

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/97

A Assembleia Municipal de Alcobaça aprovou, em 11 de Outubro de 1996, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se a conformidade do Plano Director Municipal de Alcobaça com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Importa referir que o traçado do itinerário complementar n.º 1 (IC 1), Caldas da Rainha-Figueira da Foz, é o que consta do estudo prévio aprovado por despacho de 6 de Janeiro de 1996, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 23 de Julho de 1996, pelo que, nos termos do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro, é relativamente a este traçado que se constitui a servidão prevista no n.º 1 do artigo 3.º deste diploma.

Na aplicação prática do Plano há ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

O Plano Director Municipal de Alcobaça foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a sua elaboração.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

Ratificar o Plano Director Municipal de Alcobaça.

Presidência do Conselho de Ministros, 25 de Setembro de 1997. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALCOBAÇA

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

1 — O Plano Director de Alcobaça, designado por Plano ou PDM, constitui o instrumento definidor das linhas gerais da política de ordenamento físico e da gestão urbanística do território municipal.

2 — O Plano abrange a totalidade do território do concelho, apresentando como elementos fundamentais o presente Regulamento, a planta de ordenamento, a planta de condicionantes/servidões e restrições de utilidade pública, à escala de 1:25 000, e a planta de ordenamento da cidade de Alcobaça, à escala de 1:5000.

3 — As normas relativas à Reserva Agrícola Nacional, à Reserva Ecológica Nacional, ao património cultural e natural e às outras condicionantes prevalecem sobre outras intenções de ocupação e utilização do solo.

Artigo 2.º

Prazo de vigência

O Plano deverá ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos, em conformidade com o artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Artigo 3.º

Natureza e força vinculativa

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

2 — Nas matérias do seu âmbito, o Plano também implementa a legislação geral e especial vigente.

Artigo 4.º

Objectivos do PDM de Alcobaça

Constituem objectivos do PDM de Alcobaça:

- 1) Apoiar uma política de desenvolvimento que permita a utilização dos recursos naturais e humanos sem que tal coloque em causa o seu equilíbrio ambiental e social;
- 2) Definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a promover a sua adequação às potencialidades de cada local;
- 3) Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita preservar os valores naturais, urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais;
- 4) Determinar as carências habitacionais, enquadrando as orientações e soluções adequadas, no âmbito da política de habitação;
- 5) Compatibilizar as diversas intervenções sectoriais;
- 6) Fornecer indicadores para o planeamento, designadamente para a elaboração de outros planos municipais de nível inferior ou de planos de carácter sub-regional, regional ou nacional;
- 7) Servir de enquadramento à elaboração de planos de actividades do município.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos deste Regulamento, adoptam-se as seguintes definições:

- 1) «Perímetro urbano» — define o conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e do espaço industrial contíguo;
- 2) «Espaço urbano» — espaço caracterizado pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção;
- 3) «Espaço urbanizável» — espaço que poderá vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designado por área de expansão;
- 4) «Espaço industrial» — espaço caracterizado pelo elevado nível de infra-estruturação, onde o solo se destina a actividades transformadoras e serviços próprios;
- 5) «Centro histórico» — conjunto edificado de elevado valor arquitectónico e histórico, construído ao longo da vivência do aglomerado urbano, susceptível de encerrar valores individualizados relevantes, de carácter humanizado e ambiental;
- 6) «Zona adjacente ao centro histórico» — zona de protecção ao centro histórico que visa salvaguardar e valorizar o seu enquadramento urbanístico;
- 7) «Fogo» — habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo;
- 8) «Construção nova» — implementação de projectos de obra de raiz;
- 9) «Recuperação de construção existente» — obra de reabilitação que pressupõe a manutenção do volume e traça do edifício existente;
- 10) «Renovação de construção existente» — obra de demolição, conservação ou adaptação com o objectivo de melhorar as condições de habitabilidade e de uso, conservando o seu carácter fundamental;
- 11) «Ampliação de construção existente» — obra que pressupõe aumento volumétrico do edifício existente, com ou sem recuperação da parte existente;
- 12) «Alteração da construção existente» — obra que, por qualquer modo, modifica a compartimentação, a forma ou o uso da construção existente;

- 13) «Cércea» — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média da base da sua fachada principal até ao ponto mais alto da fachada;
- 14) «Superfície de pavimento» — soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo acessos verticais e horizontais), acima e abaixo do solo, de edifícios construídos ou a construir. Excluem-se da superfície de pavimento atribuída pela aplicação do índice de construção as seguintes situações:

Terraços descobertos;
Varandas;
Garagens em cave;
Serviços técnicos de apoio aos edifícios, tais como postos de transformação, centrais de emergência, caldeiras, ar condicionado, bombagem de águas e esgotos, etc.;
Galerias e escadas exteriores comuns;
Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertas pela edificação;
Sótãos não habitáveis;

- 15) «Densidade populacional» — quociente entre uma população e a área de solo que utiliza para o uso habitacional. Expressa-se em habitantes por hectare (hab./ha);
- 16) «Densidade bruta (fogo/ha)» — quociente entre o número de fogos e a área total de terreno onde estes se localizam, incluindo a rede viária e a área afecta a instalações e equipamentos sociais ou públicos;
- 17) «Índice de construção líquido» — quociente entre a superfície do pavimento e a área do terreno;
- 18) «Índice de construção bruto» — quociente entre a superfície de pavimento e a área total do terreno onde se localizam as construções, incluindo a rede viária, a área afecta a espaço público e equipamentos sociais;
- 19) «Índice de implantação» — quociente entre a área medida em projecção zenital das construções e a área do prédio que lhe está afecta;
- 20) «Índice volumétrico» — relação entre o volume de construção acima do solo (em metros cúbicos) e a área de terreno, indicada em metros cúbicos por metros quadrados;
- 21) «COS (coeficiente de ocupação de solo)» — quociente entre a superfície de pavimento e a área do prédio ou lote que lhe está afecta;
- 22) «Área total do terreno» — superfície total do terreno objecto de intervenção, medida em metros quadrados, incluindo as infra-estruturas;
- 23) «Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG)» — as UOPG correspondem às áreas em que se prevê a necessidade de elaboração de outros planos de ordenamento, de modo a consagrarem efectivamente os objectivos do PDM;
- 24) «Frente de mar» — área abrangida pelo areal, falésias e arribas da faixa litoral.

TÍTULO II

Condicionantes

SECÇÃO I

Protecção da paisagem e recursos naturais

Artigo 6.º

Reserva Agrícola Nacional

Consideram-se integradas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) de Alcobaca todas as áreas consideradas como tal na planta de condicionantes/servidões e restrições de utilidade pública, regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro.

Artigo 7.º

Regadio do paul da Cela e dos campos de Valado de Frades e Maiorga

As áreas abrangidas pelo perímetro de rega do paul da Cela e dos campos de Valado de Frades e Maiorga constituem sempre áreas *non aedificandi*, sendo abrangidas pela seguinte legislação: Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de Julho, e 69/92, de 27 de Abril, e Decretos Regulamentares n.ºs 2/93, de 3 de Fevereiro, 84/82, de 4 de Novembro, e 86/82, de 12 de Novembro.

Artigo 8.º

Reserva Ecológica Nacional

Consideram-se integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) de Alcobaca todas as áreas consideradas como tal na planta de condicionantes/servidões e restrições de utilidade pública e na planta de ordenamento, regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, e Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril.

SECÇÃO II

Outros valores naturais

Artigo 9.º

Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros

1 — O Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros foi criado pelo Decreto-Lei n.º 118/79, de 4 de Maio, e regulamentado pela Portaria n.º 21/88, de 12 de Janeiro.

2 — Esta área fica sujeita ao estabelecido no respectivo plano de ordenamento e regulamento.

3 — A implantação urbana nesta área está sujeita ao Regulamento de Construções na Área do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros, conforme o Despacho n.º 39/90 da Secretária de Estado do Ambiente e Defesa do Consumidor, que refere, nomeadamente:

- a) Os aglomerados inseridos na área do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros são os seguintes: Molianos, Termo de Évora, Portela do Pereiro, Lagoa de Frei João, Moita do Poço, Casal do Carvalho, Casal do Guerra e Venda das Raparigas;
- b) As regras aplicáveis dentro dos aglomerados (áreas urbanas) são as seguintes:

Cércea dos edifícios: dois pisos (6,5 m de altura);
Utilização de telha cerâmica de barro vermelho na cobertura e pintura dos paramentos na cor branca, creme ou outra tonalidade clara;
Todos os casos que excedam os limites fixados no parágrafo anterior deverão ser submetidos à apreciação do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros;

- c) As regras aplicáveis às áreas exteriores aos aglomerados urbanos são as seguintes:

Cércea dos edifícios: um piso (3,5 m de altura);
Utilização de telha de barro vermelho na cobertura e cor branca, creme ou outra tonalidade clara nos paramentos exteriores das edificações;
Todas as infra-estruturas que sejam implantadas ou achessem a zona de paisagem protegida e zona de conservação da natureza deverão ser submetidas à apreciação do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros.

4 — As regras aplicáveis aos pavilhões destinados à actividade industrial são as seguintes:

- a) As pequenas unidades industriais poderão localizar-se nas áreas adjacentes aos aglomerados existentes;
- b) Cércea da fachada do edifício: 6 m.

5 — O Plano de Ordenamento do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros e o respectivo Regulamento, bem como as disposições relativas à REN e à RAN, prevalecem sobre qualquer disposição do PDM.

Artigo 10.º

Domínio público hídrico

1 — O domínio público hídrico na área do concelho é o definido pelo Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, sendo constituído, designadamente, pelas:

1.1 — Margens das águas navegáveis ou fluviáveis com a largura de 50 m de terreno contíguo ou sobranceiro à linha que limita o leito das águas que estejam sujeitas à jurisdição das autoridades marítimas ou portuárias;

1.2 — Margens das restantes águas navegáveis ou fluviáveis com a largura de 30 m;

1.3 — Margens das águas não navegáveis nem fluviáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, com a largura de 10 m.

2 — Quando a margem tiver a natureza de praia em extensão superior à estabelecida no n.º 1.1 deste artigo, a margem estende-se até onde o terreno apresentar tal natureza.

3 — A ocupação ou utilização dos terrenos situados no domínio público hídrico é feita em conformidade com o estatuído nos Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, e 46/94, de 22 de Fevereiro.

Artigo 11.º

Área de jurisdição portuária de São Martinho do Porto

1 — A área portuária da concha de São Martinho do Porto, conforme o estabelecido na alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 217/85, de 1 Julho, e o restante domínio público marítimo encontram-se sob jurisdição da Junta Autónoma dos Portos do Centro, com sede em Peniche.

2 — Este organismo portuário exerce todas as competências inerentes a essa jurisdição, conforme definidas nos Decretos-Leis n.ºs 37 754, de 18 de Fevereiro de 1950, e demais legislação complementar aplicável às juntas, e 468/71, de 5 de Novembro.

