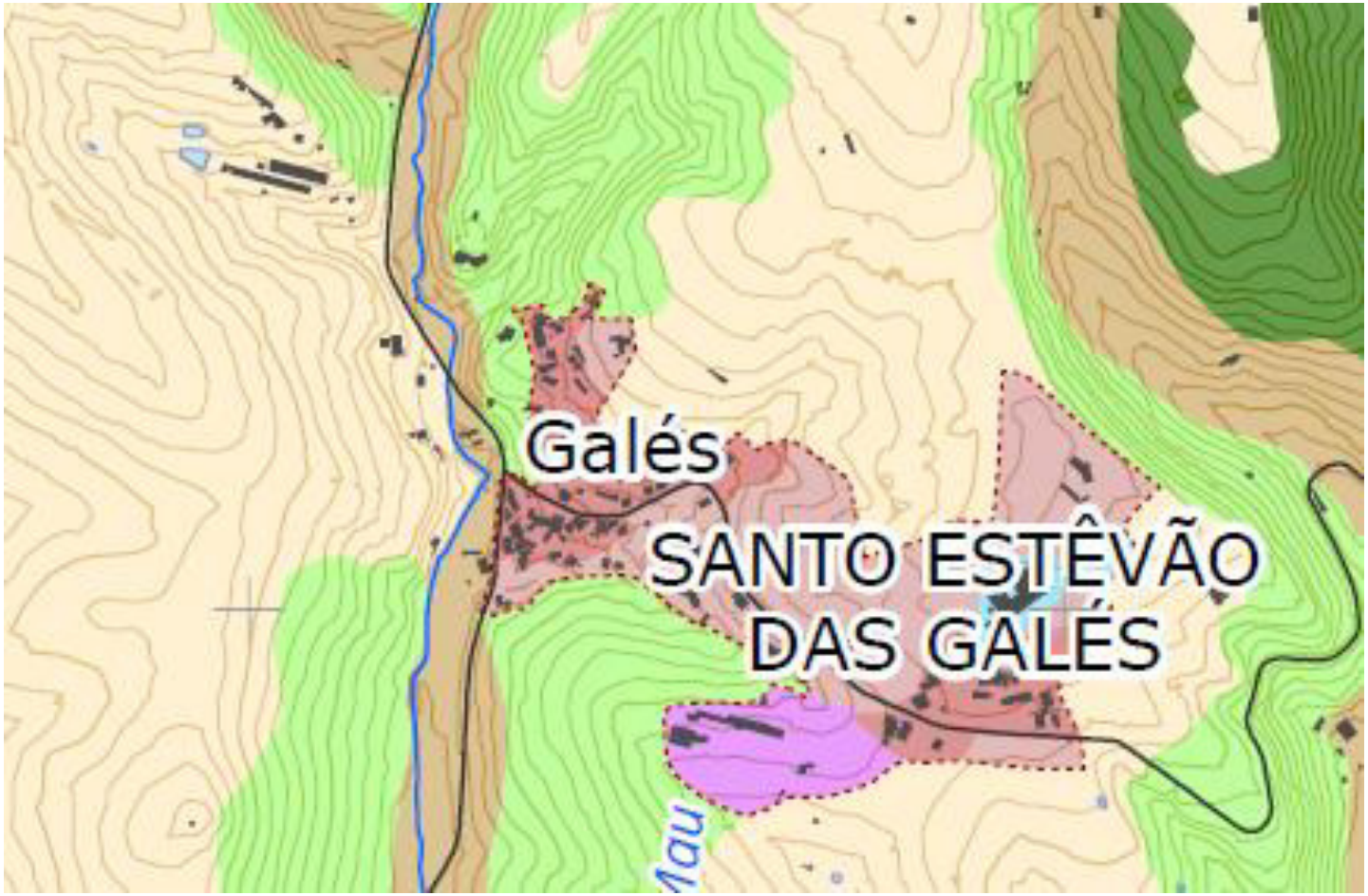
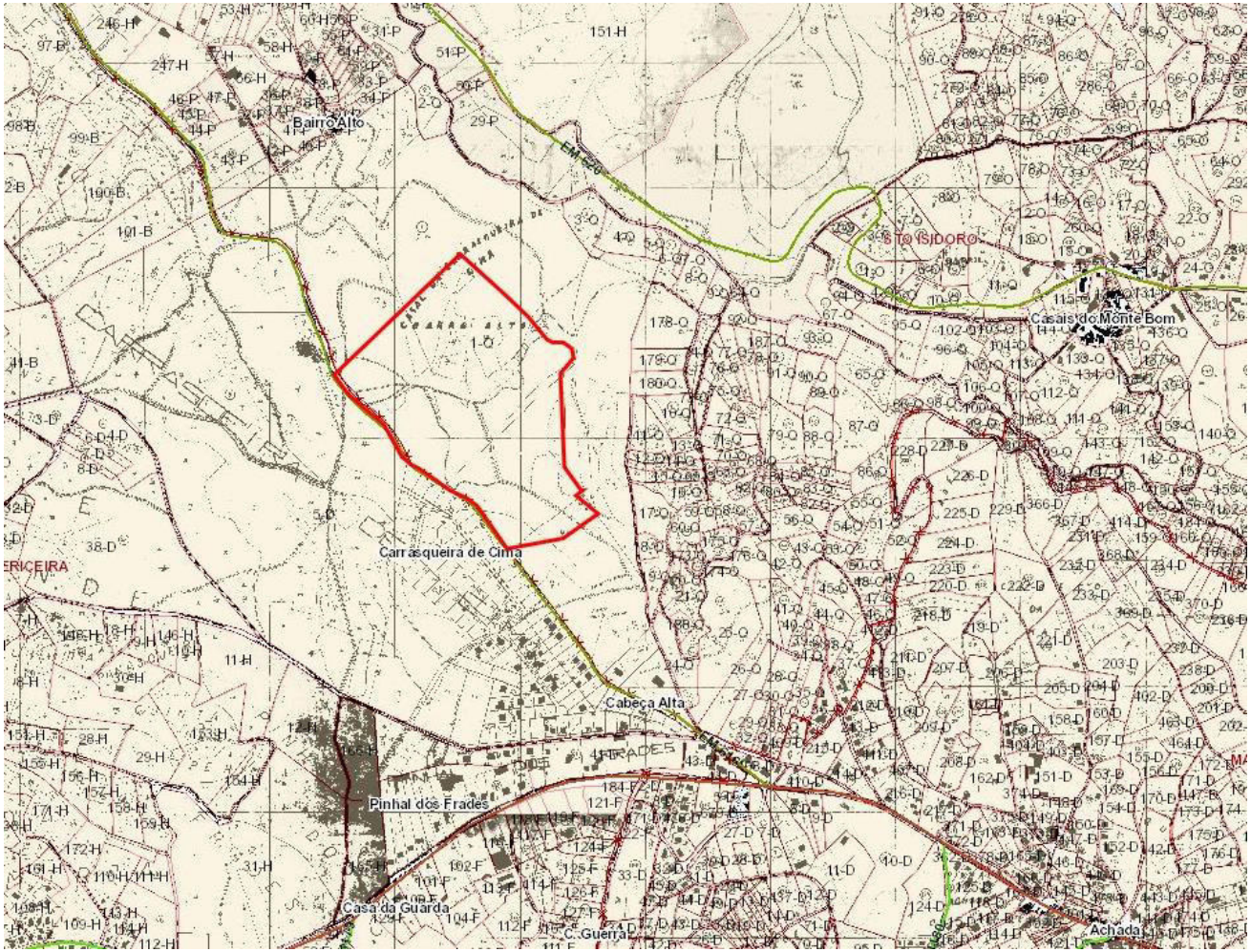


