

Município de Salvaterra de Magos
Câmara Municipal de Salvaterra de Magos

Divisão Municipal de Urbanismo e Planeamento



Regulamento. Plano de Pormenor da Herdade de
Nossa Senhora da Glória - alteração.

Herdade de Nossa Senhora da Glória, Glória do Ribatejo,
União de freguesias de Glória do Ribatejo e Granho (141507), Região de Lisboa e Vale do Tejo,
NUT III Lezíria do Tejo, NUTS II Alentejo, NUTS I Portugal
Coordenadas geográficas EPSG 4326 (graus decimais): 39.040096°, -8.657791°

Ficha Técnica

Informação do documento e revisões

Título	Regulamento. Plano de Pormenor da Herdade de Nossa Senhora da Glória - alteração.
Produção	Valter Albino [MSc., Geografia Física], técnico da Divisão Municipal de Urbanismo e Planeamento
Coordenação	Álvaro Pote, Chefe da Divisão Municipal de Urbanismo e Planeamento
Data de criação	março de 2022

Revisões do documento

Revisão	Data
01	abril de 2023
02	junho de 2023

Índice Geral

Aviso	1
Deliberação	1
Artigo 1.º	1
Artigo 2.º	1
Artigo 3.º	2
Artigo 4.º	6
Artigo 5.º	8
Artigo 6.º	12
Artigo 7.º	12
ANEXO I.....	12
CAPÍTULO I	12
Artigo 1.º.....	12
Artigo 2.º	13
Artigo 3.º	13
Artigo 4.º	14
CAPÍTULO II	15
Artigo 5.º.....	15
CAPÍTULO III	15
Artigo 6.º.....	15
Artigo 7.º	16
Artigo 8.º.....	16
Artigo 9.º.....	16
Artigo 10.º.....	17
Artigo 11.º.....	17
Artigo 11.º-A.....	18
Artigo 11.º-B.....	18
Artigo 11.º-C.....	18
Artigo 11.º-D.....	18
Artigo 11.º-E.....	19
CAPÍTULO IV	19
SECÇÃO I.....	19
Artigo 12.º.....	20
SECÇÃO II	20
Artigo 13.º.....	20
Artigo 14.º.....	20
SECÇÃO III	20
Artigo 14.º-A.....	20
Artigo 14.º-B.....	21
SECÇÃO IV.....	21
SUBSECÇÃO I.....	21
Artigo 14.º-C.....	21
Artigo 15.º.....	21
Artigo 16.º.....	22
Artigo 17.º.....	22
Artigo 18.º.....	22
Artigo 19.º.....	22
SUBSECÇÃO II.....	22
Artigo 19.º-A.....	23
Artigo 19.º-B.....	23

Artigo 19.º-C.....	23
Artigo 19.º-D.....	23
SUBSECÇÃO III.....	23
Artigo 19.º-E.....	24
Artigo 20.º.....	24
Artigo 21.º.....	24
Artigo 22.º.....	24
Artigo 23.º.....	25
Artigo 24.º.....	25
Artigo 25.º.....	25
SUBSECÇÃO IV.....	25
Artigo 26.º.....	25
Artigo 27.º.....	25
CAPÍTULO V.....	26
SECÇÃO I.....	26
Artigo 28.º.....	26
Artigo 29.º.....	26
SECÇÃO II.....	26
Artigo 30.º.....	27
SECÇÃO III.....	27
Artigo 31.º.....	27
Artigo 32.º.....	27
SECÇÃO IV.....	27
Artigo 33.º.....	27
Artigo 34.º.....	28
Artigo 35.º.....	28
CAPÍTULO VI.....	28
Artigo 36.º.....	28
Artigo 37.º.....	29
CAPÍTULO VII.....	29
Artigo 38.º.....	29
Artigo 39.º.....	29
CAPÍTULO VIII.....	29
Artigo 40.º.....	29
Artigo 41.º.....	29

Município de Salvaterra de Magos

Aviso

Hélder Manuel Esménio, Eng.º, Presidente da Câmara Municipal de Salvaterra de Magos, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de (~~xx/xx/2023~~), foi aprovada a alteração do Plano de Pormenor da Herdade de Nossa Senhora da Glória. Globalmente, a alteração abrange a adequação do Regulamento, da Planta de Implantação e da Planta de Condicionantes (inclui desdobramento) ao novo quadro normativo-legal, decorrente da obrigatoriedade de cumprimento do artigo 81.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, através do n.º 2 do artigo 199.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

As modificações regulamentares, implicam a alteração dos artigos, incluindo epígrafes: 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 20.º, 21.º, 23.º, 24.º, 32.º, 40.º e 41.º; são corrigidos os artigos, incluindo epígrafes: 1.º, 7.º, 9.º, 11.º, 19.º, 26.º, 27.º, 28.º, 33.º, 34.º, 35.º, 37.º e 39.º; são aditados os artigos, incluindo epígrafes: 11.º-A, 11.º-B, 11.º-C, 11.º-D, 11.º-E, 14.º-A, 14.º-B, 14.º-C, 19.º-A, 19.º-B, 19.º-C, 19.º-D e 19.º-E; e é revogado o artigo 25.º.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, a Planta de Implantação e a Planta de Condicionantes.

Esta alteração entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no Diário da República. (~~xx/xx/2023~~). - O Presidente da Câmara Municipal, Hélder Manuel Esménio, Eng.º.

Deliberação

(Nome), Presidente da Assembleia Municipal de Salvaterra de Magos, certifica que da ata da sessão ordinária deste órgão, realizada em (~~xx/xx/2023~~), consta entre outras uma deliberação com o seguinte teor:

«Deliberado aprovar por unanimidade a alteração do Plano de Pormenor da Herdade de Nossa Senhora da Glória» Por ser verdade e me ter sido pedido, mandei passar a presente Certidão. (~~xx/xx/2023~~). - O Presidente da Assembleia Municipal, Francisco Caneira Madelino, Dr.

Artigo 1.º

Objeto

O presente aviso procede à alteração do Plano de Pormenor da Herdade de Nossa Senhora da Glória, em vigor através do Aviso n.º 775/2010, de 12 de janeiro.

Artigo 2.º

Norma revogatória

É revogado o artigo 25.º.