3 — Todos os projectos, independentemente da sua natureza e proveniência, que sejam pensados para serem concretizados nessa área dependem da autorização e licenciamento desse organismo portuário.

Artigo 12.º

Termas da Piedade

1 — A área abrangida pelas Termas da Piedade é regulamentada pelos Decretos-Leis n.ºs 90/90, de 16 de Março, e 86/90, de 16 de Março.

2 — A zona imediata de protecção às Termas da Piedade está publicada no *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 169, de 22 de Julho de 1943, e encontra-se delimitada na planta de condicionantes/servidões e restrições de utilidade pública.

Artigo 13.º

Terrenos submetidos ao regime florestal

1 — Os terrenos submetidos ao regime florestal no concelho de Alcobça são regulamentados pelo disposto no Decreto de 24 de Dezembro de 1901, no Decreto Regulamentar de 24 de Dezembro de 1903 e no Decreto-Lei n.º 44 343, de 12 de Maio de 1962, ficando ainda sujeitos aos respectivos regulamentos e planos de ordenamento e exploração.

2 — Os terrenos submetidos ao regime florestal encontram-se assinalados nas plantas de condicionantes/servidões e restrições de utilidade pública e são os seguintes:

a) Terrenos municipais submetidos ao regime florestal parcial:

Alva de Água de Madeiros;
Alva de Senhora da Vitória;
Alva da Mina do Azeiche;
Alva de Pataias;
Núcleo de Alcobça do Perímetro Florestal da Serra dos Candeeiros;

b) Matas nacionais:

Mata Nacional do Vimieiro.

3 — A condução e a exploração das matas nacionais e perímetros florestais obedecem aos respectivos regulamentos e planos de ordenamento e exploração.

Artigo 14.º

Áreas florestais percorridas por incêndios

Nos povoamentos florestais percorridos por incêndios ficam interditas, pelo prazo de 10 anos após ocorrer o incêndio, as operações constantes no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, e o disposto na Lei n.º 54/91, de 8 de Agosto.

Artigo 15.º

Espécies florestais classificadas de interesse público

1 — As espécies florestais classificadas são regulamentadas pelo Decreto-Lei n.º 28 468, de 15 de Fevereiro de 1938.

2 — No concelho de Alcobça estão classificadas como de interesse público as seguintes espécies:

- a) *Quercus suber* L. situado no terreiro da Escola Primária de Turquel, na freguesia de Turquel, classificado pelo Decreto do Governo n.º 111/66 (2.ª série), de 11 de Maio.
- b) *Wisteria simensis* Sweet (glicínia) situada na Rua de Araújo Guimarães, 50, em Alcobça, classificada pelo Decreto do Governo n.º 57/71 (2.ª série), de 9 de Março.

3 — Embora não classificado, é declarado o interesse municipal no pinheiro-manso (*Pinus pinea*) de Santo António, em Alpedriz.

Artigo 16.º

Captações de água

1 — As captações de água são regulamentadas pelos Decretos-Leis n.ºs 376/77, de 5 de Setembro, 46/94, de 22 de Fevereiro, 47/94, de 22 de Fevereiro, e 48/94, de 22 de Fevereiro.

2 — São estabelecidos os seguintes perímetros de protecção a captações subterrâneas de água de interesse público:

- a) Perímetros de protecção próxima, definidos por um raio de 30 m em torno da captação;
- b) Perímetros de protecção à distância, definidos por um raio de 100 m em torno da captação.

3 — a) Os perímetros fixados no número anterior poderão ser alargados em função da natureza geológica dos solos.

b) Para a captação da Chiqueda deverá ser considerado um perímetro de protecção à distância de 500 m, tendo em conta a natureza cársica desta captação.

4 — Nos perímetros de protecção próxima, para além das restrições constantes do número seguinte, não devem existir:

- a) Depressões onde se possam acumular as águas pluviais;
- b) Linhas de água não revestidas;
- c) Caixas ou caleiras subterrâneas sem esgoto devidamente tratado;
- d) Canalizações, fossas ou sumidouros de águas negras;
- e) Edificações, excepto as relativas ao próprio sistema de captação;
- f) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

5 — Nos perímetros de protecção à distância não devem existir ou executar-se:

- a) Sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada;
- b) Outras captações;
- c) Regas com águas negras e acções de adubação;
- d) Instalações pecuárias;
- e) Depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos;
- f) Indústrias que produzam efluentes nocivos, independentemente dos dispositivos antipoluição de que possam dispor;
- g) Instalações sanitárias.

Artigo 17.º

Exploração de inertes

A actividade extractiva é regulamentada pelo disposto nos Decretos-Leis n.ºs 88/90, de 16 de Março, 89/90, de 16 de Março, e 90/90, de 16 de Março.

Artigo 18.º

Plano de Recuperação e Ordenamento da Lagoa de Óbidos, Concha de São Martinho do Porto e Orla Litoral Intermédia

A área abrangida pelo Plano de Recuperação e Ordenamento da Lagoa de Óbidos, Concha de São Martinho do Porto e Orla Litoral Intermédia, delimitada na planta de condicionantes/servidões e restrições de utilidade pública, é regulamentada pelo Decreto Regulamentar n.º 32/93, de 15 de Outubro, e planta de ordenamento.

Artigo 19.º

Biótopo Corine

No território municipal de Alcobça encontra-se classificado o Biótopo Corine C-123 000 3, denominado «PNSAC», nomeadamente a área da falda poente da serra dos Candeeiros, e inclui a inventariação sobre a informação do estado do ambiente e dos recursos naturais, no âmbito da política de ambiente comunitário, e encontra-se identificado na planta de condicionantes/servidões e restrições de utilidade pública.

SECÇÃO III

Outras condicionantes

Artigo 20.º

Marcos geodésicos

Os condicionamentos a respeitar relativamente à protecção dos marcos geodésicos constam do Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril.

Artigo 21.º

Rede de distribuição de água

Nos condicionamentos relativos à protecção de redes de distribuição de água deverão ser observadas, de acordo com a legislação em vigor, designadamente, as seguintes disposições: não é permitido efectuar quaisquer obras nas faixas de respeito, que se estendem até à distância de 10 m dos limites das parcelas de terreno destinadas à implantação de aquedutos, reservatórios ou estações de captação, tratamento ou elevatórias.

Artigo 22.º

Rede de esgotos

Nos condicionamentos a respeitar relativamente à protecção das redes de esgotos, de acordo com a legislação em vigor, devem ser observadas as seguintes disposições:

- a) É interdita a construção de qualquer edificação sobre colectores de redes de esgotos, públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis, de acordo com o artigo 23.º da Portaria n.º 11 338, de 8 de Maio de 1946;
- b) Os proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos em que se tenham de realizar estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento ou dos terrenos que a esses derem acesso são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas, de acordo com o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 34 021, de 11 de Outubro de 1944.

Artigo 23.º

Rede eléctrica

Os condicionamentos a respeitar relativamente à rede eléctrica constam dos Decretos Regulamentares n.ºs 1/92, de 18 de Fevereiro, e 90/84, de 26 de Dezembro, e dos Decretos-Leis n.ºs 26 852, de 30 de Julho de 1936, 446/76, de 5 de Junho, e 43 335, de 19 de Novembro de 1960.

Artigo 24.º

Gasoduto

1 — A rede de gás é regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 374/89, de 25 de Outubro.

2 — A rede de transporte e distribuição de gás canalizado é constituída pelo troço que atravessa o concelho de Alcobaca no sentido norte-sul.

3 — Entende-se que as servidões devidas à passagem do gás combustível compreendem a ocupação do solo e subsolo, devendo os gasodutos subterrâneos ser instalados à profundidade determinada pelos regulamentos e respectivas normas técnicas de segurança.

4 — As referidas servidões compreendem também o direito de passagens e ocupação temporária de terrenos ou outros bens, devido às necessidades de construção, vigilância, conservação e reparação de todo o equipamento necessário ao transporte do gás.

5 — Na aplicação das disposições do presente artigo, a implantação do gasoduto deve ter em conta os planos de ocupação do solo já aprovados aquando do estabelecimento do traçado daquele.

6 — A servidão de passagens de gás implica as seguintes restrições para a área sobre a qual é aplicada:

- a) O terreno não poderá ser arado, nem cavado, a uma profundidade superior a 50 cm, numa faixa de 2 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto;
- b) É proibida a plantação de árvores ou arbustos numa faixa de 5 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto;
- c) É proibida a construção de qualquer tipo, mesmo provisória, numa faixa de 10 m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto;
- d) Pela faixa de 4 m citada na alínea a) terão livre acesso o pessoal e o equipamento necessários à instalação, vigilância, manutenção, reparação e renovação do equipamento instalado;
- e) O eixo dos gasodutos deve ser assinalado no terreno pelas formas estabelecidas no regulamento de segurança.

7 — A ocupação temporária dos terrenos, para depósitos de materiais e equipamentos necessários à colocação dos gasodutos, sua reparação ou renovação, não poderá exceder 18 m de largura, numa faixa sobre as tubagens.

8 — Os condicionamentos referidos nos números anteriores serão adaptados às faixas de protecção ou de respeito com a aprovação

dos correspondentes projectos e definidos com a execução dos traçados definitivos.

Artigo 25.º

Infra-estruturas dos perímetros de rega

Ao abrigo do Decreto-Lei n.º 84/82, de 4 de Novembro, observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

- Deverão ser preservadas as infra-estruturas de rega e drenagem; Não poderá ser obstruída a passagem da água nos canais de rega;
- É estabelecida uma faixa de protecção que permita os trabalhos de manutenção de obras de rega;
- É interdita a plantação de espécies arbóreas ou arbustivas ao longo de uma faixa de protecção de 10 m, medida para um e outro lado das condutas de rega ou drenagem.

Artigo 26.º

Faróis

1 — Os condicionamentos respeitantes às zonas de protecção aos faróis, (dispositivos de sinalização marítima) são os que constam do Decreto-Lei n.º 594/73, de 7 de Novembro.

2 — Nas áreas incluídas na zona de protecção são interditas, sem prévia autorização, as seguintes actividades:

- a) Construção de qualquer natureza;
- b) Alteração do relevo e da configuração do solo, por meio de escavações ou aterros;
- c) Vedações de qualquer natureza;
- d) Plantação ou derrube de árvores ou arbustos;
- e) Levantamento de postes, linhas ou cabos aéreos;
- f) Montagem de quaisquer sistemas luminosos;
- g) Outros quaisquer trabalhos ou actividades que inequivocamente possam afectar a eficiência da sinalização marítima.

3 — A demolição ou alteração é determinada por despacho do Ministro da Defesa Nacional, mediante proposta da Direcção de Faróis, e executada pelas autoridades competentes.

