



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE

**BENAVENTE** — PRIMEIRA REVISÃO —

JUNHO 2015

REGULAMENTO URBANÍSTICO



OS TRABALHOS PARA A ELABORAÇÃO DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BENAVENTE DECORRERAM ENTRE 2004 E 2015 NA ***DIVISÃO MUNICIPAL DE OBRAS PARTICULARES, PLANEAMENTO URBANÍSTICO E DESENVOLVIMENTO – DMOPPUD*** DA CÂMARA MUNICIPAL DE BENAVENTE.

A CÂMARA MUNICIPAL DE BENAVENTE E A DMOPPUD CONTARAM, NESTE PERÍODO, COM A COLABORAÇÃO E APOIO TÉCNICO DAS EMPRESAS ***VENTURA DA CRUZ PLANEAMENTO LDA. QUE VIRIA, NESTE PERCURSO, A FUNDIR-SE E A ORIGINAR A SÍNTESE CONSULTORIA EM PLANEAMENTO LDA.***

## ÍNDICE

### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

- Artigo 1.º - Âmbito territorial
- Artigo 2.º - Princípios e objetivos estratégicos
- Artigo 3.º - Composição do PDMB
- Artigo 4.º - Instrumentos de Gestão Territorial a observar
- Artigo 5.º - Conceitos

### CAPÍTULO II – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

- Artigo 6.º - Identificação
- Artigo 7.º - Regime geral

### CAPÍTULO III – ORDENAMENTO DO USO DO SOLO

#### SECÇÃO I – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

- Artigo 8.º - Classificação e qualificação do Solo Rural e do Solo Urbano

#### SECÇÃO II – DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RURAL E AO SOLO URBANO

- Artigo 9.º - Regime geral de usos e de compatibilidade
- Artigo 10.º - Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

#### SECÇÃO III – SISTEMA URBANO

- Artigo 11.º - Identificação

#### SECÇÃO IV – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

- Artigo 12.º - Âmbito territorial e caracterização
- Artigo 13.º - Regime

## **SECÇÃO V – ESPAÇO CANAL (REDE VIÁRIA)**

Artigo 14.º - Identificação

Artigo 15.º - Regime específico

Artigo 16.º - Regime de proteção

## **CAPÍTULO IV – SOLO RURAL**

### **SECÇÃO I – QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL**

Artigo 17.º - Natureza e qualificação

Artigo 18.º - Disposições comuns

#### **SUBSECÇÃO I – ESPAÇO NATURAL (RN)**

Artigo 19.º - Caracterização

Artigo 20.º - Condições de uso e ocupação

#### **SUBSECÇÃO II – ESPAÇO AGRÍCOLA (RA)**

Artigo 21.º - Caracterização

Artigo 22.º - Condições de uso e ocupação

Artigo 23.º - Condições de edificabilidade

#### **SUBSECÇÃO III – ESPAÇO FLORESTAL (RF)**

Artigo 24.º - Caracterização

Artigo 25.º - Condições de uso e ocupação

Artigo 26.º - Condições de edificabilidade

#### **SUBSECÇÃO IV – ESPAÇO AFETO A ATIVIDADES INDUSTRIAIS (RAI)**

Artigo 27.º - Caracterização

Artigo 28.º - Condições de uso, ocupação e edificabilidade

#### **SUBSECÇÃO V – ESPAÇO DE RECURSOS GEOLÓGICOS (RRG)**

Artigo 29.º - Caracterização

Artigo 30.º - Condições de uso e ocupação

## **SUBSECÇÃO VI – ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O SOLO RURAL (REOC)**

Artigo 31.º - Caracterização

Artigo 32.º - Condições de uso, ocupação e edificabilidade para as Herdades e Quintas com Edificação Isolada

Artigo 33.º - Condições de uso, ocupação e edificabilidade para os Equipamentos

Artigo 34.º - Condições de uso, ocupação e edificabilidade para as Unidades Industriais Isoladas

Artigo 35.º - Condições de uso e ocupação para as Infraestruturas Afetas ao Ministério da Defesa Nacional