Artigo 3.º

Alterações

Os artigos, incluindo epígrafes, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 20.º, 21.º, 23.º, 24.º, 32.º, 40.º e 41.º, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

Objetivos

[...] objetivos [...]:

a) [...];

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) Desenvolvimento de um projeto turístico, na modalidade de conjunto turístico (resort), constituído por um aldeamento turístico e um estabelecimento hoteleiro.

Artigo 3.º

[...]

1- [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

d) Planta de condicionantes - perigosidade de incêndio florestal, à escala 1:2000.

2 - [...]:

a) [anterior alínea d)];

b) [anterior alínea e)];

c) [anterior alínea f)];

d) [anterior alínea g)];

e) [anterior alínea h)];

f) [anterior alínea i)];

g) Extratos [...];

h) Extratos [...];

i) [anterior alínea l)];

j) [anterior alínea m)];

k) [anterior alínea l)];

l) [anterior alínea m)];

m) [anterior alínea n)];

n) [...] infraestruturas [...];

o) [...];

p) [...];

q) [...].

Artigo 4.º

[...]

1 - Para além das definições presentes nas alíneas seguir, são adotadas, complementarmente, as definições presentes no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro.

a) [...] coletiva [...] [anterior n.º 1];

b) [anterior n.º 2];

c) [anterior n.º 3];

d) [...] projeção [...] suscetível [...] [anterior n.º 4];

e) [anterior n.º 5];

f) [anterior n.º 6];

g) [anterior n.º 7];

h) [anterior n.º 8];

i) [anterior n.º 9];

j) [...] pé-direito [...] [anterior n.º 10].

Artigo 5.º

[...]

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) Proteção do sobreiro e da azinheira;

d) [...];

e) [...] elétrica.

2 - [...] referida no [...].

Artigo 6.º

[...]

1 - [...].

2 - [...] de [...] Diretor[...].

3 - No caso do aldeamento turístico, a dotação de estacionamento é de 1 lugar para veículos ligeiros por cada unidade de alojamento.

4 - [...] para veículos ligeiros por cada 3 unidades de alojamento e de 1 lugar para veículos pesados para tomada e largada de passageiros. [anterior n.º 3].

5 - Na área exterior dos empreendimentos turísticos, a dotação de estacionamento efetua-se de acordo com o disposto no Plano Diretor Municipal de Salvaterra de Magos.

Artigo 12.º

[...]

A totalidade da área de intervenção do Plano encontra-se classificada como solo urbano e solo rústico, conforme delimitação na planta de implantação.

Artigo 13.º

Identificação

O solo urbano corresponde a área de solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou edificação.

Artigo 14.º

Qualificação

O solo urbano é qualificado através de sistema de desagregação em categorias e subcategorias, vide delimitação na planta de implantação e seguinte descrição.

a) Espaços habitacionais:

- a.1) Área habitacional existente;
- a.2) Área de equipamentos existentes;
- a.3) Área de comércio e serviços;
- a.4) Área habitacional proposta;
- a.5) Áreas de verde público.

b) Espaços de uso especial - Espaços turísticos:

- b.1) Unidades de alojamento do aldeamento turístico;
- b.2) Áreas de equipamentos de apoio turístico;
- b.3) Áreas verdes de enquadramento;
- b.4) Área de infraestruturas;
- b.5) Áreas verdes de logradouro.

Artigo 15.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...] atividades industriais não compatíveis, face ao estabelecido no Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro - Regulamento Geral do Ruído -, bem como no Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto - Sistema da Indústria Responsável.

4 - [...] atividades [...]:

a) Deem [...] afetem [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...] ou no Sistema da Indústria Responsável.

Artigo 20.º

[...]

1 - [...].

2 - [...] projeto [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...] ou rearborização, preferencialmente, com recurso às espécies indígenas:

i) a privilegiar para a SRH “Charneca”;

ii) às espécies objeto de medidas de proteção específica estabelecidas no PROF LVT;

iii) ou outras devidamente adaptadas às condições edafoclimáticas locais.

d) [...].

Artigo 21.º

[...]

[...] prevista uma capacidade máxima efetiva de 2190 camas/ocupantes (quantificação considerando a totalidade do Aldeamento Turístico).

Artigo 23.º

Identificação

[...] atividades [...] nas áreas de solo afeta às categorias de Espaços turísticos e Espaços de ocupação turística [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...].

Artigo 24.º

[...]

1 - [...] atividades [...].

2 - Estas áreas têm caráter *non aedificandi*.

3 - A arborização ou rearborização, seja feita, preferencialmente, com recurso às espécies indígenas:

i) a privilegiar para a SRH “Charneca”;

ii) às espécies objeto de medidas de proteção específica estabelecidas no PROF LVT;

iii) ou outras devidamente adaptadas às condições edafoclimáticas locais.

Artigo 32.º

[...] arquitetónica [...]

- 1 - [...] conservação [...] protegidas [...] de Condicionantes, e na observância das disposições legais aplicáveis, [...] as respeitantes à proteção do sobreiro e da azinheira.
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...] arquitetónica [...] correta [...] arquitetónica [...].

Artigo 40.º

Normas legais em vigor

Prevalece o disposto no presente Plano relativamente ao disposto no Plano Diretor Municipal de Salvaterra de Magos.

Artigo 41.º

Vigência

- 1 - O plano entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no Diário da República.
- 2 - A vigência prevista para o Plano é de 10 anos, sem prejuízo do mesmo permanecer eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão, nos termos do artigo 93.º do RJIGT.
- 3 - O prazo máximo para a conclusão das operações de edificação previstas para a execução do Plano, vide normativo-legal conjugado, patente na alínea i) do n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT e alínea g) do n.º 1 do artigo 77.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), é de 10 anos, após a entrada em vigor do presente Plano.».

Artigo 4.º

Correções

Os artigos, incluindo epígrafes, 1.º, 7.º, 9.º, 11.º, 19.º, 26.º, 27.º, 28.º, 33.º, 34.º, 35.º, 37.º e 39.º, passam a ter a seguinte redação corrigida:

«... Artigo 1.º

[...] territorial

- 1 - [...] (RJIGT) [...] frações [...] respetivas [...].
- 2 - [...].

Artigo 7.º

[...]

[...] arquitetónica [...] aspeto [...] correta [...] arquitetónicos [...] ótica [...].