4 — Podem ser mandadas demolir ou embargar por despacho do Ministro da Defesa Nacional as obras ou actividades que se realizem nas zonas de protecção sem prévia autorização ou ainda quando contrariem os condicionamentos impostos pelas autoridades competentes.

Artigo 27.º

Edifícios escolares

1 — Os condicionamentos respeitantes às zonas de protecção dos edifícios escolares são os que constam dos Decretos-Leis n.ºs 37 575, de 8 de Outubro de 1949, 44 220, de 3 de Março de 1962, 34 993, de 11 de Outubro de 1945, 40 388, de 21 de Novembro de 1955, 39 847, de 8 de Outubro de 1954, 46 847, de 27 de Janeiro de 1966, 251/87, de 24 de Junho, e 37 837, de 24 de Maio de 1950, Decretos n.ºs 21 875, de 18 de Novembro de 1932, e 36 270, de 9 de Maio de 1947, e Despacho MAI n.º 37/79 (*Diário da República*, 2.ª série, de 19 de Setembro de 1979), devendo ser observadas, designadamente, as seguintes disposições:

- a) Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados, que produzam o ensombramento desses recintos;
- b) É proibido erigir qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar, existente ou previsto, seja inferior a uma vez e meia a altura da construção e menor que 12 m;
- c) Considera-se que aqueles afastamentos deverão ser calculados por forma que uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas sul, nascente e poente do terreno escolar e formando um ângulo de 35º com o plano horizontal que passa esse ponto não encontre quaisquer obstáculos. Na extrema norte do terreno, aquele ângulo poderá ser de 45º;
- d) Para além das distâncias mínimas referidas nas alíneas b) e c), que deverão ser respeitadas relativamente a todos os recintos escolares, poderão ainda ser definidas zonas de protecção mais amplas, em sede de plano de ordem inferior, sempre que aqueles afastamentos se revelem insuficientes para garantir um enquadramento arquitectónico adequado e uma conveniente integração urbanística;
- e) As zonas de protecção abrangem, em regra, uma faixa com 50 m de largura a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona *non aedificandi* e uma zona de construção condicionada. A largura da faixa referida pode ser ampliada ou reduzida carecendo de ratificação nos termos da legislação em vigor.

Artigo 28.º

Rede rodoviária

1 — Os condicionamentos e servidões à rede rodoviária nacional são os que constam na Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949, no Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro, na Portaria n.º 114/71, de 1 de Março, nos Decretos-Leis n.ºs 219/72, de 27 de Junho, e 380/85, de 26 de Setembro, na Lei n.º 97/88, de 17 de Agosto, no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, no Despacho SEOP n.º 37-XII/92, de 22 de Dezembro, e ainda no Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

2 — No concelho de Alcobaça a rede nacional complementar é constituída por:

a) Itinerários complementares:

IC 1 e suas vias de ligação a construir futuramente, encontrando-se na fase de estudo prévio;

IC 2 (EN 1), com variante em Venda das Raparigas, em fase de projecto;

b) Outras estradas (OE):

EN 242, entre o quilómetro 43,350 e o quilómetro 51,240; EN 8-6, reclassificada.

3 — No concelho de Alcobaça a rede de estradas nacionais desclassificadas é constituída pela EN 242-4, EN 242-6, EN 242-7, EN 356 e EN 360.

4 — No concelho de Alcobaça a rede de estradas nacionais a desclassificar após a construção das respectivas variantes é:

EN 8-5;

EN 242, entre o quilómetro 17,150 e o quilómetro 29,7;

EN 8, entre o quilómetro 97,965 e o quilómetro 124,880, e os troços da EN 1.

5 — Os condicionamentos e servidões à rede rodoviária municipal são os que constam na Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, alterada pelo Decreto-Lei n.º 360/77, de 1 de Setembro, no Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, na Lei n.º 97/88, de 17 de Agosto, e no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro.

6 — No concelho de Alcobaça a rede rodoviária municipal é constituída pelas seguintes estradas e caminhos municipais:

a) Estradas municipais:

EM 542, EM 548, EM 548-1, EM 549, EM 549-1, EM 551, EM 551-1, EM 552, EM 553, EM 556, EM 557, EM 558, EM 562, EM 563, EM 564, EM 565 e a marginal de São Martinho do Porto, EM 598, EM 600, EM 600-1 e EM D. Maria (antiga EN 1);

b) Caminhos municipais:

CM 1282, CM 1283, CM 1284, CM 1285, CM 1291, CM 1292, CM 1293, CM 1294, CM 1294-1, CM 1295, CM 1295-1, CM 1296, CM 1307, CM 1307-1, CM 1307-2, CM 1307-3, CM 1308, CM 1309, CM 1310, CM 1311, CM 1312, CM 1313, CM 1314, CM 1315, CM 1316, CM 1317, CM 1318, CM 1319, CM 1335, CM 1337-1, CM 1338-1, CM 1444, CM 1296-1 CM 1297, CM 1298, CM 1299, CM 1300, CM 1301, CM 1302, CM 1303, CM 1304, CM 1305, CM 1306, CM 1306-1, CM 1320, CM 1320-1, CM 1321, CM 1322, CM 1323, CM 1324, CM 1324-1, CM 1326, CM 1326-1, CM 1327, CM 1327-1, CM 1328, CM 1332-1, CM 1332-2, CM 1333, CM 1334, CM 1336, CM 1338, CM 1339 e CM 1445;

c) A rede viária municipal é ainda constituída por outras vias já construídas ou projectadas, mas ainda não classificadas;

d) As distâncias mínimas de construção de muros ou vedação às estradas municipais, caminhos municipais e caminhos vicinais são, respectivamente, 6 m, 5 m e 4 m a contar do eixo da via, podendo a Câmara Municipal obrigar a afastamentos superiores, em casos devidamente fundamentados;

e) As distâncias mínimas de construção de edificação às estradas municipais, caminhos municipais e caminhos vicinais são, respectivamente, 10 m, 8 m e 6 m a contar do eixo da via, podendo a Câmara Municipal obrigar a afastamentos superiores, em casos devidamente fundamentados.

Artigo 29.º

Rede ferroviária

1 — A rede ferroviária é constituída pelos troços da linha do Oeste que atravessam o concelho de Alcobaça.

2 — Os condicionamentos e servidões referentes à rede ferroviária são constituídos por uma faixa *non aedificandi* com 10 m ou 40 m de largura, medidos ao eixo da via, conforme se trate de habitações ou edificações para fins industriais ou armazéns.

SECÇÃO IV

Património classificado

Artigo 30.º

Património edificado

1 — A protecção do património edificado é regulamentada, nomeadamente, pela seguinte legislação:

Decreto n.º 20 985, de 7 de Março de 1932;

Decreto-Lei n.º 49/79, de 6 de Junho;

Decreto do Presidente da República n.º 5/91, de 23 de Janeiro; Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1949;

Artigo 123.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

Lei de Bases do Património (Lei n.º 13/85, de 6 de Julho);

Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho;

Decreto-Lei n.º 106-F/92, de 1 de Junho, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/94, de 24 de Dezembro;

Decreto-Lei n.º 106-H/92, de 1 de Junho;

Decreto-Lei n.º 289/93, de 21 de Agosto.

2 — O património edificado no concelho de Alcobaça é constituído pelos seguintes imóveis classificados:

a) Monumentos nacionais:

Capela de Nossa Senhora do Desterro (Decreto de 16 de Junho de 1910) — zona especial de protecção definida no *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 190, de 16 de Agosto de 1957; localização: no cemitério do Mosteiro de Alcobaça;

Mosteiro de Alcobaça, compreendendo os túmulos de D. Pedro I e de D. Inês de Castro (Decretos de 10 de Janeiro de 1907 e de 16 de Junho de 1910, inscritos na lista do Património Mundial em 14 de Dezembro de 1989) — zona especial de protecção definida no *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 190, de 16 de Agosto de 1957; localização: Praça de 25 de Abril, Alcobaça;

b) Imóveis de interesse público:

Capela de Nossa Senhora da Conceição (Decreto n.º 42 962, de 30 de Novembro de 1959) — localização: Largo da Conceição, Alcobaça;

Igreja de Nossa Senhora dos Prazeres (Decreto n.º 42 255, de 8 de Maio de 1959) — localização: lugar dos Prazeres, Aljubarrota;

Igreja de Santa Maria de Cós (Decreto n.º 35 443, de 2 de Janeiro de 1946) — localização: lugar e freguesia de Cós;

Janela manuelina (Decreto n.º 47 508, de 24 de Janeiro de 1967) — localização: num prédio na Rua Direita, Aljubarrota;

Pelourinho de Alfeizerão (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933) — localização: Largo da Igreja, Alfeizerão;

Pelourinho de Aljubarrota (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933) — localização: Largo do Pelourinho de Aljubarrota, Aljubarrota;

Pelourinho de Alpedriz (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933) — localização: Alpedriz;

Pelourinho de Cela (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933) — localização: Largo da Igreja Matriz, Cela;

Pelourinho de Maiorga (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933) — localização: Largo do Pelourinho, Maiorga;

Pelourinho de Turquel (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933) — localização: Largo do Pelourinho de Turquel, Turquel;

Ruínas do Castelo de Alcobaça (Decreto n.º 95/78, de 12 de Setembro) — localização: Rua do Castelo, Alcobaça;

c) Imóveis de valor concelhio:

Imóvel em Alcobaça (Decreto n.º 2/96, de 6 de Março) — localização: Praça de 25 de Abril, 20 a 22, Alcobaça;

Capela de São Bento (Decreto n.º 2/96, de 6 de Março) — localização: Quinta da Cela Velha, Cela Velha.

3 — Imóveis em vias de classificação:

Ruínas dos panos da muralha do Castelo de Alfeizerão — localização: Alfeizerão;
 Imóvel em Alcobaça — localização: Rua do Dr. Brilhante, 5, Rua do Dr. José Nascimento e Largo da Conceição, Alcobaça;
 Edifício em São Martinho do Porto — localização: Rua do Capitão Jaime Pinto, 6, São Martinho do Porto;
 Casa do Monge Lagareiro — localização: EM 553, Ataija de Cima, São Vicente de Aljubarrota;
 Casa do Relego — localização: Alfeizerão.