## **SUBSECÇÃO VII – ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA (RED)**

Artigo 36.º - Caracterização

Artigo 37.º - Condições de uso e ocupação

Artigo 38.º - Condições de edificabilidade

## **SECÇÃO II – ATIVIDADES E EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS EM SOLO RURAL**

Artigo 39.º - Regime de uso e ocupação

### **SUBSECÇÃO I – ÁREAS DE VOCAÇÃO TURÍSTICA**

Artigo 40.º - Caracterização e vocação

Artigo 41.º - Regime de incompatibilidades

### **SUBSECÇÃO II – NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO**

Artigo 42.º - Caracterização e vocação

Artigo 43.º - Constituição de NDT

Artigo 44.º - Processo de avaliação/seleção de projetos para os NDT

### **SUBSECÇÃO III – NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO DE TURISMO E LAZER**

Artigo 45.º - Caracterização e vocação

Artigo 46.º - Constituição de NDE TL

### **SUBSECÇÃO IV – OUTRAS TIPOLOGIAS DE TURISMO EM SOLO RURAL**

Artigo 47.º - Identificação

Artigo 48.º - Condições de uso, ocupação e edificabilidade

## **SECÇÃO III – SÍTIOS DE INTERESSE PARA O TURISMO, O RECREIO E O LAZER**

Artigo 49.º - Identificação

Artigo 50.º - Caracterização e vocação

Artigo 51.º - Condições de uso, ocupação e edificabilidade

## CAPÍTULO V – SOLO URBANO

### SECÇÃO I – QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANIZADO

Artigo 52.º - Natureza e qualificação

Artigo 53.º - Disposições comuns

#### SUBSECÇÃO I – ESPAÇO CENTRAL (UC)

Artigo 54.º - Caracterização e vocação

Artigo 55.º - Uso e ocupação do solo

Artigo 56.º - Regime de edificabilidade

#### SUBSECÇÃO II – ESPAÇO RESIDENCIAL (UR)

Artigo 57.º - Caracterização e vocação

Artigo 58.º - Uso e ocupação do solo

Artigo 59.º - Regime de edificabilidade

#### SUBSECÇÃO III – ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE (UBD)

Artigo 60.º - Caracterização e vocação

Artigo 61.º - Uso e ocupação do solo

Artigo 62.º - Regime de edificabilidade

#### SUBSECÇÃO IV – ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS (UAE)

Artigo 63.º - Caracterização e vocação

Artigo 64.º - Uso e ocupação do solo

Artigo 65.º - Regime de edificabilidade

#### SUBSECÇÃO V – ESPAÇO VERDE (UV)

Artigo 66.º - Caracterização e vocação

Artigo 67.º - Uso e ocupação do solo

Artigo 68.º - Regime de edificabilidade

### **SUBSECÇÃO VI – ESPAÇO DE USO ESPECIAL (UUE)**

Artigo 69.º - Caracterização e vocação

Artigo 70.º - Uso e ocupação do solo

Artigo 71.º - Regime de edificabilidade para o Equipamento

Artigo 72.º - Regime de edificabilidade para os Empreendimentos Residenciais

### **SECÇÃO II – QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANIZÁVEL**

Artigo 73.º - Natureza e qualificação

Artigo 74.º - Execução sistemática

Artigo 75.º - Execução não sistemática

Artigo 76.º - Disposições comuns

### **SUBSECÇÃO I – ESPAÇO RESIDENCIAL (UZR)**

Artigo 77.º - Caracterização e vocação

Artigo 78.º - Uso e ocupação do solo

Artigo 79.º - Regime de edificabilidade

### **SUBSECÇÃO II – ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE (UZBD)**

Artigo 80.º - Caracterização e vocação

Artigo 81.º - Uso e ocupação do solo

Artigo 82.º - Regime de edificabilidade

### **SUBSECÇÃO III – ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS (UZAE)**

Artigo 83.º - Caracterização e vocação

Artigo 84.º - Uso e ocupação do solo

Artigo 85.º - Regime de edificabilidade

### **SUBSECÇÃO IV – ESPAÇO DE USO ESPECIAL (UZUE)**

Artigo 86.º - Caracterização e vocação

Artigo 87.º - Uso e ocupação do solo

Artigo 88.º - Regime de edificabilidade

## CAPÍTULO VI – ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO

Artigo 89.º - Identificação

Artigo 90.º - Regime geral

### SECÇÃO I – ZONAS INUNDÁVEIS OU AMEAÇADAS PELAS CHEIAS

Artigo 91.º - Regime específico

### SECÇÃO II – ESTABELECIMENTO COM SUBSTÂNCIAS PERIGOSAS

Artigo 92.º - Regime específico

## CAPÍTULO VII – ZONAMENTO ACÚSTICO

Artigo 93.º - Identificação

Artigo 94.º - Regime geral

## CAPÍTULO VIII – ÁREA DE RESERVA PARA FUTURO NAL

Artigo 95.º - Identificação

## CAPÍTULO IX – VALORES PATRIMONIAIS

Artigo 96.º - Caracterização

Artigo 97.º - Regime geral de proteção

Artigo 98.º - Regime específico de proteção – Outros Imóveis com Interesse

Artigo 99.º - Regime específico de proteção e salvaguarda – Vestígios Arqueológicos com Interesse