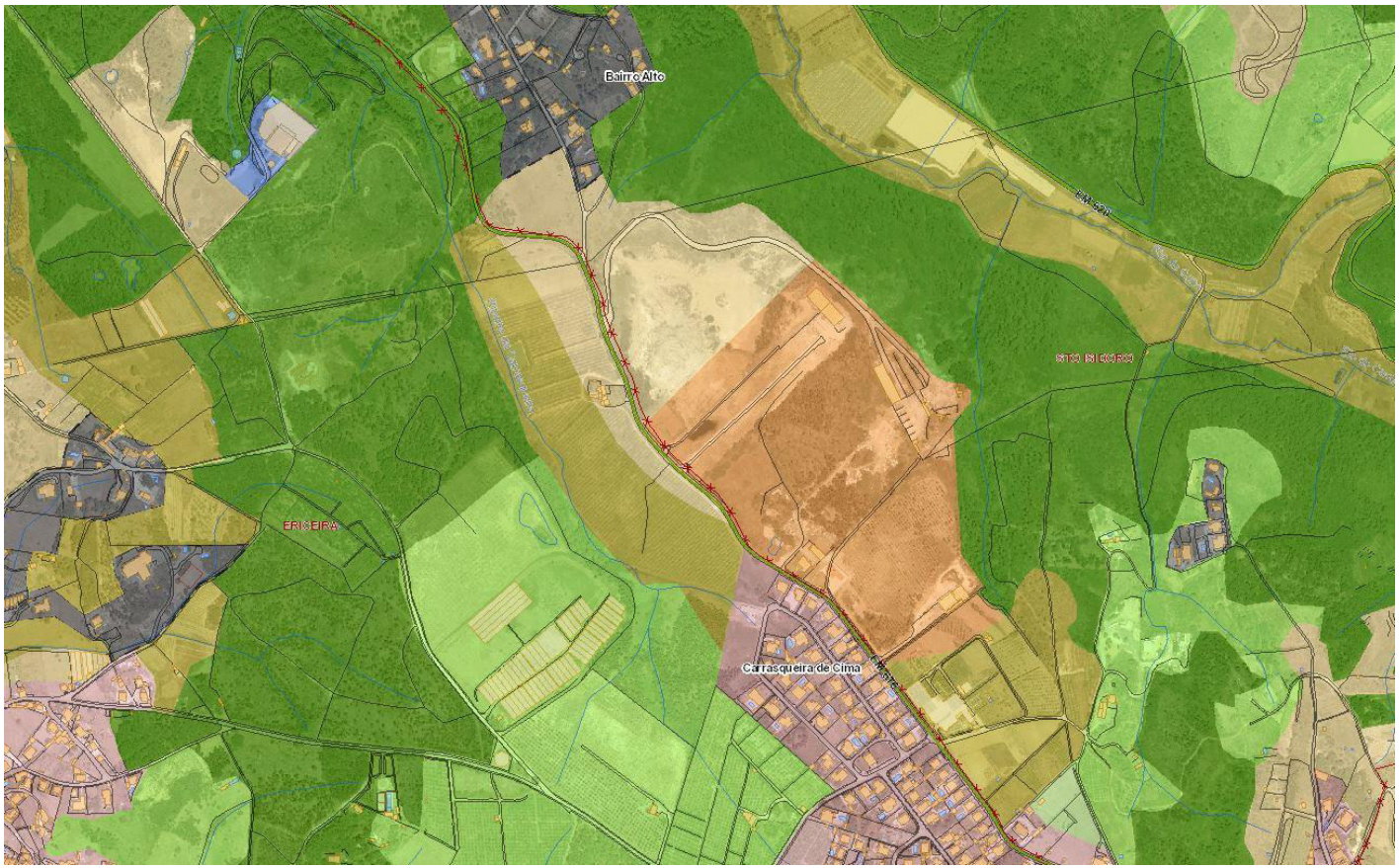
Figura 12 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, Proposta de alteração (PDM)

Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 20.º 1 – Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis às áreas agroflorestais, sem prejuízo do disposto no capítulo VI do presente regulamento, são os seguintes: a) Edificações destinadas a habitação: i) Área mínima da parcela: 20.000m^2; ii)Número de fogos: 1; iii) Área total máxima de construção: 300m^2; iv) Altura máxima da fachada: 6,5m; v) Em edificações destinadas a habitação, legalmente construídas, nas parcelas com área inferior a 20.000m^2, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, desde que a área total máxima de construção não exceda os 300m^2. b) Edificações de apoio à atividade agrícola, florestal, pecuária e equestre: i) Índice máximo de ocupação do solo: 0,05, com uma área total máxima de implantação de 1.000m^2, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; ii)Altura máxima da fachada: 8m, com exceção das edificações cuja especificidade técnica exija uma altura superior; iii) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, a instalação de novas explorações pecuárias deve respeitar o disposto na alínea c) do número 1 do artigo 18.º do presente regulamento. c) Edificações de estabelecimentos comerciais ou industriais e equipamentos ou empreendimentos públicos e de serviços públicos: i) Área mínima da parcela: 5.000m^2; ii)Área total máxima de construção: 1.000m^2, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior; iii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção de indústrias cuja especificidade técnica exija uma altura superior; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela; v) Criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, sujeita a projeto de intervenção paisagística que garanta a redução do impacte visual dos volumes construídos; vi) Não agravem as condições de trânsito e estacionamento, nem provoquem movimentos permanentes de carga e descarga. d) Edificações destinadas a estabelecimentos de restauração e bebidas: i) Área mínima da parcela: 5.000m^2; ii)Área total máxima de construção: 300m^2; iii) Altura máxima da fachada: 6,5m; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela. e) Edificações destinadas a empreendimentos turísticos: i) Área mínima da parcela: 10.000m^2; ii)Área total máxima de construção: 2.000m^2, podendo ser superior quando abrangidos por PP ou em NDT, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 96.º do presente regulamento; iii) Altura máxima da fachada: 8m; iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma com um mínimo de 5m às estremas da parcela; v) Em edificações legalmente construídas nas parcelas com área inferior a 10.000m^2, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação para empreendimentos turísticos, desde que não excedam 50% da área de construção existente. 2 – Os acessos, percursos e áreas de estacionamento exteriores devem ser construídos em materiais semipermeáveis.