Artigo 9.º

[...]

- 1 - [...] frações [...]:
 - a) exceção [...];

- b) [...];
 - c) [...], todavia, [...];
 - d) [...] adotadas [...];
 - e) [...] objetivo [...] frações [...].
- 2 - [...].

Artigo 11.º

[...]

1 - [...] ações [...] objeto [...].

2 - [...].

3 - [...]:

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...] respetivo [...].

Artigo 19.º

[...]

1 - [...] coletiva [...].

2 - [...] infraestruturas [...].

Artigo 26.º

[...]

[...] afetas [...].

Artigo 27.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...] atividades [...].

Artigo 28.º

[...]

1 - [...] de [...] objetivos [...].

2 - [...].

Artigo 33.º

[...]

1 - [...] respetivos projetos [...].

Artigo 34.º

[...]

1 - [...] exceto [...].

2 - [...].

3 - [...].

Artigo 35.º

[...]

1 - [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

2 - [...] coletiva [...].

3 - [...].

Artigo 37.º

[...]

[...] afetas [...].

Artigo 39.º

[...]

[...] infraestruturas [...].

Artigo 5.º

Aditamento

São introduzidos os seguintes artigos, incluindo epígrafes: 11.º-A, 11.º-B, 11.º-C, 11.º-D, 11.º-E, 14.º-A, 14.º-B, 14.º-C, 19.º-A, 19.º-B, 19.º-C, 19.º-D e 19.º-E:

«Artigo 11.º-A

Proteção contra incêndios rurais

É obrigatório o cumprimento do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual, do Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Benavente, Coruche e Salvaterra de Magos (PIDFCI), bem como o exposto no Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT), em matéria de silvicultura preventiva, gestão de combustível e medidas de proteção.

Artigo 11.º-B

Conetividade das componentes ambientais naturais

Independentemente da categoria de espaço, nas ações e atividades admitidas, deve ser assegurado o seguinte:

- a) que na implantação de equipamentos e infraestruturas, instalações, ou (re)construção e ampliação de edificações, vedações, muros, desnivelamentos verticais na modelação do perfil do solo, sejam adotadas medidas de mitigação do efeito de barreira aos movimentos normais dos diferentes grupos faunísticos, e que permitam o restabelecimento e a manutenção da continuidade e conectividade ecológica;
- b) que sejam compatíveis com funções de proteção (do solo e da rede hidrográfica) e de conservação de habitats e espécies da fauna e da flora, particularmente, na proximidade das linhas de água.

Artigo 11.º-C

Espécies invasoras

É interdita a introdução de espécies invasoras de acordo com a Lista Nacional de Espécies Invasoras que consta no Anexo II do Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho, em conjugação com a lista atualizada de espécies exóticas não incluídas, publicada no sítio da internet do ICNF, I.P.

Artigo 11.º-D

Normas de gestão para áreas verdes

1 - Considerando o PROF LVT, o Plano situa-se na sub-região homogénea (SRH) Charneca, onde se deverá atender à implementação e ao desenvolvimento da função geral dos espaços florestais de proteção.

2 - A realização de ações nos espaços florestais, sem prejuízo do cumprimento das normas gerais e específicas aplicáveis, deve obedecer às normas de aplicação localizada e aplicáveis ao planeamento florestal, tendo em conta a função a que destina, bem como adequar aos modelos de silvicultura, que se encontram definidos para a SRH Charneca, definidas no Capítulo E do Documento Estratégico e no Anexo I e II do Regulamento do PROF LVT, respetivamente.

3 - Destacam-se as seguintes orientações compatíveis com os objetivos preconizados para as áreas verdes do Plano:

- a) Favorecer a diversidade da flora e da avifauna, ao nível dos povoamentos;
- b) Fomentar pequenas áreas nucleares não perturbadas de vegetação espontânea;
- c) Manter sebes vivas, constituídas por espécies de plantas lenhosas e herbáceas autóctones, para abrigo e alimentação da fauna;
- d) Construção ou manutenção de charcas.

Artigo 11.º-E

Requisitos de eficiência ambiental na instalação dos empreendimentos turísticos

Considerando a crescente necessidade ambiental ao nível da eficiência hídrica e energética e da correta gestão dos resíduos, na instalação de empreendimentos turísticos deverá fomentarem-se os seguintes requisitos, com as devidas adaptações às características dos empreendimentos:

- 1) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;
- 2) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;
- 3) Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do PNUEA e respetivos instrumentos operativos;
- 4) Adoção de sistemas de aproveitamento de águas pluviais em edifícios (SAAP);
- 5) Adoção de soluções que contribuam, por armazenamento, para reduzir os caudais de ponta.
- 6) Adoção de meios de transporte “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;
- 7) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.

Artigo 14.º-A

Identificação

O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

Artigo 14.º-B

Qualificação

O solo rústico é qualificado por uma única categoria de espaço, desagregada em subcategorias, de acordo com a delimitação na planta de implantação e com a seguinte descrição.

- a) Outras categorias de solo rústico - Espaços de ocupação turística:
 - a.1) Campo e academia de golfe;
 - a.2) Unidades de alojamento do aldeamento turístico;
 - a.3) Estabelecimento hoteleiro e serviços associados;
 - a.4) Áreas de equipamentos de apoio turístico;

a.5) Áreas verdes de enquadramento;

a.6) Áreas verdes de logradouro.

Artigo 14.º-C

Identificação

Os espaços habitacionais correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.

Artigo 19.º-A

Qualificação

Associado a Espaços de uso especial, os Espaços turísticos compreendem as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Unidades de alojamento do aldeamento turístico;
- b) Áreas de equipamentos de apoio turístico;
- c) Áreas verdes de enquadramento;
- d) Área de infraestruturas;
- e) Áreas verdes de logradouro.

Artigo 19.º-B

Unidades de alojamento do aldeamento turístico

As unidades de alojamento do aldeamento turístico correspondem às áreas e construções destinadas à instalação das unidades de alojamento do aldeamento turístico, sendo prevista uma capacidade máxima efetiva de 2190 camas/ocupantes (quantificação considerando a totalidade do Aldeamento Turístico).