4 — As zonas de protecção a monumentos nacionais ou a imóveis de interesse público, bem como as dos imóveis em vias de classificação, são servidões administrativas nas quais não são permitidas alienações ou execução de quaisquer obras de demolição, instalação, construção, reconstrução, criação ou transformação de zonas verdes, bem como qualquer movimento de terras ou dragagens, nem alteração ou diferente utilização contrária à traça originária, sem prévia autorização do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR), de acordo com a legislação em vigor.

a) Os monumentos nacionais e os imóveis de interesse público dispõem sempre de uma zona especial de protecção. Enquanto não for fixada zona especial de protecção, aqueles imóveis classificados e os em vias de classificação beneficiarão de uma zona de protecção de 50 m contados a partir dos limites exteriores dos mesmos.

b) Aqueles imóveis classificados e os em vias de classificação não podem ser demolidos, no todo ou em parte, nem ser objecto de restauro ou de alteração, alienados ou expropriados, sem prévio parecer do IPPAR.

c) Nos imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respectivas zonas de protecção, os projectos de arquitectura referentes a obras a realizar nesses imóveis só poderão ser subscritos por arquitectos, de acordo com o Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho.

d) As novas edificações a implantar nas zonas de protecção, bem como nas zonas especiais de protecção, instituídas ou propostas, terão de se harmonizar com as edificações existentes e integrar-se na envolvente comum. A harmonização implicará condicionamentos na localização, implantação, dimensão, volumetria, materiais e desenho arquitectónico, de modo que se assegure a necessária integração como meio de protecção e salvaguarda pretendidas.

Artigo 31.º

Património arqueológico

1 — Quem tiver encontrado ou encontrar em terreno público ou particular quaisquer testemunhos arqueológicos fica obrigado a dar imediato conhecimento à Câmara Municipal de Alcobaça, que por sua vez informará de imediato o IPPAR a fim de serem tomadas as providências convenientes.

2 — Em áreas onde se presume a existência de bens arqueológicos é obrigatória a execução de trabalhos prévios de prospecção, como condição do licenciamento de obras que envolvam a transformação da topografia ou da paisagem.

3 — No caso de obras ou trabalhos em curso, quando forem encontrados testemunhos arqueológicos, aqueles devem de imediato ser suspensos até determinação em contrário pela Câmara Municipal de Alcobaça, sem prejuízo de autorização do IPPAR.

4 — A Câmara Municipal de Alcobaça assegurará a salvaguarda desses testemunhos, nomeadamente recorrendo a entidades científicas de reconhecida idoneidade que efectuem estudos na região, sem prejuízo de comunicação ao IPPAR.

5 — Os bens referenciados na carta arqueológica do maciço calcário estremenho, publicada pelo Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros, e inventariados na área do concelho fazem parte integrante dos sítios e lugares arqueológicos.

Artigo 32.º

Sítios arqueológicos

1 — No concelho de Alcobaça devem ser protegidos e preservados os sítios arqueológicos de qualquer pretensão de intervenção, nomeadamente abertura de vias, construções ou demolições, devendo ser condicionada a parecer e eventual acompanhamento de técnicos de arqueologia.

2 — Os sítios arqueológicos inventariados no concelho são:

Estação de Parreitas (povoado fortificado da Idade do Ferro) — localização: freguesia de Bárrio;
 Castelo de Alcobaça — localização: freguesia de Alcobaça;
 Mina em Pataias — localização: freguesia de Pataias;

Paredes da Vitória (vestígios diversos do período medieval) — localização: freguesia de Pataias;
 Gruta neolítica — localização: Alcobaça;
 Fortificação romana — localização: Alfeizerão;
 Gruta neolítica — localização: Carvalhal, Turquel;
 Vila romana — localização: Póvoa de Cós, Cós;
 Gruta da Idade do Ferro — localização: Cabeço dos Mosqueiros;
 Necrópole do Neolítico — localização: Ribeira do Pereiro, Alpedriz;
 Gruta de período indeterminado — localização: Redondas, Turquel;
 Estação ao ar livre — localização: Tojeira, Cós;
 Anta do Neocalcolítico — localização: Fontes Belas, Turquel;
 Poço árabe — localização: Estrada do Fecho (EN 242-7), São Martinho do Porto;
 Poço árabe — localização: Covões, São Martinho do Porto;

Na lagoa da Pederneira:

Argolas de amarrar barcos — localização: porto de Leiria;
 Cais — localização: Fervença;
 Torre das Colmeias (facho) — localização: Piedade;
 Facho — localização: Parreitas;
 Argolas de amarrar barcos — localização: Porto da Areia, Fonte Figueira.
 Mastro — localização: Cabeço da Moita;
 Embarcação pequena — localização: Campos de Cela;
 Facho — localização: Cela.

Artigo 33.º

Imóveis e conjuntos edificados integrados no inventário municipal do património

1 — Os imóveis e conjuntos edificados constantes do inventário municipal do património devem ser considerados nos planos de urbanização, nos planos de pormenor e nos regulamentos municipais, para efeitos de regulamentação, tendo em atenção o seu interesse histórico, arquitectónico, urbanístico e ambiental.

2 — Os imóveis e conjuntos edificados inventariados no concelho são:

Conjunto de fornos de cal — localização: Pataias-Gare;
 Capela de Santa Rita — localização: Cós;
 Núcleo antigo de Paredes — localização: Vale de Paredes;
 Central hidroeléctrica de fiação e tecidos — localização: EN 8-5 (norte da vila de Alcobaça);
 Arco de memória — localização: serra dos Candeeiros;
 Núcleo urbano antigo de Aljubarrota — localização: Aljubarrota;
 Núcleo urbano antigo de São Martinho do Porto — localização: São Martinho do Porto;
 Portal manuelino da Capela de Évora de Alcobaça — localização: Évora de Alcobaça;
 Portal manuelino da Igreja de Santiago de Évora de Alcobaça — localização: Évora de Alcobaça;
 Portal manuelino da Capela do Espírito Santo — localização: Maiorga;
 Capela de São João Baptista — localização: Olheiros, Aljubarrota;
 Convento dos Capuchos — localização: Capuchos;
 Igreja matriz de Vestearia — localização: Vestearia;
 Quinta da família Costa Veiga — localização: Alcobaça;
 Palacete da Cova da Onça — localização: Alcobaça;
 Palacete da Câmara Municipal de Alcobaça — localização: Alcobaça;
 Palacete da Fonte Nova — localização: Alcobaça;
 Palacete da família Rino — localização: Alcobaça;
 Palacete CEERIA — localização: Alcobaça;
 Casa da família Ferro — localização: Alcobaça;
 Edifício dos antigos bombeiros — localização: Alcobaça;
 Casa da família Oliveira — localização: Alcobaça;
 Quinta da família Costa Veiga — localização: Alcobaça;
 Edifício do cine-teatro — localização: Alcobaça;
 Antiga escola primária — localização: Alcobaça;
 Casa do Dr. Manuel Magalhães — localização: Alcobaça;
 Relógio de sol — localização: Alpedriz;
 Portal manuelino da igreja matriz — localização: Turquel;
 Igreja da Misericórdia — localização: Alcobaça;
 Fachada da Capela de Santa Ana — localização: Alcobaça;
 Guarita — localização: EN 8;
 Azenha e fonte — localização: Rua do Frei Fortunato, Alcobaça;
 Fonte de 1583 — localização: Rua de Vasco da Gama, São Martinho do Porto;

Capela de Santo António — localização: São Martinho do Porto;
Palacete das Palmeiras — localização: São Martinho do Porto;
Hotel Parque — localização: São Martinho do Porto;
Antigo edifício da sede do concelho de São Martinho do Porto — localização: São Martinho do Porto;
Casa dos Capitães — localização: Aljubarrota;
Igreja de Nossa Senhora da Luz — localização: Cós;
Casa da família Serrano — localização: Praça de 25 de Abril, 52-54, Alcobaça;
Granja de Vale Ventos — localização: Quinta de Vale de Ventos, Turquel;
Quinta do Vimeiro — localização: Vimeiro.

3 — O inventário municipal do património pode a todo o tempo ser actualizado, sob proposta da Câmara Municipal e aprovação da Assembleia Municipal.

TÍTULO III

Uso dos solos

CAPÍTULO I

Espaços culturais

Artigo 34.º

Caracterização

1 — Os espaços culturais são constituídos pelas zonas de protecção aos imóveis classificados ou em vias de classificação, sítios arqueológicos, centros históricos e zona adjacente ao centro histórico.

2 — Os espaços culturais são servidões administrativas cujos condicionamentos estão referidos no título II, secção IV.

Artigo 35.º

Condicionamentos nos centros históricos

1 — O concelho de Alcobaça possui os centros históricos da cidade de Alcobaça, São Martinho do Porto, Aljubarrota, Vale de Paredes e Cós, delimitados na planta de ordenamento.

2 — Os centros históricos deverão ser objecto de plano de pormenor de salvaguarda e valorização. Na sua ausência, ficam os mesmos sujeitos aos seguintes condicionamentos:

- Salvo o disposto na alínea seguinte, as edificações existentes apenas poderão ser objecto de obras de conservação e de restauro;
- Em situações excepcionais, ditadas por razões de ordem técnica ou social, a Câmara Municipal poderá autorizar obras de adaptação, de remodelação e de reconstrução com prévia demolição de edificação existente, desde que precedida de vistoria que conclua pela impossibilidade técnica de manutenção da construção existente;
- No caso de adaptação ou remodelação, estas só serão permitidas quando o edifício for objecto de obras de conservação e beneficiação;
- No caso previsto na alínea b), pode ser autorizado o aumento da cércea existente, desde que esta se integre no troço edificado e daí não resulte adulteração das características urbanísticas do local, não podendo ser excedida a cércea dominante do arruamento onde a construção se insere;
- O pedido de licenciamento de obras nas edificações a que se reporta a alínea anterior deve ser instruído com o levantamento rigoroso da situação existente e documentação fotográfica completa, devendo o projecto de arquitectura ser da responsabilidade de arquitecto;
- Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso de habitação para serviços, que devem confinar-se ao rés-do-chão, obrigando à execução de obras de conservação e restauro do edifício;
- A Câmara Municipal poderá autorizar a mudança de uso para a indústria hoteleira ou similar, sem prejuízo do presente artigo e da legislação em vigor para o sector.

Artigo 36.º

Zona adjacente ao centro histórico

1 — A zona adjacente ao centro histórico encontra-se delimitada na planta de ordenamento da cidade de Alcobaça, à escala de 1:5000.

2 — A zona adjacente ao centro histórico deverá ser objecto de plano de pormenor.

Na sua ausência, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- Nos espaços urbanos, na construção de novas edificações, ampliações, renovação ou beneficiação de edifícios existentes, devem ser garantidas as características dominantes existentes;
- Nos espaços urbanizáveis não se aplicam os índices definidos para a categoria H1, da cidade de Alcobaça, ficando os mesmos sujeitos à elaboração de plano de pormenor, obrigando-se a parecer vinculativo do IPPAR.

CAPÍTULO II

Espaços naturais

Artigo 37.º

Caracterização

1 — Os espaços naturais têm como objectivo a protecção e conservação do meio ambiente, do coberto vegetal e dos valores naturais, salvaguardando os valores paisagísticos e o equilíbrio ecológico.

2 — No concelho de Alcobaça os espaços naturais são constituídos pelos espaços de frente de mar, pelas lagoas e por áreas do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros.