	Artigo 48.º 2. Até à existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas aos seguintes parâmetros urbanísticos: (…) b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii)Índice máximo de utilização do solo: 0,30; iii) Densidade habitacional: 40 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 9,5m. 3. Para além do cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no número anterior e até à existência de um plano ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas às seguintes condições: a) As novas edificações não devem comprometer a coesão do tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e na rede viária, evitando a criação de impasses e descontinuidades, de modo a viabilizar ligações viárias futuras; b) A implantação das novas edificações deve estabelecer uma relação com o terreno que possibilite a preservação dos valores urbanísticos e paisagísticos existentes, pelo que quaisquer alterações topográficas só serão aceites em casos devidamente justificados; c) Sejam observados os objetivos programáticos previstos no artigo 108.º do capítulo VII do presente regulamento. 4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, em espaços livres intersticiais com área inferior a 2.000m^2, quando se verifique que a aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos definidos no número 2 do presente artigo poderá descaracterizar significativamente a correta integração morfológica das novas edificações, as operações urbanísticas a promover ficam sujeitas ao disposto para as áreas consolidadas dos espaços habitacionais, conforme o artigo 46.º do presente regulamento. 5. Após a existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, às operações urbanísticas aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos: (…) b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii)Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m. 6. Os restantes parâmetros urbanísticos, nomeadamente o dimensionamento do estacionamento e da rede viária, são fixados no RMEU ou nos PU, PP ou nas unidades de execução a elaborar.

IDENTIFICAÇÃO :	**CARRASQUEIRA DE CIMA-N.13**
LOCALIZAÇÃO	Freguesia de Santo Isidoro
ÁREA:	165.456,12m^2
	
	Figura 1 – Planta de Localização – Ortofotomapa.

IDENTIFICAÇÃO :	**CARRASQUEIRA DE CIMA-N.13**
Cadastro Rústico:	Artigo: 1 Secção: Q
	
	Figura 2 – *Planta de Localização – Extrato do Cadastro.*

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (EM VIGOR)	**Solo Urbanizável – Nível II**
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos:	alínea c), do número 1) do artigo 59.º; alínea c), do número 2) do artigo 59.º do regulamento do PDM, atualmente em vigor
Operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo de Nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 60 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
Operações urbanísticas para a especifica instalação de usos de atividades económicas, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0; iii) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
	Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em vigor (PDM)

Compromissos urbanísticos	
Loteamentos ou outras operações urbanísticas	OP-795/1997; OP-1027/1998; OP-372/2003; OP-259/2005; OP-252/2013; OP-304/2020
OP-795/1997 - armazém agrícola / pisos-2 – Alvará de Construção n.º 1431/1997 e 110/2002; – Alvará de Utilização n.º 141/2002; **OP-1027/1998 -** HABITAÇÃO UNIFAMILIAR / PISOS-2 – Alvará de Construção n.º 1431/1997 e 110/2002; – Alvará de Utilização n.º 141/2002;	
	Figura 4 –Extrato da Cartografia com compromissos urbanísticos

<table>
<tr><th colspan="5">ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO (nos termos do artigo 7.º, do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto):</th></tr>
<tr><th>Artigo n.º 7 (n.º 3):</th><th colspan="4">Fundamentação:</th></tr>
<tr><td>a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano</td><td colspan="4">Área inserida no sistema urbano de nível II, integrada na UOPG 4.</td></tr>
<tr><td>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano, nível II – Fonte Boa dos Nabos/ Outeirinho, freguesias da Ericeira e de Santo Isidoro.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;</td><td>sistemas de transportes públicos</td><td>abastecimento de água</td><td>saneamento</td><td>distribuição de energia e telecomunicações</td></tr>
<tr><td>Sim, conforme Plantas de Infraestruturas e Serviços de Uso Público (Grelha N.º D.2 e D.3) - Anexo 2.1. e figura 8.</td><td>Sim, conforme figura 5.</td><td>Sim, conforme figura 7.</td><td>Sim, conforme figura 6.</td></tr>
<tr><td>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;</td><td colspan="4">Área contígua ao núcleo urbano de Fonte Boa dos Nabos/ Outeirinho; garantindo o acesso a equipamentos de utilização coletiva através EN 116 e /ou EM 1178, designadamente equipamentos desportivos, educativos e espaços verdes de utilização coletiva (Grelha N.º D2 e D3 - anexo 2.2 e anexo 2.1).</td></tr>
<tr><td>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.</td><td colspan="4">Área contida no corredor urbanos central, do Modelo territorial, e integrada na UOPG 6. Nesta UOPG prevê-se a reorganização dos núcleos urbanos existentes, promoção de espaços de transição com uso agroflorestal, para controlo do continuo urbano e a requalificação da EN 116, de modo a garantir a coerência urbana e a contenção da fragmentação territorial.</td></tr>
</table>

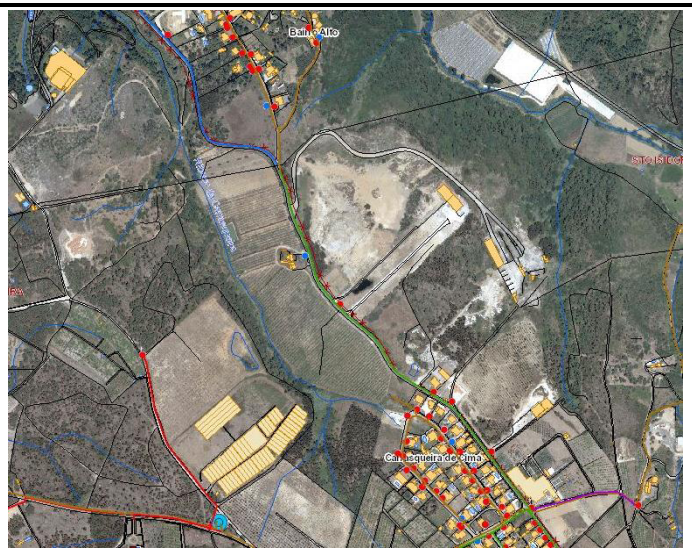


Figura 5 – Extrato do ortofotomapa com rede de distribuição de água.

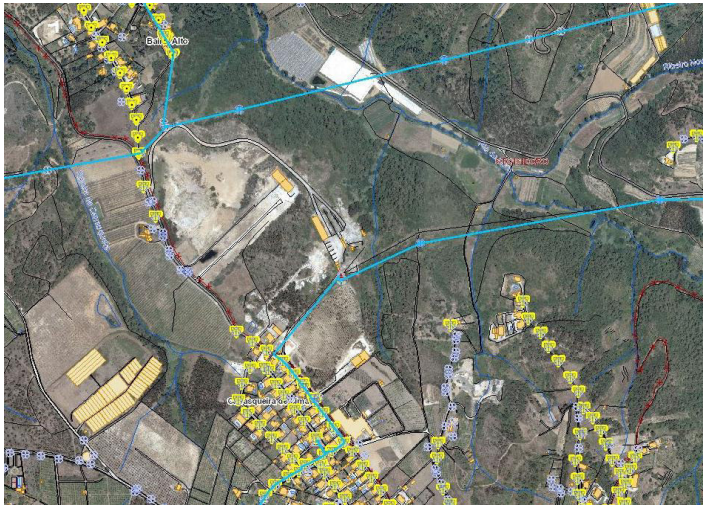


Figura 6 – Extrato do ortofotomapa com rede de energia elétrica.