Artigo 19.º-C

Áreas verdes de enquadramento

1 - As áreas verdes de enquadramento correspondem a áreas verdes dos empreendimentos turísticos, necessárias ao seu enquadramento e valorização paisagística, sem prejuízo das atividades existentes.

2 - Estas áreas têm caráter *non aedificandi*.

3 - A arborização ou rearborização, seja feita, preferencialmente, com recurso às espécies indígenas:

- i) a privilegiar para a SRH “Charneca”;
- ii) às espécies objeto de medidas de proteção específica estabelecidas no PROF LVT;
- iii) ou outras devidamente adaptadas às condições edafoclimáticas locais.

Artigo 19.º-D

Área de infraestruturas

1 - A área de infraestruturas corresponde às instalações da subestação de Glória do Ribatejo.

2 - A manutenção desta área e respetivo acesso é da responsabilidade da entidade concessionária.

Artigo 19.º-E

Qualificação

Associado a Outras categorias de solo rústico, tem-se a categoria de Espaço de ocupação turística, nas formas e tipologias admitidas em solo rústico e de acordo com as orientações dos programas regionais. Compreendem as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Campo e academia de golfe;
- b) Unidades de alojamento do aldeamento turístico;
- c) Estabelecimento hoteleiro e serviços associados;
- d) Áreas de equipamentos de apoio turístico;
- e) Áreas verdes de enquadramento;
- f) Áreas verdes de logradouro.».

Artigo 6.º

Entrada em vigor

A presente alteração entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

Artigo 7.º

É republicado, no anexo I ao presente aviso e do qual faz parte integrante, o regulamento do Plano de Pormenor da Herdade de Nossa Senhora da Glória, publicado pelo Aviso n.º 775/2010, de 12 de janeiro.

ANEXO I

(a que se refere o artigo 7.º)

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

1 - O presente Regulamento, elaborado de acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, bem como todas as obras de edificação, de urbanização, operações de loteamento, trabalho de remodelação de terrenos e outras operações urbanísticas e ainda a utilização de edifícios ou frações autónomas, bem como respetivas alterações de uso, no âmbito do Plano de Pormenor da Herdade de Nossa Senhora da Glória, que adiante se designa por Plano.

2 - As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo Plano, tal como este se encontra definido na Planta de Implantação.

Artigo 2.º

Objetivos

O Plano tem como **objetivos** gerais:

- a) Promover a reabilitação e reutilização das antigas instalações da RARET;
- b) Garantir a articulação funcional e territorial entre a área de intervenção e o núcleo urbano de Glória do Ribatejo;
- c) Preservar os valores patrimoniais representativos da história do lugar e constituintes da sua memória;
- d) Promover os valores ambientais e paisagísticos da área de intervenção;
- e) **Desenvolvimento de um projeto turístico, na modalidade de conjunto turístico (resort), constituído por um aldeamento turístico e um estabelecimento hoteleiro.**

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 - O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, à escala 1:2000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:2000;
- d) **Planta de condicionantes - perigosidade de incêndio florestal, à escala 1:2000.**

2 - Acompanham o Plano:

- a) Relatório, contendo o Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- b) Declaração da Câmara Municipal comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área do Plano;
- c) Planta de Localização, à escala 1:25 000;
- d) Planta de Enquadramento, à escala 1:10 000;
- e) Planta da Situação Existente, à escala 1:2000;
- f) Planta de Caracterização Física, à escala 1:5000;
- g) Extratos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM, à escala 1:25 000;
- h) Extratos Propostos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM, à escala 1:25 000;
- i) Planta de Alterações ao PDM, à escala 1:5000;
- j) Planta da Divisão Cadastral Existente, à escala 1:5000;
- k) Planta de Transformação Fundiária, à escala 1:5000;
- l) Mapa de Ruído Existente, à escala 1:10 000;
- m) Mapa de Ruído Previsional, à escala 1:10 000;
- n) Traçado de Infraestruturas, à escala 1:2000;

- o) Planta de Trabalho, à escala 1:2000;
- p) Perfis Longitudinais, à escala 1:1000;
- q) Perfis Transversais Tipo, à escala 1:100.

Artigo 4.º

Definições

1 - Para além das definições presentes nas alíneas seguir, são adotadas, complementarmente, as definições presentes no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro.

- a) Prédio: unidade de propriedade fundiária, na titularidade de uma pessoa singular ou coletiva, ou em regime de compropriedade.
- b) Edificabilidade (do prédio): direito de edificar que é reconhecido a cada prédio por uma licença municipal de loteamento urbano ou de obras particulares, indicado pela área bruta de construção máxima que nele é possível realizar, expressa em m².
- c) Polígono Base de Implantação: perímetro que demarca a área na qual é possível ser implantada a construção, admitindo-se para a mesma qualquer forma e situação no terreno desde que inscrita sobre o polígono base e implantada respeitando os alinhamentos fixos, caso existam, bem como os índices previstos para o local.
- d) Área Bruta de Implantação (alínea m) do Artigo 4.º do Regulamento do PDM): área resultante da projeção vertical da área total edificada ou suscetível de edificação, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos e excluindo varandas.
- e) Área Bruta de Pavimento (alínea n) do Artigo 4.º do Regulamento do PDM): área por piso, delimitada pelo extradorso das paredes exteriores ou pelo eixo das paredes separadoras dos fogos, incluindo átrios, varandas, escadas, elevadores e sistemas de deposição de lixos, acima e abaixo do nível do terreno, com exclusão de garagens em cave, galerias públicas ou outros espaços livres de uso público coberto, quando não encerrado, sótãos sem pé-direito regulamentar e instalações técnicas acima ou abaixo do nível do terreno.
- f) Índice de Impermeabilização (alínea j) do Artigo 4.º do Regulamento do PDM): valor máximo admitido para o quociente entre o total da área do terreno pavimentada, incluindo arruamentos e estacionamentos não revestidos, e a área da parcela de terreno a que se refere, medida pelo seu limite, referido em percentagem.
- g) Índice de Implantação máximo (alínea k) do Artigo 4.º do Regulamento do PDM): valor máximo admitido para o quociente entre o total da área bruta de implantação da edificação e a área do lote, referido em percentagem.
- h) Índice de Utilização Máximo (alínea h) do Artigo 4.º do Regulamento do PDM): valor máximo admitido para o quociente entre o total da área bruta dos pavimentos dos edifícios construídos acima e abaixo do nível do terreno e a área da parcela do terreno em que se implantam, referido em percentagem.