Artigo 38.º

Condicionamentos

1 — Na frente de mar, lagoas e respectivas faixas de protecção é interdita qualquer edificação, à excepção dos apoios balneários, estando sujeita a parecer da entidade da tutela.

2 — No Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros, sem prejuízo do estabelecido no respectivo regulamento, são interditos actos e actividades que coloquem em perigo o equilíbrio biofísico, nomeadamente:

- Implementação de áreas de desenvolvimento turístico, excepto a recuperação de imóveis existentes para turismo rural e pequenos equipamentos e infra-estruturas de apoio a actividades de recreio ao ar livre;
- Expansão ou início de exploração de inertes;
- Instalação de qualquer tipo de indústria transformadora;
- Instalação de parques de sucata, lixeiras e depósitos de materiais de construção ou combustíveis;
- Colocação de painéis publicitários.

CAPÍTULO III

Espaços agrícolas

Artigo 39.º

Categorias

Os espaços agrícolas dividem-se nas seguintes categorias:

- Áreas da Reserva Agrícola Nacional;
- Outras áreas agrícolas;
- Áreas rurais de transição.

Artigo 40.º

Áreas da Reserva Agrícola Nacional

1 — Nas áreas de agricultura intensiva identificadas com as áreas da Reserva Agrícola Nacional e correspondentes às abrangidas pelo perímetro de rega do paul de Cela e campos de Maiorga e Valado de Frades apenas será permitido o uso agrícola.

2 — Nas restantes áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional não abrangidas por perímetros hidroagrícolas e quando, nos termos da lei, forem autorizadas obras com finalidade exclusivamente agrícola, a construção de habitações para fixação de agricultores ou para os proprietários dos prédios incluídos nestas áreas, as edificações ou os abrigos fixos ou móveis, se for esse o caso, ficarão sujeitos aos seguintes condicionamentos:

- Índice de construção bruto: 0,02;
- Superfície máxima de pavimento: 400 m², incluindo habitação de um só piso, até 150 m², devendo a construção ser concentrada;
- Cércea máxima: 3,5 m, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis;

- d) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser assegurados por sistema autónomo, salvo se o interessado financiar a extensão das redes públicas e esta for também autorizada.

Artigo 41.º

Outras áreas agrícolas

1 — Sem prejuízo da legislação em vigor sobre a Reserva Ecológica Nacional nas outras áreas agrícolas a Câmara Municipal poderá autorizar a edificação desde que esta se localize em prédio rústico legalmente constituído com área superior a 5000 m² e se se justificar em termos de melhoria de trabalho agrícola.

2 — As edificações referidas no n.º 1 ficarão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de construção bruto: 0,06;
- b) Superfície máxima de pavimento: 400 m², incluindo habitação, até 200 m², devendo a construção ser concentrada;
- c) Cércea máxima das construções, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis: 6,5 m e dois pisos.

3 — As edificações referidas no n.º 1 terão o abastecimento de água e a drenagem de esgotos assegurados por sistema autónomo cuja construção e manutenção serão a cargo dos interessados, a menos que estes financiem a extensão das redes públicas.

4 — A impossibilidade ou a inconveniência da execução nestas áreas de soluções individuais para as infra-estruturas poderão ser motivo de inviabilização de construção.

5 — Quando se verificar a presença de construções envolventes num raio não superior a 50 m da implantação de edificação e o terreno for servido por via pavimentada e redes públicas de água e electricidade, poderá o executivo municipal permitir a construção em parcelas inferiores a 5000 m², mas nunca inferiores a 3000 m².

6 — Podem ser autorizadas obras de recuperação, alteração ou ampliação de edificação desde que sejam mantidas as características arquitectónicas e construtivas existentes e não envolvam um aumento da área bruta de construção superior a 40 %, não ultrapassando os valores indicados na alínea b) do n.º 2 do presente artigo.

7 — Nestas áreas a Câmara Municipal permitirá instalações agro-pecuárias, instalações hoteleiras e similares, instalações industriais isoladas e de armazenagem, devendo ser respeitados os seguintes condicionamentos:

7.1 — Instalações agro-pecuárias. — Sem prejuízo do processo de legalização de agro-pecuárias em curso, de acordo com o cadastro da Câmara Municipal de Alcobaça, as novas unidades a instalar obedecerão às seguintes prescrições:

- a) Área mínima de parcela já constituída: 20 000 m²;
- b) Índice de construção bruto máximo: 0,05;
- c) Os efluentes de instalações agro-pecuárias ou nitréiras não podem ser lançados directamente em linhas de água, devendo ser previamente assegurado o seu tratamento bacteriológico e químico, não sendo permitida a libertação de quaisquer efluentes que contenham substâncias poluidoras directamente nos aquíferos através de algares, sumidouros e outras entradas características do modelo cársico;
- d) Cércea máxima: 4,5 m e um piso;
- e) Afastamento aos limites da parcela: 20 m;
- f) Afastamento aos perímetros urbanos definidos e a outras agro-pecuárias: 200 m;
- g) Número máximo de efectivos a criar: 50 suínos/ha ou equivalente.

7.2 — Instalações hoteleiras e similares:

- a) Área mínima da parcela: 10 000 m², que obrigará a uma única unidade hoteleira;
- b) Número máximo de pisos: três;
- c) Estacionamento: um carro para cada dois quartos;
- d) A construção deverá ser concentrada;
- e) 75 % da área total da parcela deverão ser constituídos por zonas verdes, preservando-se as espécies arbóreas existentes.

7.3 — Instalações industriais isoladas e armazenagem. — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a Câmara Municipal poderá autorizar a edificação de indústrias isoladas e armazenagem em parcelas que constituam uma unidade matricial ou cadastral de dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, com sujeição aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de implantação, incluindo anexos: 0,20;
- b) As áreas destinadas a instalações de apoio poderão crescer a superfície útil resultante da aplicação do índice de implantação à parcela, não podendo ultrapassar, em conjunto, 5 % da superfície da mesma;

- c) A percentagem máxima de solo impermeabilizado, incluindo área de expansão, vias de circulação, parques de estacionamento, depósitos de matérias-primas, produtos acabados e desperdícios, não pode ultrapassar 30 % da superfície total da parcela;
- d) A altura máxima de qualquer corpo de edificação não poderá ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer dos limites da parcela, com o máximo de 6,5 m;
- e) O afastamento das edificações aos limites de parcela confinante com a via pública será de 20 m, sem prejuízo da observância das zonas *non aedificandi* prescritas para a rede rodoviária nacional;
- f) A área de estacionamento é estabelecida na proporção de um lugar por 150 m² de área bruta de construção industrial;
- g) Nas faixas de protecção entre os edifícios industriais resultantes do disposto nas alíneas c), d) e e) deste número e os limites da parcela apenas poderão ser autorizadas construções baixas, tais como portarias ou postos de transformação, respeitando-se sempre um afastamento mínimo de 5 m destas últimas construções em relação aos referidos limites da parcela;
- h) Os edifícios industriais e os depósitos de materiais deverão ser protegidos por cortinas de árvores;
- i) Sem prejuízo de legislação em vigor, os efluentes resultantes da produção industrial só poderão ser lançados em linhas de drenagem natural após tratamento bacteriológico e químico em estação própria;
- j) O abastecimento de água deverá processar-se, sempre que possível, a partir da rede pública de distribuição.

Artigo 42.º

Áreas rurais de transição

1 — As áreas rurais de transição, delimitadas na planta de ordenamento, são áreas de ocupação dispersa, nas quais coexistem e se interpenetram funções eminentemente agrícolas ou florestais com algumas funções urbanas, podendo permitir-se a integração e consolidação das funções urbanas, desde que rigorosamente salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais e mantida a produção agrícola ou florestal.

2 — Sempre que se verifiquem situações de sobreposição de áreas da Reserva Agrícola Nacional com as áreas rurais de transição, ficam estas últimas sujeitas às disposições regulamentares estipuladas no artigo 40.º

3 — Sempre que as áreas rurais de transição sejam atravessadas por linhas de água classificadas no âmbito do índice hidrográfico de classificação decimal, é constituída uma faixa de protecção *non aedificandi* de 10 m de largura, medidos para cada um dos lados da referida linha de água.

4 — Sempre que se verifiquem sobreposições das áreas rurais de transição com áreas de máxima infiltração de natureza calcária, ficam aquelas sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Os efluentes deverão ter tratamento prévio adequado;
- b) A impermeabilização de solo não deverá ultrapassar 20 %.

5 — A Câmara Municipal poderá autorizar a edificação isolada nestas áreas desde que a parcela constitua uma unidade matricial ou cadastral e seja contígua à via pública, dispondo de rede de distribuição de energia eléctrica e de abastecimento de água ou que essas infra-estruturas se encontrem programadas ou projectadas, e desde que a construção não implique loteamento.

6 — Estas áreas ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Área mínima de parcela: 2000 m²;
- b) Frente mínima de parcela: 20 m;
- c) Afastamentos mínimos:

10 m de tardoz;
3 m em relação a pelo menos um dos alçados laterais;

- d) Afastamento das construções de acordo com o estabelecido nas alíneas d) e e) do n.º 6 do artigo 28.º;
- e) Superfície máxima de pavimento: 300 m², incluindo habitação, até 200 m²;
- f) Cércea máxima de construção: 6,5 m e dois pisos.

7 — Instalações industriais e armazenagem. — Nas áreas rurais de transição a Câmara Municipal poderá autorizar a instalação de unidades industriais e de armazenagem de acordo com os condicionantes estipulados no n.º 7.3 do artigo 41.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO IV

Espaços florestais

Artigo 43.º

Caracterização

Através da delimitação dos espaços florestais, pretende-se a defesa da permanência da estrutura verde dominante, salvaguardando a topografia do solo e o coberto vegetal, importantes para a defesa da paisagem e para o equilíbrio ecológico.

Artigo 44.º

Condicionamentos

1 — Sem prejuízo da legislação em vigor sobre a Reserva Agrícola Nacional e a Reserva Ecológica Nacional, os espaços florestais ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos:

- a) Sem prejuízo do disposto nas alíneas seguintes, as práticas de destruição do revestimento vegetal e relevo natural carecem de licença municipal ou, havendo legislação específica, de projecto de arborização aprovado pela Direcção-Geral das Florestas e parecer da Câmara Municipal, de acordo com o Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de Abril;
- b) Pode ser autorizada a construção isolada de edificações destinadas a equipamentos, a habitação e a apoio a explorações agrícolas e florestais desde que estas se localizem em prédio rústico legalmente constituído de dimensão nunca inferior a 2 ha;
- c) A cêrcea máxima das construções, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 6,5 m e dois pisos;
- d) Índice de construção bruto: 0,02;
- e) Superfície máxima de pavimento: 400 m², incluindo habitação, até 200 m²;
- f) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção serão a cargo dos interessados, a menos que o interessado financie a extensão das redes públicas.