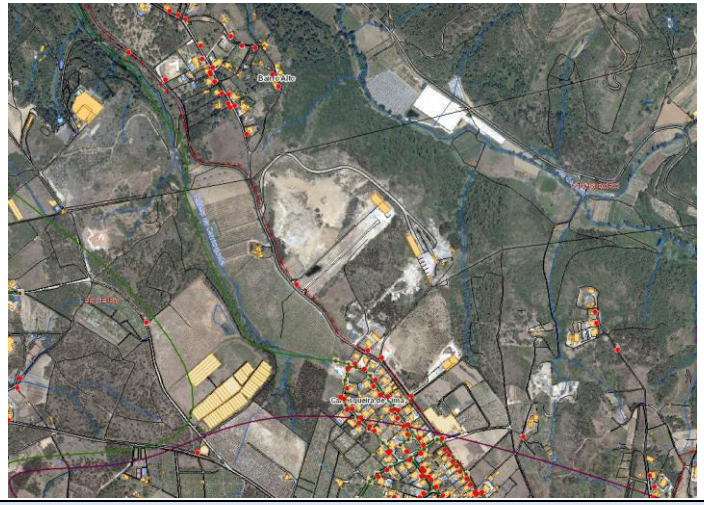
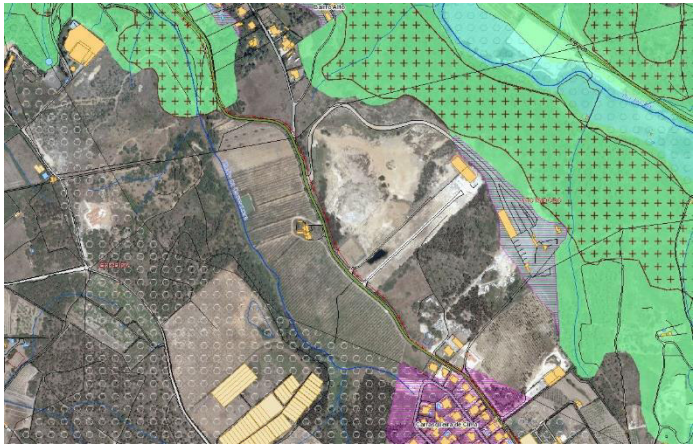


Figura 7 *– Extrato do ortofotomapa com rede águas residuais.*



Figura 8 *– Extrato do ortofotomapa com rede de serviço de uso público.*

<table>
<tr><td>PROCESSOS DE EXCLUSÃO:</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Processos Exclusão REN 2015:
Sim, exclusão: REN – C.63
Exclusão: REN – E.1

Processos Exclusão RAN 2015:
Não</td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>Figura 9 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Ecológica Nacional (REN).</td><td>Figura 10 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Agrícola Nacional (RAN).</td></tr>
<tr><td>Síntese da análise do solo urbanizável:</td><td colspan="2">Cumpre cumulativamente os critérios do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para Classificação de Solo Urbano.

Considerando a utilização atual do solo em análise e a integração na UOPG 4, prevê-se a classificação desta área como Espaços de Atividades Económicas – Áreas a estruturar compatíveis com o estatuto de solo urbano, integrado no sistema urbano, Fonte Boa dos Nabos/ Outeirinho, nível II.

Considera-se, ainda, como área prioritária para a estratégia municipal e para o modelo territorial de ordenamento, face à existência da área a norte classificada como espaços de atividades económicas – áreas consolidadas, estabelecidas através do PP da Carrasqueira, aprovado em 2018/2019.

Nos espaços de atividades económicas são admitidas as seguintes ocupações e utilizações, conforme o disposto no artigo 51.º do regulamento, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):
1– As áreas a estruturar em espaços de atividades económicas são áreas destinadas exclusivamente à ocupação de atividades económicas, não sendo admitido o uso habitacional e devendo as operações urbanísticas ser precedidas de PU, PP ou de unidades de execução.</td></tr>
</table>

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA	**Solo Urbano – Espaços de Atividades Económicas – Áreas a estruturar e Áreas consolidadas**