i) Índice Líquido de Utilização (alínea I) do Artigo 4.º do Regulamento do PDM): valor máximo admitido para o quociente entre o total da área bruta de pavimentos da edificação e a área do lote, referido em percentagem.

j) Cércea: distância vertical, expressa em metros, medida no ponto médio da fachada, compreendida entre o pavimento do espaço público confinante com o lote e a intersecção do plano superior da cobertura com a fachada ou, quando expressa em n.º de pisos, o número total de pavimentos sobrepostos de um edifício, excluindo os pisos técnicos e incluindo pisos recuados com pé-direito regulamentar, correspondentes àquela distância vertical.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 5.º

Âmbito e regime

1 - As servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas na Planta de Condicionantes, são as seguintes:

- a) Rede Viária;
- b) Cartografia e Cadastro;
- c) **Proteção do sobreiro e da azinheira;**
- d) Domínio Hídrico;
- e) Rede elétrica.

2 - A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior obedecem ao disposto no presente Regulamento, condicionados à legislação que regulamenta essas servidões ou restrições.

CAPÍTULO III

Conceção do espaço

SECÇÃO I

Disposições comuns

Artigo 6.º

Estacionamento

1 - A dotação de estacionamento de uso público é a estabelecida na Planta de Implantação.

2 - **As novas construções e a ampliação das existentes são dotadas de estacionamento no interior do lote ou parcela de acordo com o disposto no Plano Diretor Municipal de Salvaterra de Magos.**

3 - No caso do aldeamento turístico, a dotação de estacionamento é de 1 lugar para veículos ligeiros por cada unidade de alojamento.

4 - No caso do estabelecimento hoteleiro, a dotação de estacionamento é de 1 lugar para veículos ligeiros por cada 3 unidades de alojamento e de 1 lugar para veículos pesados para tomada e largada de passageiros.

5 - Na área exterior dos empreendimentos turísticos, a dotação de estacionamento efetua-se de acordo com o disposto no Plano Diretor Municipal de Salvaterra de Magos.

Artigo 7.º

Condicionamentos estéticos ou ambientais

O município pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica ou estética ao aspeto exterior das edificações, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvente e a promover os valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais da área do Plano, numa ótica de qualificação e valorização da sua imagem.

Artigo 8.º

Mobilidade condicionada

A execução de passeios, vias de acesso e passagens de peões, bem como a acessibilidade aos edifícios e dimensionamento dos lugares de estacionamento, deve respeitar as normas técnicas para a melhoria da acessibilidade dos cidadãos de mobilidade condicionada estabelecida na legislação aplicável em vigor.

Artigo 9.º

Vedação

1 - As vedações dos lotes e frações estão sujeitas às seguintes condições:

- a) As vedações devem ser de madeira tratada com rede metálica ou de sebes vivas, com exceção dos lotes exclusivamente habitacionais;
- b) O coroamento dos muros, quando existam, deve ser horizontal, admitindo-se quebras verticais no seu alinhamento horizontal superior;
- c) Os muros confinantes com o espaço público e de meação entre lotes têm uma altura máxima de 1,20 m, medida no ponto médio do seu desenvolvimento, podendo, todavia, a vedação elevar-se acima desta altura com sebes vivas, grades ou redes até 2,00 m;
- d) As vedações, sejam ou não realizadas por muro, devem apresentar uniformidade nos materiais e nas alturas adotadas para a mesma frente urbana, entendendo-se esta como a correspondente ao plano de fachadas de um dado alinhamento, confrontante com arruamento público e limitada pelos arruamentos que neste convergem;
- e) Nos limites com o campo de golfe, podem ser impostas limitações às vedações das parcelas que tenham como objetivo a valorização do enquadramento e tratamento paisagístico daquele ou o acréscimo de segurança das frações habitacionais.

2 - As vedações a que se refere o número anterior devem ser executadas de modo a assegurar a manutenção das espécies arbóreas identificadas na Planta de Implantação, através da sua interrupção ou da alteração do alinhamento.

Artigo 10.º

Zonas mistas e sensíveis

1 - No que respeita à poluição sonora, no território do Plano são definidas zonas mistas e sensíveis nos termos do Regulamento Geral do Ruído.

2 - Devem implementar-se medidas de controlo de ruído que garantam um nível sonoro contínuo equivalente do ruído ambiente exterior inferior aos máximos permitidos, nomeadamente:

- a) Introdução de velocidade máxima de 50 km/h nos arruamentos confinantes com a área do Plano e de 30 km/h no interior da área do Plano;
- b) Implantação de taludes em terra vegetal na área do Plano com a altura máxima de 1,50 m;
- c) Pavimentação das vias e acessos condicionados com um pavimento menos ruidoso.

Artigo 11.º

Achados arqueológicos fortuitos

1 - Todas as ações de desmatção e de movimentação de terras devem ser objeto de acompanhamento arqueológico.

2 - O aparecimento de vestígios arqueológicos pode implicar a realização de sondagens e ou escavações arqueológicas.

3 - Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra, na área do Plano:

- a) É obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade de tutela competente;
- b) Os trabalhos em curso devem ser imediatamente suspensos;
- c) Os trabalhos só podem ser retomados após parecer da Câmara Municipal e da entidade de tutela competente.

4 - Na eventualidade da execução de trabalhos arqueológicos suspende-se a contagem dos prazos para efeitos relativos à validade da licença da obra em causa.

5 - A suspensão dos trabalhos a que se refere a alínea b) do n.º 3 do presente artigo tem como consequência a prorrogação automática, por tempo equivalente ao da suspensão, da licença de obra.

6 - As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, em acordo com a legislação em vigor.

Artigo 11.º-A

Proteção contra incêndios rurais

É obrigatório o cumprimento do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual, do Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Benavente, Coruche e Salvaterra de Magos (PIDFCI), bem como o exposto no Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT), em matéria de silvicultura preventiva, gestão de combustível e medidas de proteção.