2 — A ocupação, uso e transformação do solo das áreas dos baldios e das áreas florestais percorridas por incêndios rege-se pela legislação em vigor.

3 — Podem ser autorizadas obras de recuperação, alteração ou ampliação de edificações desde que sejam mantidas as características arquitectónicas e construtivas existentes e não envolvam um aumento de área bruta de construção superior a 40 %, não ultrapassando os valores indicados na alínea e) do n.º 1 do presente artigo.

4 — A possibilidade de instalação de unidades hoteleiras e similares e instalações industriais isoladas e de armazenagem fica condicionada ao estipulado nos n.ºs 7.2 e 7.3 do artigo 41.º

5 — As manchas de sobreiros e sobreiros dispersos estão condicionadas ao Decreto-Lei n.º 172/88, de 16 de Maio.

6 — As acções de arborização e rearborização com plantação de folhosas de rápido crescimento carecem de autorização da Direcção-Geral das Florestas, de acordo com o Decreto-Lei n.º 175/88, de 17 de Maio, e parecer da Câmara Municipal, de acordo com o Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de Abril.

7 — As rearborizações de áreas aridas obrigam a participação à Direcção-Geral das Florestas, se for com espécies preexistentes, quando se trate da sua substituição.

CAPÍTULO V

Espaços urbanos

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 45.º

Perímetros urbanos

O conjunto dos espaços urbano e urbanizável e dos industriais que lhes sejam contíguos determina o perímetro urbano, de acordo com o regime legal vigente.

Artigo 46.º

Restrições gerais

1 — No espaço compreendido pelos perímetros urbanos e delimitados na planta de ordenamento é interdita a instalação de parques de sucata, depósitos de resíduos sólidos, instalações pecuárias, depósitos de produtos explosivos, de produtos inflamáveis por grosso, de veículos e indústrias das classes A e B.

2 — Sempre que os espaços urbanos sejam atravessados por linhas de água classificadas no âmbito do índice hidrográfico de classificação decimal, é constituída uma faixa de protecção *non aedificandi* de 10 m de largura, medidos para cada um dos lados da referida linha de água.

3 — Sempre que se verifiquem sobreposições dos espaços urbanos com áreas de máxima infiltração de natureza calcária, ficam aqueles sujeitos aos seguintes condicionamentos:

- a) Os efluentes deverão ter tratamento prévio adequado;
- b) A impermeabilização de solo não deverá ultrapassar 20 %.

SECÇÃO II

Categorias dos espaços urbanos

Artigo 47.º

Caracterização

São os seguintes os níveis dos espaços urbanos:

- a) Espaços urbanos de nível I — cidade de Alcobaça;
- b) Espaços urbanos de nível II — São Martinho do Porto, Benedita e Pataias;
- c) Espaços urbanos de nível III — Alfeizerão e Turquel;
- d) Espaços urbanos de nível IV — todas as restantes sedes de freguesia;
- e) Espaços urbanos de nível V — todos os restantes aglomerados identificados na planta de ordenamento.

Artigo 48.º

Espaços urbanos de nível I — cidade de Alcobaça

1 — O espaço urbano da cidade de Alcobaça é constituído pelo centro histórico, pela zona adjacente ao centro histórico e pelo restante espaço urbano identificado com a estrutura urbana consolidada, conforme delimitação da planta de ordenamento da cidade de Alcobaça, à escala de 1:5000.

2 — O centro histórico da cidade de Alcobaça rege-se pelo estabelecido no artigo 35.º do presente Regulamento.

3 — A zona adjacente ao centro histórico rege-se pelo estabelecido no artigo 36.º do presente Regulamento.

4 — No restante espaço urbano identificado com a estrutura urbana consolidada a edificação em lote livre obedecerá aos seguintes condicionamentos:

- a) Na construção em lotes livres, ou na substituição de edificações obsoletas, deverão ser respeitados os alinhamentos definidos pelas construções existentes;
- b) Sem prejuízo do fixado na legislação em vigor, a cêrcea máxima é determinada pela cêrcea dominante no local;
- c) As eventuais mudanças de uso de habitação para comércio e serviços ficarão condicionadas à execução de obras de conservação da fachada do edifício.

5 — Através de elaboração de PMOT de ordem inferior ou operações de loteamento urbano, é permitida a construção em parcelas, para situações de preenchimento de espaços intersticiais ou de remate de malhas urbanas, desde que sejam respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) Índice de construção líquido máximo: 0,8;
- b) Respeito pelos alinhamentos existentes;
- c) Cêrcea: a dominante das construções existentes envolventes, não excedendo seis pisos.

6 — É permitida a instalação de unidades hoteleiras ou similares, desde que integradas nas condições de edificabilidade existentes.

Artigo 49.º

Planos de pormenor em vigor

Encontram-se ratificados o Plano de Pormenor da Quinta da Cova da Onça, através da Portaria n.º 1255/93, de 9 de Dezembro, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 286, e o Plano de Pormenor da Quinta das Freiras, publicado no *Diário da República*, 2.ª série,

n.º 148, de 30 de Junho de 1992, aplicando-se nestas áreas os respectivos regulamentos.

Artigo 50.º

Espaços urbanos de nível II

1 — No espaço urbano dos aglomerados de Benedita, Pataias e São Martinho do Porto, identificado como estrutura urbana consolidada, aplicam-se as regras estabelecidas no n.º 4 do artigo 48.º do presente Regulamento.

2 — No espaço urbano de São Martinho do Porto, coincidente com a área definida no Decreto Regulamentar n.º 32/93, de 15 de Outubro, aplicam-se as regras nele estipuladas.

3 — O centro histórico de São Martinho do Porto rege-se pelo estabelecido no artigo 35.º do presente Regulamento.

4 — Através da elaboração de PMOT de ordem inferior ou operações de loteamento urbano, é permitida a construção em parcelas constituídas ou em parcelas resultantes de destaque, nos termos da legislação em vigor, para situações de preenchimento de espaços intersticiais ou de remate de malhas urbanas, desde que sejam respeitados os seguintes condicionamentos:

- Índice de construção líquido máximo: 0,8;
- Área mínima de parcela: 400 m²;
- Respeito pelos alinhamentos existentes;
- Cércea: a dominante das construções existentes envolventes, não excedendo quatro pisos.

5 — É permitida a instalação de unidades hoteleiras ou similares, desde que integradas nas condições de edificabilidade existentes.

Artigo 51.º

Espaços urbanos de nível III

1 — No espaço urbano dos aglomerados identificados como de nível III e caracterizado como estrutura urbana consolidada aplicam-se as regras estabelecidas no n.º 4 do artigo 48.º do presente Regulamento.

2 — Através da elaboração de PMOT de ordem inferior ou operações de loteamento urbano, é permitida a construção em parcelas constituídas ou em parcelas resultantes de destaque, nos termos da legislação em vigor, para situações de preenchimento de espaços intersticiais ou de remate de malhas urbanas, desde que sejam respeitados os seguintes condicionamentos:

- Índice de construção líquido máximo: 0,6;
- Área mínima de parcela: 400 m²;
- Respeito pelos alinhamentos existentes;
- Cércea: a dominante das construções existentes envolventes, não excedendo quatro pisos.

3 — É permitida a instalação de unidades hoteleiras ou similares, desde que integradas nas condições de edificabilidade existentes.

4 — Os espaços urbanos integrados no Parque Nacional das Serras de Aire e Candeeiros regem-se pelo estabelecido no artigo 9.º do presente Regulamento.

Artigo 52.º

Espaços urbanos de nível IV

1 — No espaço urbano dos aglomerados identificados como de nível IV e caracterizado como estrutura urbana consolidada, aplicam-se as regras estabelecidas no n.º 4 do artigo 48.º do presente Regulamento.

2 — Os centros históricos de Aljubarrota e Cós regem-se pelo estabelecido no artigo 35.º do presente Regulamento.

3 — Através de PMOT de ordem inferior ou operações de loteamento urbano, é permitida a construção em parcelas constituídas ou em parcelas resultantes de destaque, nos termos da legislação em vigor, para situações de preenchimento de espaços intersticiais ou de remate de malhas urbanas, desde que sejam respeitados os seguintes condicionamentos:

- Índice de construção líquido máximo: 0,6;
- Área mínima de parcela: 400 m²;
- Respeito pelos alinhamentos existentes;
- Cércea: a dominante das construções envolventes, não excedendo dois pisos.

Artigo 53.º

Espaços urbanos de nível V

1 — No espaço urbano dos aglomerados identificados como de nível V e caracterizado como estrutura urbana consolidada, aplicam-se as regras estabelecidas no n.º 4 do artigo 48.º do presente Regulamento.

2 — O centro histórico de Vale de Paredes rege-se pelo estabelecido no artigo 35.º do presente Regulamento.

3 — Através de PMOT de ordem inferior ou operações de loteamento urbano, é permitida a construção em parcelas constituídas ou em parcelas resultantes de destaque, nos termos da legislação em vigor, para situações de preenchimento de espaços intersticiais ou de remate de malhas urbanas, desde que sejam respeitados os seguintes condicionamentos:

- Índice de construção líquido máximo: 0,6;
- Área mínima de parcela: 450 m²;
- Respeito pelos alinhamentos existentes;
- Cércea: a dominante das construções envolventes, não excedendo dois pisos.

4 — Nos espaços urbanos dos aglomerados de Macarca, Vale Paraíso, Sapateira e Casal da Ponte, que se encontram localizados em zona ameaçada por cheias, só será permitida a construção de edificações para colmatação da malha urbana existente, ficando interdita a construção de caves mesmo quando para utilização de garagem.

O valor da cota do 1.º piso de habitação das novas edificações será sempre superior ao nível da máxima cheia conhecida.

Artigo 54.º

Indústria e armazéns no espaço urbano

1 — As actividades industriais das classes C e D são compatíveis com as zonas habitacionais, desde que sejam respeitados os seguintes condicionamentos:

- As indústrias das classes C só podem ser instaladas em locais devidamente separados e isolados em relação aos prédios de habitação, devendo ser assegurados os afastamentos necessários à superação dos eventuais inconvenientes resultantes dos respectivos processos de laboração;
- As indústrias da classe D ou armazéns só podem ser instaladas, total ou parcialmente, em edifício construído ou adaptado por forma a garantir o devido isolamento e insonorização, devendo as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços antivibratórios.

2 — Salvo plano de pormenor ratificado que o preveja expressamente, não poderá ser autorizada a alteração à função de utilização industrial, sem embargo da possibilidade de instalação de actividades industriais de tipo diverso.

3 — Estas zonas ficam ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- Sem prejuízo do disposto na alínea seguinte, qualquer remodelação destas deverá ser precedida de plano de pormenor;
- As instalações existentes poderão ser objecto de obras de modernização, de reestruturação e adaptação ou renovação, desde que devidamente justificadas;
- A superfície máxima coberta relativamente à área do lote é de 50 %;
- Em caso de remodelação, a área de estacionamento no interior do lote não será inferior a 10 % da superfície útil do pavimento, salvo justificação devidamente fundamentada;
- O índice volumétrico máximo é de 5 m³/m².