Art.º 51.º da proposta de alteração do regulamento do PDM

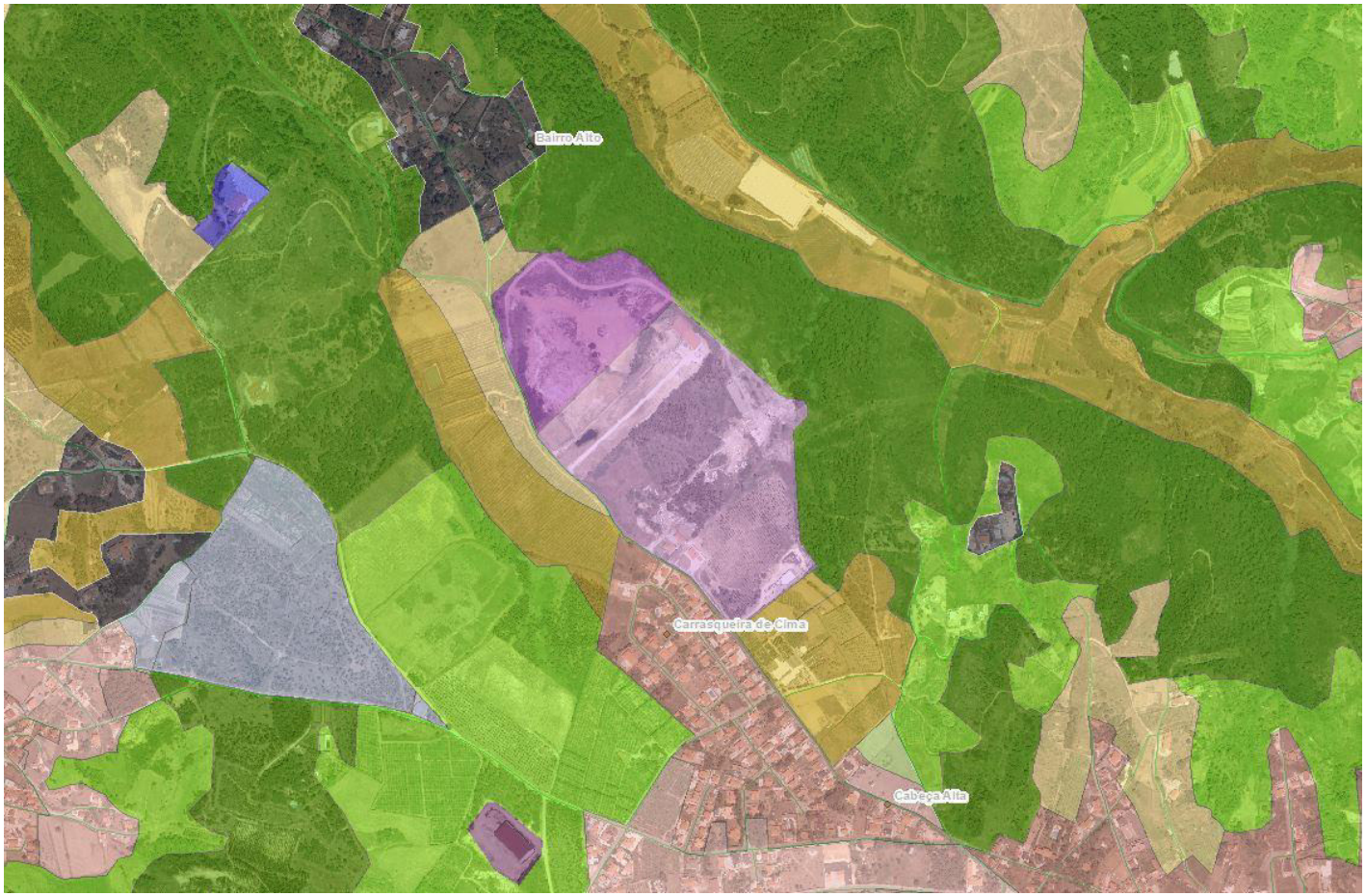
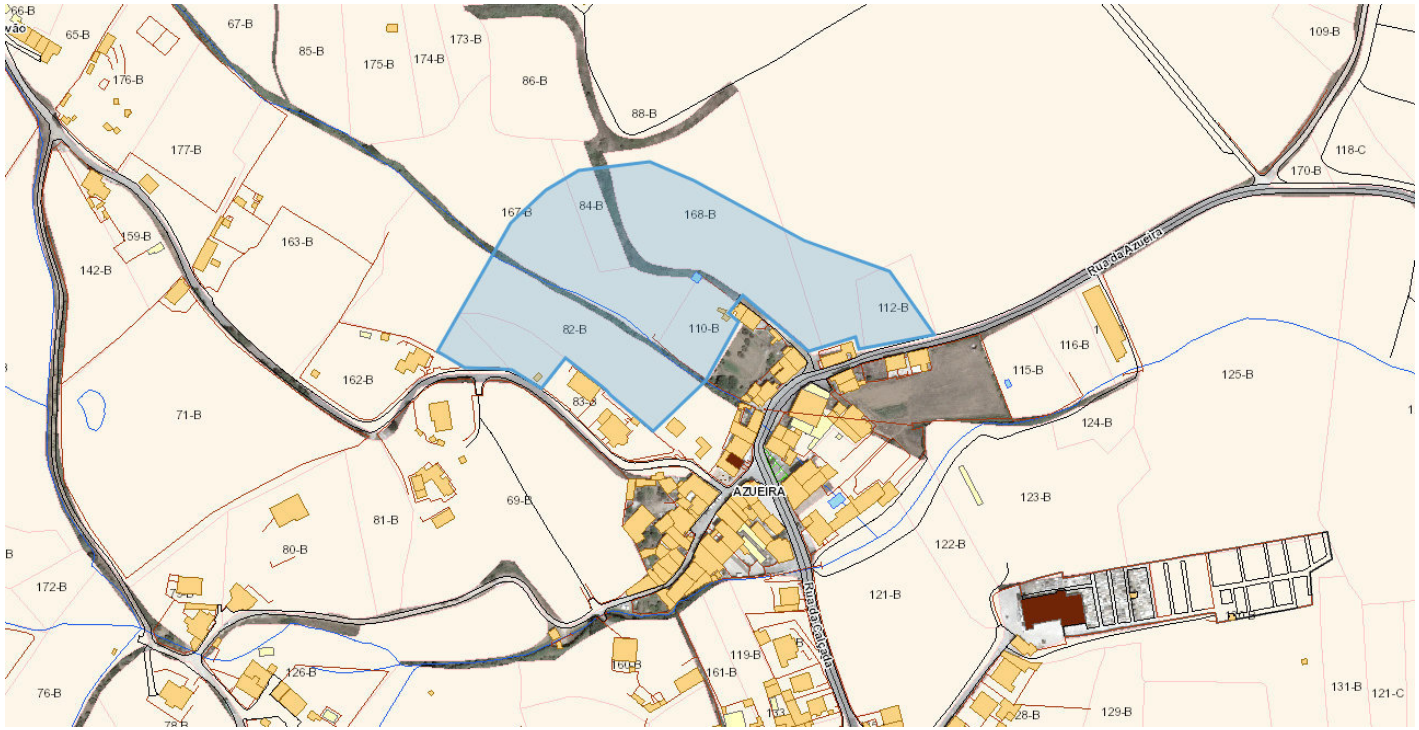
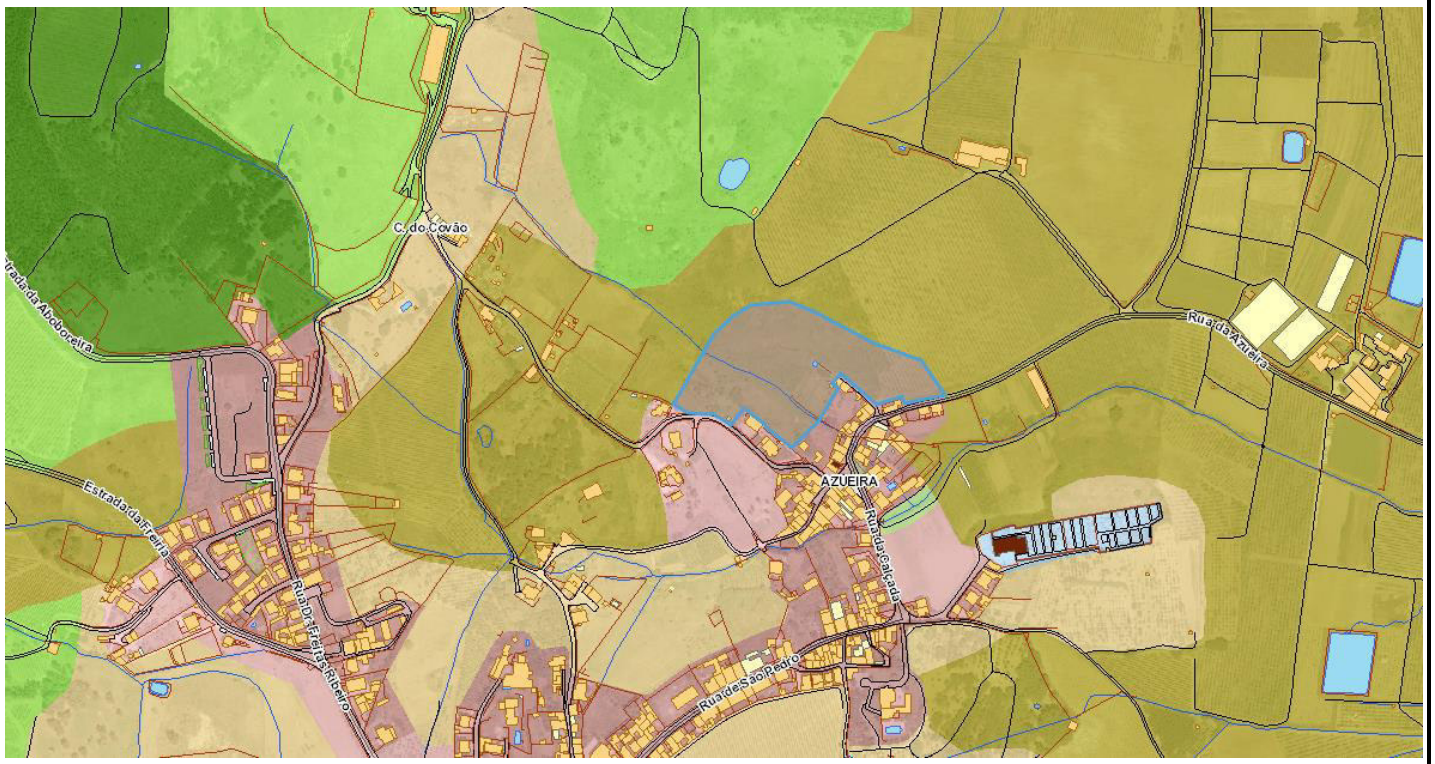