Artigo 11.º-B

Conetividade das componentes ambientais naturais

Independentemente da categoria de espaço, nas ações e atividades admitidas, deve ser assegurado o seguinte:

- a) que na implantação de equipamentos e infraestruturas, instalações, ou (re)construção e ampliação de edificações, vedações, muros, desnivelamentos verticais na modelação do perfil do solo, sejam adotadas medidas de mitigação do efeito de barreira aos movimentos normais dos diferentes grupos faunísticos, e que permitam o restabelecimento e a manutenção da continuidade e conectividade ecológica;
- b) que sejam compatíveis com funções de proteção (do solo e da rede hidrográfica) e de conservação de habitats e espécies da fauna e da flora, particularmente, na proximidade das linhas de água.

Artigo 11.º-C

Espécies invasoras

É interdita a introdução de espécies invasoras de acordo com a Lista Nacional de Espécies Invasoras que consta no Anexo II do Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho, em conjugação com a lista atualizada de espécies exóticas não incluídas, publicada no sítio da internet do ICNF, I.P.

Artigo 11.º-D

Normas de gestão para áreas verdes

1 - Considerando o PROF LVT, o Plano situa-se na sub-região homogénea (SRH) Charneca, onde se deverá atender à implementação e ao desenvolvimento da função geral dos espaços florestais de proteção.

2 - A realização de ações nos espaços florestais, sem prejuízo do cumprimento das normas gerais e específicas aplicáveis, deve obedecer às normas de aplicação localizada e aplicáveis ao planeamento florestal, tendo em conta a função a que destina, bem como adequar aos modelos de silvicultura, que se encontram definidos para a SRH Charneca, definidas no Capítulo E do Documento Estratégico e no Anexo I e II do Regulamento do PROF LVT, respetivamente.

3 - Destacam-se as seguintes orientações compatíveis com os objetivos preconizados para as áreas verdes do Plano:

- a) Favorecer a diversidade da flora e da avifauna, ao nível dos povoamentos;
- b) Fomentar pequenas áreas nucleares não perturbadas de vegetação espontânea;
- c) Manter sebes vivas, constituídas por espécies de plantas lenhosas e herbáceas autóctones, para abrigo e alimentação da fauna;
- d) Construção ou manutenção de charcas.

Artigo 11.º-E

Requisitos de eficiência ambiental na instalação dos empreendimentos turísticos

Considerando a crescente necessidade ambiental ao nível da eficiência hídrica e energética e da correta gestão dos resíduos, na instalação de empreendimentos turísticos deverá fomentar-se os seguintes requisitos, com as devidas adaptações às características dos empreendimentos:

- 1) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;
- 2) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;
- 3) Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do PNUEA e respetivos instrumentos operativos;
- 4) Adoção de sistemas de aproveitamento de águas pluviais em edifícios (SAAP);
- 5) Adoção de soluções que contribuam, por armazenamento, para reduzir os caudais de ponta.
- 6) Adoção de meios de transporte “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;
- 7) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.

CAPÍTULO IV

Classificação, qualificação e uso do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 12.º

Classificação

A totalidade da área de intervenção do Plano encontra-se classificada como solo urbano e solo rústico, conforme delimitação na Planta de Implantação.

SECÇÃO II

Qualificação do solo urbano

Artigo 13.º

Identificação

O solo urbano corresponde a área de solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou edificação.

Artigo 14.º

Qualificação

O solo urbano é qualificado através de sistema de desagregação em categorias e subcategorias, vide delimitação na Planta de Implantação e seguinte descrição.

a) Espaços habitacionais:

- a.1) Área habitacional existente;
- a.2) Área de equipamentos existentes;
- a.3) Área de comércio e serviços;
- a.4) Área habitacional proposta;
- a.5) Áreas de verde público.

b) Espaços de uso especial - Espaços turísticos:

- b.1) Unidades de alojamento do aldeamento turístico;
- b.2) Áreas de equipamentos de apoio turístico;
- b.3) Áreas verdes de enquadramento;
- b.4) Área de infraestruturas;
- b.5) Áreas verdes de logradouro.

SECÇÃO III

Qualificação do solo rústico

Artigo 14.º-A.

Identificação

O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se

destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

Artigo 14.º-B

Qualificação

O solo rústico é qualificado por uma única categoria de espaço, desagregada em subcategorias, de acordo com a delimitação na Planta de Implantação e com a seguinte descrição.

a) Outras categorias de solo rústico - Espaços de ocupação turística:

- a.1) Campo e academia de golfe;
- a.2) Unidades de alojamento do aldeamento turístico;
- a.3) Estabelecimento hoteleiro e serviços associados;
- a.4) Áreas de equipamentos de apoio turístico;
- a.5) Áreas verdes de enquadramento;
- a.6) Áreas verdes de logradouro.

SECÇÃO IV

Uso do solo

SUBSECÇÃO I

Espaços habitacionais

Artigo 14.º-C

Identificação

Os espaços habitacionais correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.

Artigo 15.º

Área habitacional existente

1 - A área habitacional existente corresponde ao antigo núcleo residencial da RARET e moradias unifamiliares existentes na área do Plano.

2 - Deve proceder-se à recuperação dos edifícios existentes e à demolição de anexos e pequenas instalações quando apresentem deficiente estado de conservação ou conflituem com o desenvolvimento do programa de reabilitação e reutilização.

3 - Permitem-se os usos residenciais e de apoio a este, desde que compatíveis com a função habitacional, não sendo admitida a instalação de atividades industriais não compatíveis, face ao estabelecido no Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro - Regulamento Geral do Ruído -, bem como no Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto - Sistema da Indústria Responsável.

4 - São razões suficientes de incompatibilidade com o uso habitacional, fundamentando a recusa da aprovação, licenciamento ou autorização, as utilizações, ocupações ou atividades a instalar que:

- a) **Deem** lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património edificado, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade consideradas na lei geral, designadamente as constantes no Regulamento Geral do Ruído ou no Sistema da Indústria Responsável.

Artigo 16.º

Área de equipamentos existentes

A área de equipamentos existentes corresponde às instalações da piscina e ténis da RARET identificadas na Planta de Implantação, a recuperar.

Artigo 17.º

Área de comércio e serviços

A área de comércio e serviços corresponde às edificações existentes, identificadas como tal na Planta de Implantação, a reconverter para comércio e serviços.