SECÇÃO III

Áreas verdes

Artigo 55.º

Zona verde de protecção

1 — Nestas áreas, sem prejuízo da continuidade da exploração agrícola, enquanto não se verificar a transferência de posse e propriedade dos terrenos que as integram para a Administração, tendo como objectivo o uso público, ficam especialmente proibidos:

- O loteamento urbano;
- A execução de quaisquer construções, excepto as que se destinem ao apoio da sua conservação e manutenção;
- A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- A alteração da topografia do solo;
- O derrube de quaisquer árvores;
- A descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

2 — Exceptuam-se do estipulado no n.º 1 acções que envolvam a localização de equipamentos de educação, recreio, lazer e desporto ao ar livre, bem como equipamentos turísticos, desde que de utilização complementar de zonas verdes, não podendo as edificações exceder dois pisos nem ocupar terrenos com declives superiores a 20%.

Artigo 56.º

Zona verde de recreio e lazer

1 — Consideram-se áreas verdes de recreio e lazer todas as zonas verdes consolidadas com uso de recreio e lazer ao ar livre.

2 — Nas zonas verdes de recreio e lazer observar-se-ão as seguintes prescrições:

- a) Interdito o loteamento urbano;
- b) Interdita a execução de quaisquer edificações;
- c) Interdita a destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- d) Interdito o derrube de árvores;
- e) Interdita a alteração da topografia do solo;
- f) Interdita a descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

CAPÍTULO VI

Espaços urbanizáveis

Artigo 57.º

Caracterização

1 — São espaços urbanizáveis aqueles onde o Plano prevê a construção de novos conjuntos residenciais e respectivas funções complementares, a instalação de equipamentos, comércio e serviços, bem como a instalação de indústrias compatíveis com a habitação.

2 — A implementação do Plano processar-se-á mediante a elaboração de planos de pormenor ou de operações de loteamento urbano, de iniciativa pública ou privada, e da execução de obras de urbanização primária ou secundária compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades.

Artigo 58.º

Categorias de espaços urbanizáveis

Consideram-se cinco categorias de espaços urbanizáveis, consoante a grandeza, densidade populacional, nível de serviços e de infra-estruturas dos aglomerados urbanos:

- a) Espaço urbanizável de aglomerados de nível I — cidade de Alcobaca, onde será permitida uma ocupação máxima correspondente à categoria H1;
- b) Espaço urbanizável de aglomerados de nível II — Benedita, Pataias e São Martinho do Porto, onde será permitida uma ocupação máxima correspondente à categoria H2;
- c) Espaço urbanizável de aglomerados de nível III — Alfeizerão e Turquel, onde será permitida uma ocupação máxima correspondente à categoria H3;
- d) Espaço urbanizável de nível IV — todas as restantes sedes de freguesia, onde será permitida uma ocupação máxima correspondente à categoria H4;
- e) Espaço urbanizável de nível V — todos os restantes aglomerados identificados na planta de ordenamento.

Artigo 59.º

Categoria H1

São espaços que se caracterizam pela dominância de áreas habitacionais de alta densidade, cuja tipologia dominante é plurifamiliar. Nestas áreas observar-se-ão as seguintes prescrições:

- a) Densidade bruta máxima de fogos: 65 fogos/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo: 0,6;
- c) Número máximo de pisos: seis;
- d) É interdita a construção de anexos;
- e) A profundidade de empena e os afastamentos às vias e aos limites laterais do lote serão definidos em PU ou PP ou, inexistindo estes, com a aprovação de projectos de loteamento que previnam o tratamento coerente do conjunto e da área em que se insiram.

Artigo 60.º

Categoria H2

São espaços que se caracterizam pela dominância de áreas habitacionais de média/alta densidade, cuja tipologia dominante é plurifamiliar.

Nestas áreas observar-se-ão as seguintes prescrições:

- a) Densidade bruta máxima de fogos: 40 fogos/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo: 0,4;
- c) Número máximo de pisos: quatro;
- d) Superfície máxima a afectar a anexos, que não devem exceder um piso: 10 % da área do lote, num máximo de 35 m²;
- e) A profundidade de empena e os afastamentos às vias e aos limites laterais do lote serão definidos em plano de pormenor ou, inexistindo este, com a aprovação de projectos de loteamento que previnam o tratamento coerente do conjunto e da área em que se insiram.

Artigo 61.º

Categoria H3

São espaços que se caracterizam pela dominância de áreas habitacionais de média densidade, cuja tipologia dominante é a plurifamiliar.

Nestas áreas observar-se-ão as seguintes prescrições:

- a) Densidade bruta máxima de fogos: 35 fogos/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo: 0,4;
- c) Número máximo de pisos: três;
- d) Superfície máxima a afectar a anexos, que não devem exceder um piso: 10 % da área do lote, num máximo de 35 m²;
- e) A profundidade da empena e os afastamentos às vias e aos limites laterais do lote serão definidos em plano de pormenor ou, inexistindo este, com a aprovação de projectos de loteamento que previnam o tratamento coerente do conjunto e da área em que se insiram.

Artigo 62.º

Categoria H4

São espaços que se caracterizam pela dominância de áreas habitacionais de média/baixa densidade, cuja tipologia dominante é plurifamiliar.

Nestas áreas observar-se-ão as seguintes prescrições:

- a) Densidade bruta máxima de fogos: 30 fogos/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo: 0,30;
- c) Número máximo de pisos: dois;
- d) Superfície máxima a afectar a anexos, que não devem exceder um piso: 10 % da área do lote, num máximo de 35 m²;
- e) A profundidade da empena e os afastamentos às vias e aos limites laterais do lote serão definidos em plano de pormenor ou, inexistindo este, com a aprovação de projectos de loteamento que previnam o tratamento coerente do conjunto e da área em que se insiram.

Artigo 63.º

Categoria H5

São espaços que se caracterizam pela dominância de áreas habitacionais de baixa densidade e baixa altura, de tipologia unifamiliar dominante.

Nestas áreas observar-se-ão as seguintes prescrições:

- a) Densidade bruta máxima de fogos: 25 fogos/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo: 0,25;
- c) Número de fogos máximo em edificação isolada ou geminada: dois;
- d) Número máximo de pisos: dois;
- e) Superfície máxima a afectar a anexos, que não devem exceder um piso: 10 % da área do lote, num máximo de 50 m²;

Artigo 64.º

Áreas de cedência

As áreas de cedência em loteamento urbano são as previstas na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, na Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, e no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, e pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto.

Artigo 65.º

Equipamentos e infra-estruturas

1 — Nos PMOT deverão ser previstas áreas de equipamentos colectivos com base nas normas para a programação de equipamentos colectivos do ex-GEPAT.

2 — Ao nível dos grandes equipamentos, são os seguintes os existentes:

Uma escola secundária e uma escola preparatória em Alcobaça;
 Uma escola C+S em Pataias;
 Uma escola preparatória e uma escola secundária em Benedita;
 Uma escola C+S em São Martinho do Porto;
 Lar de idosos em Alcobaça;
 Piscina municipal de Alcobaça;
 Mercado de origem em Alcobaça;
 Hospital distrital de Alcobaça;
 Externato cooperativo na Benedita;
 Pavilhão ginnodesportivo em Alcobaça;
 Dois pavilhões nas escolas secundárias de Alcobaça;
 Pavilhão na Escola C+S de São Martinho do Porto;
 Pavilhão na Escola C+S de Pataias;
 Cine-teatro em Alcobaça;
 Museu do Vinho, em Alcobaça;
 Instituto Nacional de Investigação Agrária;
 Escola Profissional de Agricultura;
 Parque de campismo em Alcobaça;
 Parque de campismo em São Martinho do Porto;
 Parque de campismo em Paredes;
 Centros de dia.

3 — Os equipamentos e infra-estruturas propostos são os seguintes:

Paços do concelho, em Alcobaça;
 Piscinas desportivas em Pataias, Benedita e Alfeizerão;
 Pavilhão de exposições de Alcobaça;
 Escola C+S no eixo Alcobaça-Aljubarrota;
 Biblioteca pública de Alcobaça;
 Museu municipal;
 Museu de Cister;
 Recuperação do Castelo de Alcobaça;
 Lar da Misericórdia de Alcobaça;
 Centro de Estudos Medievais;
 Estudos superiores;
 Piscinas desportivas em São Martinho do Porto;
 Habitação social;
 Extensões dos centros de saúde;
 Centros de dia;
 Equipamentos turísticos nas praias do concelho;
 Despoluição e dragagem em São Martinho do Porto;
 Cobertura de todo o concelho com saneamento básico;
 Transportes urbanos;
 Melhoria da rede de acessibilidades (estradas nacionais, municipais e rurais);
 Projecto de ambiente urbano para Alcobaça, incluindo a valorização integrada das frentes ribeirinhas dos rios Alcoa e Baça, do parque urbano da Quinta da Cova da Onça, desde Chiqueda ao centro histórico da cidade de Alcobaça;
 Projecto de despoluição da bacia hidrográfica de Alcoa;
 Projecto de tratamento de resíduos sólidos.

4 — Variante municipal de Alcobaça:

- a) A proposta de variante municipal de Alcobaça encontra-se assinalada na planta de ordenamento e na planta de ordenamento da cidade de Alcobaça;
- b) É estabelecida uma faixa de protecção *non aedificandi* de 15 m para um e outro lado do eixo da via proposta.

CAPÍTULO VII

Espaços industriais

Artigo 66.º

Zona industrial do Casal da Areia

A área abrangida pela zona industrial do Casal da Areia possui Plano de Pormenor e Regulamento próprio, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 219 (suplemento), de 22 de Setembro de 1992.

Artigo 67.º

Zona industrial de Pataias

1 — Prevê-se a ampliação da actual zona industrial de Pataias, delimitada na planta de ordenamento como UOPG 13, cujo plano de pormenor ficará sujeito a ratificação superior.

2 — A referida área encontra-se afectada ao perímetro florestal da Alva de Pataias, pelo que a Câmara Municipal deverá providenciar a sua desafecção.

Artigo 68.º

Zonas industriais existentes

1 — Os espaços industriais existentes caracterizam-se pela permanência de instalações com funções industriais, sendo permitida a instalação de novas unidades em lotes livres.