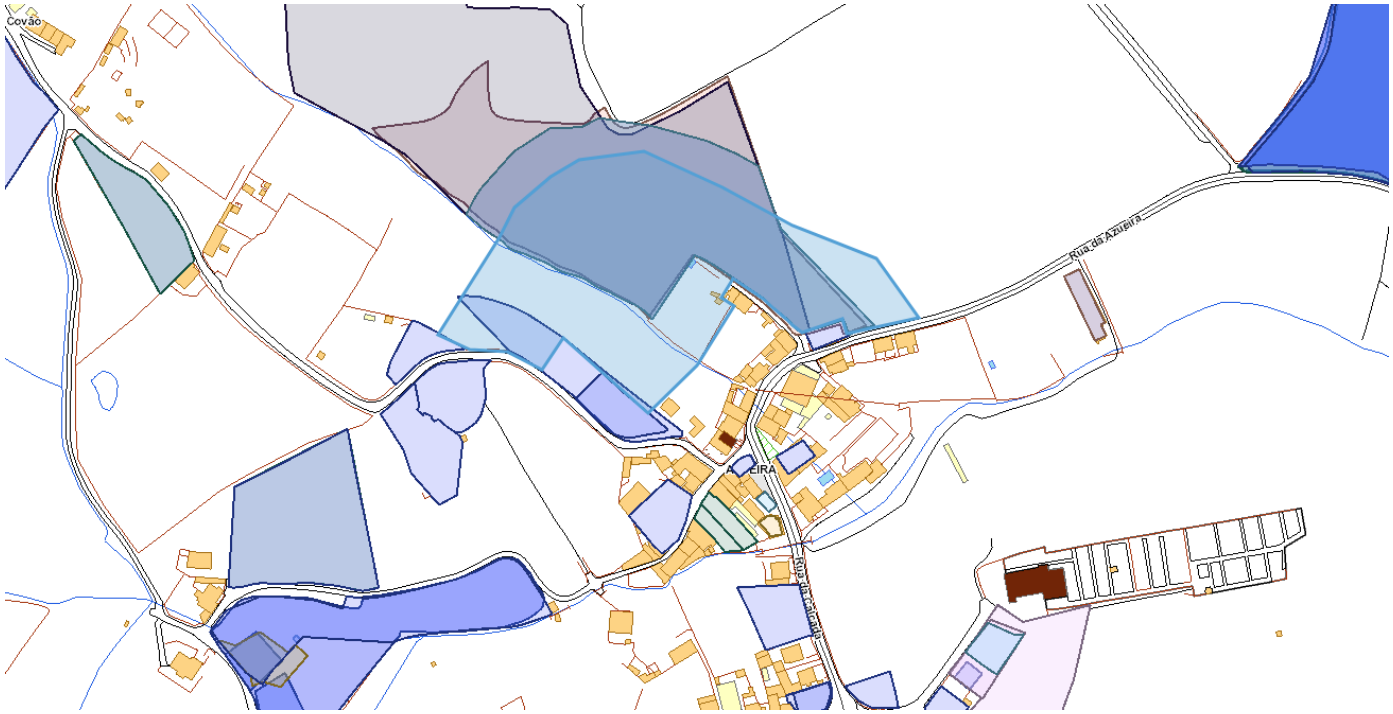
Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, Proposta de alteração (PDM)

Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 51.º (…) 2 – Até à elaboração de PU, PP ou unidade de execução, as operações urbanísticas a promover devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos: a) Em núcleo urbano de nível I: i) Índice máximo de utilização do solo: 0,5; ii) Altura máxima da fachada: 15,5m. (…) d) As alturas máximas da fachada, definidas nas alíneas anteriores, poderão ser superiores caso a especificidade técnica das edificações o exija; e) Afastamento mínimo da edificação igual à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m às estremas da parcela, exceto nas construções geminadas. 3 – Para além do cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no número anterior e até à existência de um PU, PP ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas devem adicionalmente cumprir as seguintes regras: a) Os novos edifícios não inviabilizem futuras ligações à rede viária e não comprometam a coesão com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e na rede viária, evitando a criação de impasses e descontinuidades; b) A implantação do edifício estabeleça uma relação com o terreno que possibilite a preservação dos valores urbanísticos e paisagísticos existentes, só sendo quaisquer alterações topográficas aceites em casos devidamente justificados; c) Sejam cumpridos os objetivos programáticos previstos no artigo 108.º do capítulo VII do presente regulamento. 4 – Após a existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, às operações urbanísticas aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos: a) Em núcleo urbano de nível I: i) Índice máximo de utilização do solo: 1,5; ii) Altura máxima da fachada: 18,5m. (…) d) As alturas máximas da fachada, definidas nas alíneas anteriores, poderão ser superiores caso a especificidade técnica das edificações o exija; Afastamento mínimo da edificação igual à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m às estremas da parcela, exceto nas construções geminadas.

IDENTIFICAÇÃO :	**AZUEIRA-N.14**
LOCALIZAÇÃO	União de Freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira
ÁREA:	22.461,29m^2
	
	Figura 1 – Planta de Localização – Ortofotomapa.