Artigo 18.º

Área habitacional proposta

A área habitacional proposta destina-se exclusivamente ao uso residencial, admitindo-se usos complementares desde que não se verifiquem as condições de incompatibilidade referidas no n.º 4 do **artigo 15.º**.

Artigo 19.º

Áreas de verde público

1 - As áreas de verde público têm como finalidade a utilização coletiva ou a qualificação e o enquadramento paisagístico dos espaços onde se inserem.

2 - Nestas áreas apenas são permitidas construções amovíveis e infraestruturas de apoio às funções de estar, de recreio e de lazer.

SUBSECÇÃO II

Espaços turísticos

Artigo 19.º-A

Qualificação

Associado a Espaços de uso especial, os Espaços turísticos compreendem as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Unidades de alojamento do aldeamento turístico;
- b) Áreas de equipamentos de apoio turístico;
- c) Áreas verdes de enquadramento;
- d) Área de infraestruturas;
- e) Áreas verdes de logradouro.

Artigo 19.º-B

Unidades de alojamento do aldeamento turístico

As unidades de alojamento do aldeamento turístico correspondem às áreas e construções destinadas à instalação das unidades de alojamento do aldeamento turístico, sendo prevista uma capacidade máxima efetiva de 2190 camas/ocupantes (quantificação considerando a totalidade do Aldeamento Turístico).

Artigo 19.º-C

Áreas verdes de enquadramento

1 - As áreas verdes de enquadramento correspondem a áreas verdes dos empreendimentos turísticos, necessárias ao seu enquadramento e valorização paisagística, sem prejuízo das atividades existentes.

2 - Estas áreas têm caráter *non aedificandi*.

3 - A arborização ou rearborização, seja feita, preferencialmente, com recurso às espécies indígenas:

- i) a privilegiar para a SRH “Charneca”;
- ii) às espécies objeto de medidas de proteção específica estabelecidas no PROF LVT;
- iii) ou outras devidamente adaptadas às condições edafoclimáticas locais.

Artigo 19.º-D

Área de infraestruturas

1 - A área de infraestruturas corresponde às instalações da **subestação de Glória do Ribatejo**.

2 - A manutenção desta área e respetivo acesso é da responsabilidade da entidade concessionária.

SUBSECÇÃO III

Espaços de ocupação turística

Artigo 19.º-E

Qualificação

Associado a Outras categorias de solo rústico, tem-se a categoria de Espaço de ocupação turística, nas formas e tipologias admitidas em solo rústico e de acordo com as orientações dos programas regionais. Compreendem as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Campo e academia de golfe;
- b) Unidades de alojamento do aldeamento turístico;
- c) Estabelecimento hoteleiro e serviços associados;
- d) Áreas de equipamentos de apoio turístico;
- e) Áreas verdes de enquadramento;
- f) Áreas verdes de logradouro.

Artigo 20.º

Campo e academia de golfe

1 - A área do campo e academia de golfe compreende um golfe de 18 buracos, o clube de golfe, uma escola para a prática do golfe com campo de prática e buraco de treino.

2 - O projeto de execução do golfe e academia fica sujeito às seguintes condições:

- a) Manutenção dos exemplares de sobreiro e dos povoamentos existentes;
- b) Instalação de lagos para reutilização da água para rega;
- c) Arborização **ou rearborização, preferencialmente, com recurso às espécies indígenas:**
 - i) **a privilegiar para a SRH “Charneca”;**
 - ii) **às espécies objeto de medidas de proteção específica estabelecidas no PROF LVT;**
 - iii) **ou outras devidamente adaptadas às condições edafoclimáticas locais.**
- d) Pavimentação dos percursos preferencialmente em materiais permeáveis.

Artigo 21.º

Unidades de alojamento do aldeamento turístico

As unidades de alojamento do aldeamento turístico correspondem às áreas e construções destinadas à instalação das unidades de alojamento do aldeamento turístico, sendo **prevista uma capacidade máxima efetiva de 2190 camas/ocupantes (quantificação considerando a totalidade do Aldeamento Turístico).**

Artigo 22.º

Estabelecimento hoteleiro e serviços associados

Estas áreas destinam-se à instalação de um estabelecimento hoteleiro contemplando 120 unidades de alojamento, correspondentes a 240 camas, com a categoria mínima de 4 estrelas, e serviços associados, designadamente um centro de congressos, piscina e um estabelecimento de restauração.

Artigo 23.º

Áreas de equipamentos de apoio turístico

As áreas de equipamentos de apoio turístico destinam-se à instalação de atividades turísticas e das complementares desta, nas áreas de solo afeta às categorias de espaço: Espaços turísticos e Espaços de ocupação turística, designadamente:

- a) Portaria;
- b) Área de manutenção, armazenagem e de pessoal;
- c) Piscina, incluindo anexo para crianças;
- d) Campo de Ténis e Squash;
- e) Clube de Golfe.

Artigo 24.º

Áreas verdes de enquadramento

1 - As áreas verdes de enquadramento correspondem a áreas verdes dos empreendimentos turísticos, necessárias ao seu enquadramento e valorização paisagística, sem prejuízo das atividades existentes.

2 - Estas áreas têm caráter *non aedificandi*.

3 - A arborização ou rearborização, seja feita, preferencialmente, com recurso às espécies indígenas:

- i) a privilegiar para a SRH “Charneca”;
- ii) às espécies objeto de medidas de proteção específica estabelecidas no PROF LVT;
- iii) ou outras devidamente adaptadas às condições edafoclimáticas locais.

Artigo 25.º

[Revogado.]

SUBSECÇÃO IV

Áreas verdes de logradouro

Artigo 26.º

Identificação

As áreas verdes de logradouro correspondem às áreas dos lotes ou parcelas não afetadas à edificação, tal como identificadas na Planta de Implantação, e destinam-se à valorização paisagística e ambiental desse mesmo edifício e função.

Artigo 27.º

Usos e edificabilidade

1 - As áreas verdes de logradouro devem ser arborizadas ou ajardinadas, admitindo-se a sua pavimentação em área não superior a 15 %.

2 - Nestas áreas apenas são permitidas coberturas de espaços vazados, desde que a sua área não seja superior a 50m² ou a 15 % da área total do logradouro.

3 - É permitida a instalação de piscinas, sem prejuízo do n.º 1 do presente artigo.