2 — As construções em lotes livres deverão respeitar os seguintes condicionamentos:

- a) A percentagem máxima de solo impermeabilizado, incluindo áreas de expansão, vias de circulação, parques de estacionamento, depósitos de matérias-primas, produtos acabados e desperdícios, não pode ultrapassar a percentagem de 50 % da superfície total da parcela;
- b) Salvo em situações tecnicamente justificadas, a altura máxima de qualquer corpo da edificação não poderá ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer dos limites da parcela;
- c) O afastamento das edificações aos limites da parcela confinante com a via pública será de 10 m, sem prejuízo da observância das zonas *non aedificandi* prescritas para a rede rodoviária nacional;
- d) A área de estacionamento é estabelecida na proporção de um lugar por 150 m² da área bruta de construção industrial;
- e) Os edifícios industriais e os depósitos de materiais deverão ser protegidos por cortinas de árvores;
- f) Sem prejuízo da legislação em vigor, os efluentes resultantes da produção industrial só poderão ser lançados em linhas de drenagem natural após tratamento bacteriológico e químico em estação própria.

Artigo 69.º

Zona industrial proposta da Benedita/Turquel

1 — A zona industrial proposta da Benedita/Turquel, identificada como UOPG 15 na planta de ordenamento, deverá ser objecto de PMOT.

2 — Esta área ficará sujeita aos seguintes condicionamentos:

- Índice de impermeabilização: ≤ 60 %;
 Só será permitida a instalação de unidades industriais do tipo C e D;
 O tratamento de efluentes deverá estar de acordo com a legislação em vigor;
 Cércea máxima das construções: 6,5 m, salvo instalações especiais devidamente justificadas;
 Índice volumétrico máximo: 4 m³/m².

Artigo 70.º

Outras zonas industriais propostas

Estas áreas ficarão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) A dimensão dos lotes industriais não deverá ser inferior a 2000 m², admitindo-se outras áreas desde que decorrentes de PMOT ratificado;
- b) A cércea máxima das construções não poderá ultrapassar 9 m, salvo instalações especiais devidamente justificadas;
- c) Em relação a cada lote deverão respeitar-se os seguintes parâmetros:

Índice volumétrico máximo: 5 m³/m²;
 Índice de construção bruto máximo: 0,50;
 Afastamento mínimo de construção ao limite de lote: 5 m, salvo se existirem construções geminadas e uma integração paisagística da edificação ou edificações ajustada.

CAPÍTULO VIII

Espaços para indústria extractiva

Artigo 71.º

Condicionamentos

1 — Estes espaços destinam-se à exploração dos recursos minerais do solo ou do subsolo, de acordo com a legislação em vigor.

2 — Os planos de recuperação paisagística (PRP) previstos na legislação em vigor deverão ser implementados por fases, de acordo com os respectivos planos de lavra, à medida que sejam abandonadas as áreas já exploradas.

3 — Os planos referidos no número anterior incluirão obrigatoriamente uma definição espacial clara das medidas de integração, que deverão estar executadas no prazo máximo de 18 meses após o licenciamento.

4 — Numa primeira fase, a área de exploração efectiva não poderá ser superior a 70 % da área total; numa segunda fase, os restantes 30 % da área poderão ser explorados logo que uma área não inferior da primeira fase tenha sido objecto de integração paisagística.

5 — As escombreyras não poderão ultrapassar 3 m de altura sem que haja recobrimento vegetal do talude.

6 — A maior pendente das escombreyras não poderá ser superior a 45° (100 %).

7 — Entre dois pontos afectados pela alteração de relevo e ou destruição do coberto vegetal não poderá haver uma diferença de cotas superior a 30 m sem que sejam executadas as medidas de integração paisagística.

8 — O requerente apresentará obrigatoriamente declaração de que se compromete a anular os efeitos negativos resultantes da sobreutilização das vias de acesso à pedreira em resultado da respectiva exploração, nomeadamente executando à sua custa a pavimentação e outros trabalhos de manutenção dessas vias sempre que se verifique uma situação de degradação causada por essa sobreutilização.

9 — Com o objectivo de garantir um eficaz controlo das condições ambientais, ficará sempre garantida a implantação de cortinas de absorção visual, com um mínimo de 5 m de largura, nos limites das explorações que não sejam contíguas a outras explorações.

CAPÍTULO IX

Espaços-canaís

Artigo 72.º

Caracterização

1 — Os espaços-canaís correspondem aos corredores activados por infra-estruturas, traduzidos nas plantas de condicionantes/servidões e restrições de utilidade pública e de ordenamento, que têm efeito de barreira física entre os espaços que os marginam, considerados como eixos de infra-estruturas de carácter linear, tais como vias de comunicação, linhas de distribuição de energia eléctrica, condutas de adução e distribuição colectiva de água, gasoduto, entre outros.

2 — Os espaços-canaís estão sujeitos aos condicionamentos referidos nos artigos 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 28.º e 29.º

CAPÍTULO X

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 73.º

Condicionamentos

1 — Na planta de ordenamento encontram-se identificadas as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão, para as quais se indicam os seguintes parâmetros e normas urbanísticas:

UOPG 1 — Plano de Urbanização de Alcobaca — na elaboração do Plano de Urbanização deverão ser respeitados os índices e normas estabelecidos para os aglomerados de nível I;

UOPG 2 — Plano de Urbanização de Pataias — na elaboração do Plano de Urbanização deverão ser respeitados os índices e normas estabelecidos para o aglomerado de nível II;

UOPG 3 — Plano de Urbanização de São Martinho do Porto — na elaboração do Plano de Urbanização deverão ser respeitados os índices e normas estabelecidos para o aglomerado de São Martinho do Porto estipulados nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 50.º e no artigo 60.º do presente Regulamento;

UOPG 4 — Plano de Urbanização de Molianos — na elaboração do Plano de Urbanização deverão ser respeitados os índices e normas estabelecidos no Despacho n.º 39/90 da Secretária de Estado do Ambiente e Defesa do Consumidor e ainda na Portaria n.º 21/88, de 12 de Janeiro;

UOPG 5 — Plano de Urbanização de Benedita — na elaboração do Plano de Urbanização deverão ser respeitados os índices e normas estabelecidos para os aglomerados de nível II;

UOPG 6 — Plano de Urbanização de Turquel — na elaboração do Plano de Urbanização deverão ser respeitados os índices e normas estabelecidos para os aglomerados de nível III;

UOPG 7 — Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Alcobaca;

UOPG 8 — Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de São Martinho do Porto;

UOPG 9 — Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Aljubarrota;

UOPG 17 — Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Cós;

UOPG 18 — Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Paredes de Vitória.

Na elaboração dos planos de pormenor referentes às UOPG 7, UOPG 8, UOPG 9, UOPG 17 e UOPG 18 serão respeitados os condicionamentos estabelecidos no artigo 35.º deste Regulamento;

UOPG 14 — Plano de Pormenor das Quintas da Conceição e Gafa — pretende-se com a elaboração deste Plano de Pormenor salvaguardar e requalificar o espaço urbano através de uma estruturação do tecido urbano existente e requalificar o uso residencial. Na elaboração deste Plano de Pormenor deverão ser respeitados os condicionamentos estabelecidos para os aglomerados de nível I;

UOPG 15 — Zona Industrial Proposta da Benedita/Turquel — na elaboração deste Plano serão respeitados os condicionamentos estabelecidos no artigo 69.º deste Regulamento;

UOPG 16 — Plano de Pormenor da Área Habitacional de Pataias — este Plano de Pormenor obedecerá aos seguintes condicionamentos:

Edificação de moradias unifamiliares;
Índice de impermeabilização total: ≤10 %;
Acessos tratados com pavimento semipermeável;
Vedações em sebe viva, não sendo permitida a utilização de muros em alvenaria.

2 — Os planos de pormenor a que se reportam as unidades operativas de planeamento e gestão UOPG 10, UOPG 11, UOPG 12 e UOPG 13 carecem de ratificação, devendo ser respeitados os seguintes condicionamentos:

UOPG 10 — Plano de Pormenor da Polvoeira:

Índice de impermeabilização no parque de campismo: 10 %;
Parque de campismo: 400 pessoas;
Hotel com três pisos.

Para a elaboração deste Plano de Pormenor a Câmara Municipal de Alcobaca deverá providenciar a desafecção do regime florestal parcial;

UOPG 11 — Plano de Pormenor da Água de Madeiros:

Número máximo de fogos: 80;
Número de pisos: dois.

Para a elaboração deste Plano de Pormenor a Câmara Municipal de Alcobaca deverá providenciar a desafecção do regime florestal parcial de parte desta área;

UOPG 12 — Plano de Pormenor da Quinta do Telheiro (este Plano de Pormenor ficará sujeito a parecer do Instituto Português do Património Arquitectónico):

Área de intervenção: 51,5 ha;
Número total de fogos: 84;
Só serão permitidas moradias isoladas;
Protecção paisagística tendo em conta o necessário enquadramento com o conjunto monumental do Mosteiro de Alcobaca;
Número máximo de pisos: dois, a partir da cota mais desfavorável do terreno;
Interdição de construção nas áreas definidas como verde de protecção.

UOPG 13 — Plano de Pormenor da Zona Industrial de Pataias.

Para a elaboração deste Plano de Pormenor, a Câmara Municipal deverá providenciar a desafecção do regime florestal parcial de parte de Alva de Pataias.

TÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 74.º

Desactivação de instalações interditas

Sem prejuízo do estabelecimento em normas legais ou regulamentares aplicáveis que possam aconselhar ou determinar o seu levantamento antecipado, são estabelecidos os seguintes prazos máximos para a desactivação e remoção voluntárias dos parques de sucata, depósitos e instalações existentes à data da entrada em vigor do presente Regulamento:

- a) 6 meses, se localizados em espaços urbanos;
- b) 12 meses, se localizados em espaços urbanizáveis.

Artigo 75.º

Depósitos de sucata, ferro-velho e veículos inutilizados

1 — Sem prejuízo de outros condicionamentos legalmente exigidos, a localização ou a ampliação de depósitos de sucata, de ferro-velho e de veículos inutilizados, dependem de licença municipal, sendo sempre levada em consideração a protecção do ambiente (Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio).

2 — A licença a que se refere o número anterior será sempre recusada se a localização, pela natureza ou aspecto do empreendimento, comprometer o equilíbrio ecológico, ocupar solos de alta potencialidade ou capacidade de uso agrícola, prejudicar a salubridade, segurança, tranquilidade e ambiente públicos, o carácter ou interesse público dos próprios lugares ou das proximidades, as paisagens e os sítios panorâmicos.

3 — As peças deverão ser guardadas em recintos fechados e os depósitos são obrigatoriamente vedados por uma sebe vegetal.

4 — Não será permitida a acumulação vertical de carcaças.

5 — Sempre que em presença de estradas nacionais ou municipais, a implantação dos depósitos a que se refere o presente artigo deverá distar, pelo menos, 1000 m do limite do eixo da via.

6 — Sempre que em presença de estradas nacionais ou municipais, a implantação dos depósitos a que se refere o presente artigo deverá distar, pelo menos, 2000 m do limite do eixo da via.

7 — O licenciamento municipal desses depósitos é estabelecido de acordo com a área afectada a esse fim.

Artigo 76.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia da sua publicação no *Diário da República*.