IDENTIFICAÇÃO :	**AZUEIRA-N.14**
Cadastro Rústico:	Artigo: 82 Secção: B; Artigo: 83 Secção: B; Artigo: 84 Secção: B; Artigo: 88 Secção: B; Artigo: 110 Secção: B; Artigo: 112 Secção: B; Artigo: 167 Secção: B; Artigo: 168 Secção: B
	
	Figura 2 – *Planta de Localização – Extrato do Cadastro*.

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO (EM VIGOR)	**Solo Urbanizável – Nível II**
Breve descrição dos parâmetros urbanísticos:	alínea b), do número 1) do artigo 59.º; alínea b), do número 2) do artigo 59.º do regulamento do PDM, atualmente em vigor
Operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo de Nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 60 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
Operações urbanísticas para a especifica instalação de usos de atividades económicas, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0; iii) Altura máxima da fachada: 12,5m.	
	Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, em vigor (PDM)

Compromissos urbanísticos	
Loteamentos ou outras operações urbanísticas	OP-795/1997; VL-10/2002; VL-5/2006; VL-1/2019
OP-1388/2002 – Barracão agrícola / pisos-1 – Alvará de Construção n.º 703/2003 e 110/2002; – Alvará de Utilização n.º 383/2004 **VL-10/2002 -** Viabilidade **VL-5/2006 –** Viabilidade (Lotes 27/ fogos 27) **VL-1/2019 – Pedido de viabilidade para lotear** **-** (VIABILIDADE – DESFAVORÁVEL)	
	Figura 4 –Extrato da Cartografia com compromissos urbanísticos

<table>
<tr><th colspan="5">ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO COMO URBANO (nos termos do artigo 7.º, do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto):</th></tr>
<tr><th>Artigo n.º 7 (n.º 3):</th><th colspan="4">Fundamentação:</th></tr>
<tr><td>a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano</td><td colspan="4">Área inserida no sistema urbano de nível II, integrada na UOPG 10.</td></tr>
<tr><td>b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;</td><td colspan="4">Área integrada no contígua ao núcleo urbano, nível II – Azueira/Livramento/Bandalhoeira, freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;</td><td>sistemas de transportes públicos</td><td>abastecimento de água</td><td>saneamento</td><td>distribuição de energia e telecomunicações</td></tr>
<tr><td>Sim, conforme figura 8.</td><td>Sim, conforme figura 5.</td><td>Sim, conforme figura 7.</td><td>Sim, conforme figura 6.</td></tr>
<tr><td>d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;</td><td colspan="4">Área pertencente ao núcleo urbano da Azueira, garantindo o acesso a equipamentos de utilização coletiva através da Rua da Azueira, Rua da Calçada, Rua de São Pedro e Rua principal, designadamente a equipamentos desportivos, educativos e espaços verdes de utilização coletiva.</td></tr>
<tr><td>e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.</td><td colspan="4">Área contida no corredor urbanos central, do Modelo territorial, e integrada na UOPG 10. Nesta UOPG prevê-se a consolidação das funções urbanas de sede de freguesia, a resolução das ligações viárias, a estruturação da malha urbana, criando uma hierarquia de percursos e otimizando as redes de infraestruturas urbanísticas, nomeadamente a articulação da Bandalhoeira, Livramento e Barras, assim como a integração adequada dos equipamentos existentes.</td></tr>
</table>



Figura 5 – Extrato do ortofotomapa com rede de distribuição de água.



Figura 6 – Extrato do ortofotomapa com rede de energia elétrica.

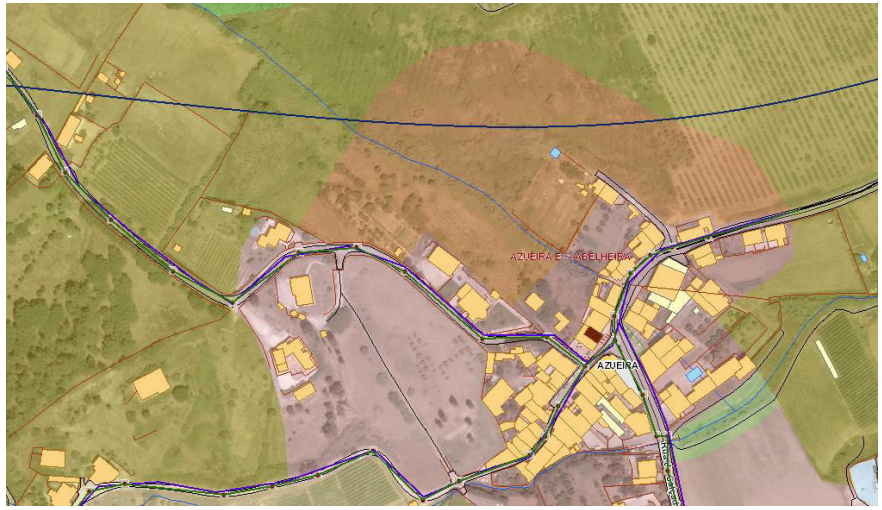


Figura 7 – *Extrato do ortofotomapa com rede águas residuais.*

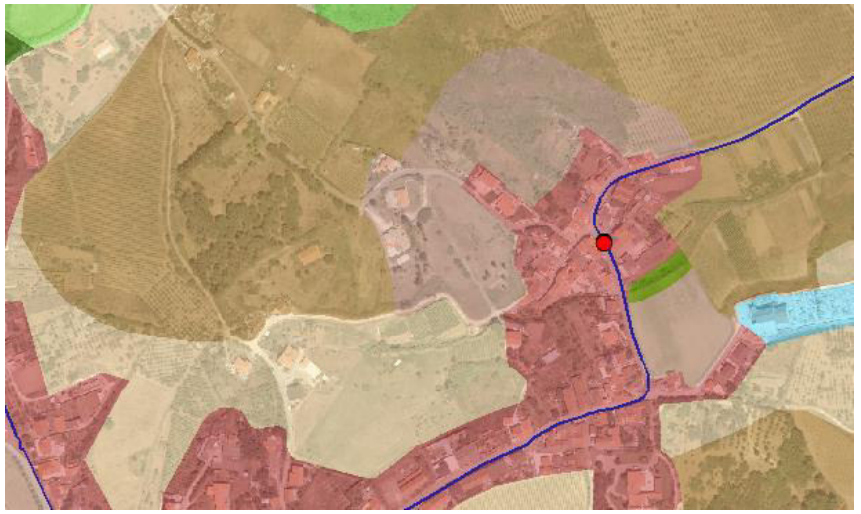
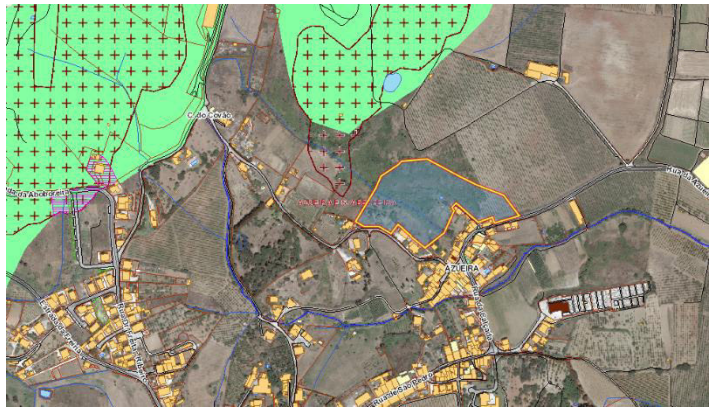


Figura 8 – *Extrato do ortofotomapa com* rede de infraestruturas e serviços de uso público .