4 - Nas áreas verdes de logradouros de edifícios existentes deve proceder-se à demolição de construções ou dependências anexas perecíveis e de má qualidade e à eliminação ou deslocalização de atividades não compatíveis com a função a que se destinam.

CAPÍTULO V

Edificação

SECÇÃO I

Construções existentes compatíveis com o plano

Artigo 28.º

Usos

1 - As construções identificadas na Planta de Implantação como existentes compatíveis com o Plano são construções a valorizar por corresponderem ao antigo núcleo residencial da RARET, representativo da história recente da freguesia da Glória do Ribatejo, ou por não porem em causa os objetivos do Plano.

2 - As construções existentes compatíveis com o Plano destinam-se ao uso indicado na Planta de Implantação, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do **artigo 15.º**.

Artigo 29.º

Obras de edificação

Permite-se a ampliação das construções referidas no artigo anterior desde que, cumulativamente:

- a) Seja dado cumprimento ao alinhamento definido na Planta de Implantação, sem prejuízo dos afastamentos aos limites do lote ou parcela obrigatórios por lei;
- b) A ampliação não ultrapasse 30 % da área bruta de pavimento existente;
- c) Seja mantida a cêrcea;
- d) Nos edifícios a ampliar se proceda à recuperação das partes existentes a manter.

SECÇÃO II

Edifícios existentes a demolir

Artigo 30.º

Regime

As construções identificadas na Planta de Implantação como existentes a demolir, são construções a demolir devido ao seu deficiente estado de conservação ou por conflituarem com o desenvolvimento do programa de reabilitação e reutilização.

SECÇÃO III

Construções propostas

Artigo 31.º

Identificação e usos

- 1 - As construções propostas correspondem aos polígonos de implantação identificados na Planta de Implantação.
- 2 - As construções propostas têm o uso que lhes é atribuído na Planta de Implantação e quadro correspondente.

Artigo 32.º

Edificabilidade e composição arquitetónica

- 1 - Os edifícios a construir devem respeitar o polígono base de implantação e demais parâmetros e disposições estabelecidas na Planta de Implantação e quadro correspondente, bem como assegurar a conservação das espécies arbóreas protegidas identificadas na Planta de Condicionantes, e na observância das disposições legais aplicáveis, nomeadamente as respeitantes à proteção do sobreiro e da azinheira.
- 2 - Nos lotes exclusivamente habitacionais o alinhamento correspondente à frente urbana deve ser assegurado no mínimo em 50 % da fachada, podendo a construção recuar em relação a este nos restantes 50 %.
- 3 - Não é permitida a construção de anexos.
- 4 - Nos edifícios a construir a composição arquitetónica deve garantir a correta integração plástica do edifício no ambiente local, manifestando-se como expressão cultural de qualidade arquitetónica e construtiva.

SECÇÃO IV

Arruamentos, estacionamento, passeios e praças

Artigo 33.º

Execução

Os arruamentos, estacionamentos, passeios e praças constantes da Planta de Implantação são executados de acordo com o desenho constante desta e dos Perfis Tipo, admitindo-se os

ajustamentos necessários, decorrentes dos respetivos projetos de execução, ao traçado e modelação do terreno constante da Planta de Implantação.

Artigo 34.º

Acessos condicionados

1 - Os acessos condicionados destinam-se ao acesso a parcelas ou lotes, devendo a sua utilização ser condicionada ao uso dos edifícios em questão, exceto ambulâncias, veículos de segurança, emergência, manutenção e limpeza pública.

2 - Nos troços que não marginem edifícios, a cota do passeio é a do arruamento, fazendo-se a diferenciação funcional por aplicação de diferentes revestimentos e guia embutida no pavimento.

3 - O troço de acesso condicionado que dá acesso ao aldeamento turístico, ao estabelecimento hoteleiro e ao campo de golfe é de domínio público.

Artigo 35.º

Revestimentos

1 - Os materiais de revestimento a utilizar nos arruamentos, estacionamento, passeios e praças são os seguintes:

- a) Nas vias, betuminoso poroso;
- b) Nos acessos condicionados, betuminoso poroso, paralelepípedos ou calçada à portuguesa;
- c) No estacionamento público, cubos de granito de 0,11 m;
- d) Nos passeios em espaço público, calçada de vidro e guias e lancis de calcário.

2 - Admite-se a aplicação de outros materiais desde que previamente aprovados pela Câmara Municipal, e que contribuam para a valorização do espaço de utilização coletiva e garantam a coerência e unidade da intervenção na totalidade da área do Plano.

3 - A escolha dos materiais das vias e dos acessos condicionados deve ter em conta o comportamento acústico dos mesmos.

CAPÍTULO VI

Operações de transformação fundiária

Artigo 36.º

Operações de reparcelamento

As operações de emparcelamento e reparcelamento necessárias à execução do Plano são realizadas conforme o estabelecido na Planta de transformação fundiária.

Artigo 37.º

Regime de cedência

Nas obras de edificação e operações urbanísticas, deverão ser cedidas à Câmara Municipal as parcelas de terreno afetas a área de verde público, a arruamentos, passeios e estacionamento em via pública identificadas na Planta de Implantação.

CAPÍTULO VII

Execução do Plano

Artigo 38.º

Formas de execução

O Plano executa-se através da realização de operações urbanísticas de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 39.º

Sistemas de execução

O Plano é executado por compensação, nas condições definidas no programa de execução, do proprietário do prédio a sujeitar a operações urbanísticas, mediante a cedência das áreas identificadas como a integrar o domínio municipal na Planta de transformação fundiária e da realização das correspondentes infraestruturas.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais

Artigo 40.º

Normas legais em vigor

Prevalece o disposto no presente Plano relativamente ao disposto no Plano Diretor Municipal de Salvaterra de Magos.

Artigo 41.º

Vigência

- 1 - O plano entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no Diário da República.
- 2 - A vigência prevista para o Plano é de 10 anos, sem prejuízo do mesmo permanecer eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão, nos termos do artigo 93.º do RJIGT.
- 3 - O prazo máximo para a conclusão das operações de edificação previstas para a execução do Plano, vide normativo-legal conjugado, patente na alínea i) do n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT e alínea g) do n.º 1 do artigo 77.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), é de 10 anos, após a entrada em vigor do presente Plano.».