<table>
<tr><td>PROCESSOS DE EXCLUSÃO:</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão REN 2015:
Não</td><td rowspan="2">  </td><td rowspan="2">  </td></tr>
<tr><td>Processos Exclusão RAN 2015:
Não</td></tr>
<tr><td></td><td>Figura 9 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Ecológica Nacional (REN).</td><td>Figura 10 – Extrato do ortofotomapa com a Reserva Agrícola Nacional (RAN).</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Síntese da análise do solo urbanizável:</td><td colspan="2">Cumpre cumulativamente os critérios do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto para Classificação de Solo Urbano.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Considerando a utilização atual do solo em análise e a integração na UOPG 10, prevê-se a classificação desta área como Espaços habitacionais – Áreas a estruturar compatíveis com o estatuto de solo urbano, integrado no sistema urbano, Azueira/Livramento/Bandalhoeira, nível II.</td></tr>
</table>

CLASSIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO PROPOSTA	**Solo Urbano – Espaços habitacionais – Áreas a estruturar**
Art.º 48.º da proposta de alteração do regulamento do PDM	

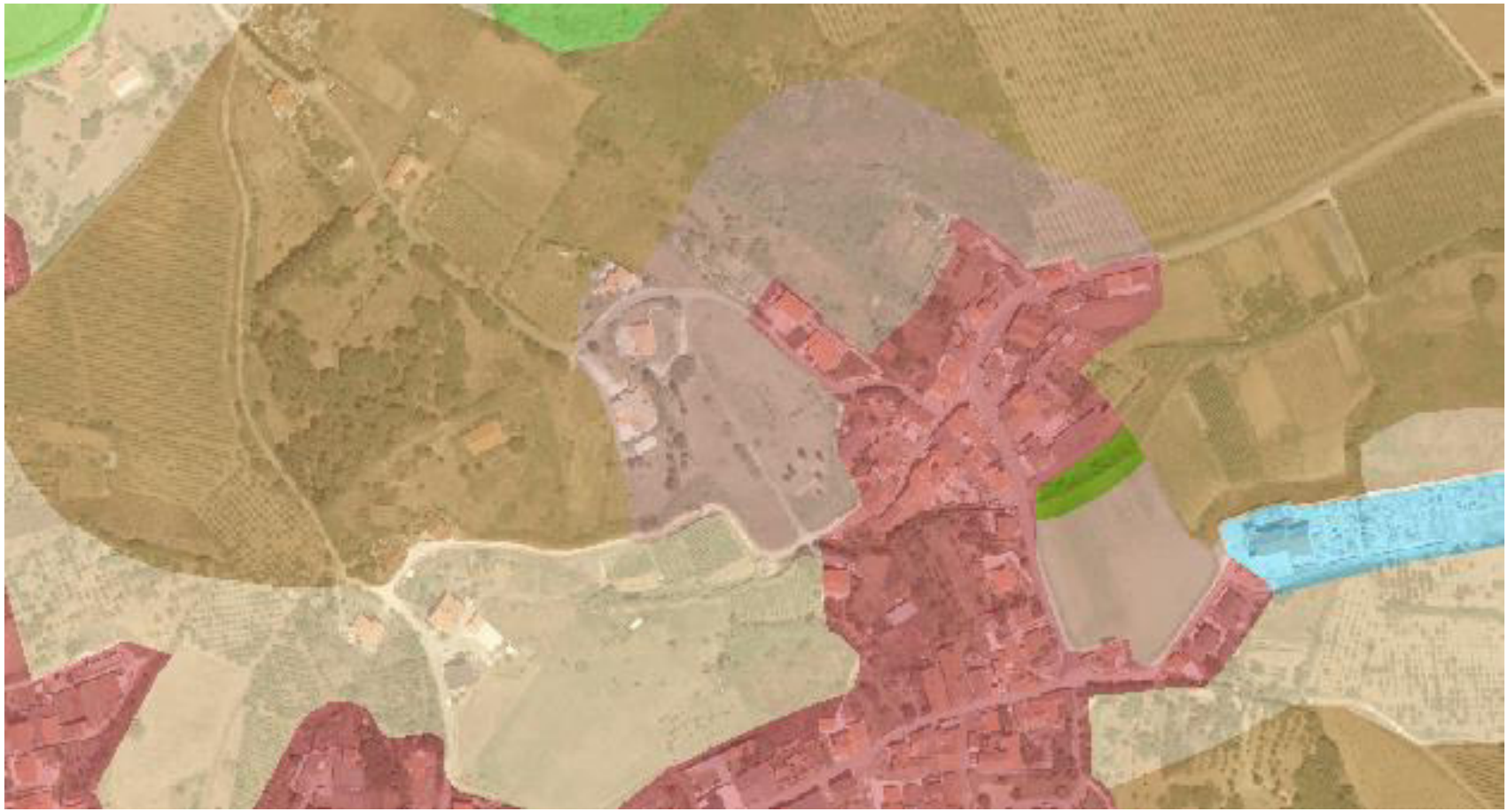


Figura 11 – Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do Solo, Proposta de alteração (PDM)

Breve descrição dos parâmetros urbanísticos propostos no regulamento do PDM, de acordo com a proposta de alteração (nos termos art.º 118.º do RJIGT):	Artigo 48.º (…) 2 – Até à existência de PU, PP ou unidade de execução, as operações urbanísticas são sujeitas aos seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,50; iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 15,5m. 3 – Para além do cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no número anterior e até à existência de um plano ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas às seguintes condições: a) As novas edificações não devem comprometer a coesão do tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e na rede viária, evitando a criação de impasses e descontinuidades, de modo a viabilizar ligações viárias futuras; b) A implantação das novas edificações deve estabelecer uma relação com o terreno que possibilite a preservação dos valores urbanísticos e paisagísticos existentes, pelo que quaisquer alterações topográficas só serão aceites em casos devidamente justificados; c) Sejam observados os objetivos programáticos previstos no artigo 106.º do capítulo VII do presente regulamento. 4 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, em espaços livres intersticiais com área inferior a 2.000m2, quando se verifique que a aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos definidos no número 2 do presente artigo poderá descaracterizar significativamente a correta integração morfológica das novas edificações, as operações urbanísticas a promover ficam sujeitas ao disposto para as áreas consolidadas dos espaços habitacionais, conforme o artigo 46.º do presente regulamento. 5 – Após a existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, às operações urbanísticas aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos: b) Em núcleo urbano de nível II: i) Número máximo de pisos: 3; ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,80; iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha; iv) Altura máxima da fachada: 12,5m.