## CAPÍTULO X – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

### SECÇÃO I – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

Artigo 100.º - Execução em solo urbanizado

Artigo 101.º - Execução em solo urbanizável

Artigo 102.º - Disposições supletivas

Artigo 103.º - Programação estratégica

## **SECÇÃO II – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

Artigo 104.º - Identificação e objetivos

Artigo 105.º - Regime

## **SECÇÃO III – MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA**

Artigo 106.º - Princípios

Artigo 107.º - Mecanismos de execução

## **SECÇÃO IV – CEDÊNCIAS, COMPENSAÇÕES E ESTACIONAMENTOS**

Artigo 108.º - Regime de cedências e compensações

Artigo 109.º - Estacionamento, espaços verdes e equipamento

## **CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES**

Artigo 110.º - Licenciamento de edifícios existentes

Artigo 111.º - Aplicabilidade retroativa

Artigo 112.º - Alteração à legislação

Artigo 113.º - Omissões

Artigo 114.º - Revogações

Artigo 115.º - Revisão

Artigo 116.º - Entrada em vigor

## **ANEXO I – VALORES PATRIMONIAIS**

## **ANEXO II – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO – PROGRAMA DE INTERVENÇÃO**

## CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

### Artigo 1.º - Âmbito territorial

- 1 – O Plano Diretor Municipal da Benavente, adiante designado por PDMB, tem a natureza de regulamento administrativo.
- 2 – O PDMB abrange todo o território municipal delimitado na Planta de Ordenamento, de acordo com a Carta Administrativa de Portugal.

### Artigo 2.º - Princípios e objetivos estratégicos

- 1 – A estratégia de desenvolvimento para o Município prossegue como objetivo central a inversão do carácter periférico de Benavente e a afirmação do território como um espaço estruturado, legível, agradável e mais social e solidariamente justo.
- 2 – Como linhas gerais de orientação para o processo de desenvolvimento de Benavente estabelecem-se os seguintes objetivos estratégicos:
  - a) Objetivo estratégico 1: Apostar nas novas oportunidades resultantes do sistema metropolitano e a influência do eixo Lisboa-Madrid;
  - b) Objetivo estratégico 2: Potenciar as oportunidades e dinâmicas presentes no território – O Espaço Natural – Pulmão verde de um território mais alargado;
  - c) Objetivo estratégico 3: Pensar o Sistema Urbano com identidade e com escala.
- 3 – A concretização destes objetivos incide em quatro domínios:
  - a) Desenvolvimento da base económica incentivando e promovendo a dinâmica empresarial local;
  - b) Desenvolvimento do ambiente urbano apostando na qualificação e infraestruturização dos espaços;
  - c) Desenvolvimento ambiental valorizando o sistema biofísico;
  - d) Desenvolvimento do setor do turismo, do lazer e do recreio.
- 4 – Para a prossecução dos objetivos e estratégias definidos, a Câmara Municipal de Benavente estabelece como princípios de política urbanística os seguintes:
  - a) Promover e incentivar o envolvimento de parceiros e promotores no processo de execução do PDMB;
  - b) Privilegiar no esforço de investimento municipal a qualificação das áreas urbanas e empresariais, estabelecer e encontrar soluções para a afirmação de uma dinâmica económica qualificada, bem como, encontrar soluções e espaço para desenvolver o dinamismo do tecido empresarial;

- c) Apoiar o processo de tomada de decisão de uma forma integrada, em especial, no que se refere à gestão urbanística;
- d) Promover e implementar uma estratégia de imagem e de marketing do Município;
- e) Assumir como dever a qualidade de serviço ao cidadão.

### Artigo 3.º - Composição do PDMB

1 – O PDMB é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento e Anexos I e II que dele fazem parte integrante;
- b) Planta de Ordenamento, desagregada nas seguintes plantas:
  - 1.1 – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (1/25 000);
  - 1.2 – Planta de Ordenamento – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (1/25 000);
  - 1.3 – Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal (escala 1/25 000);
  - 1.4 – Planta de Ordenamento – Carta de Riscos (1/25 000);
  - 1.5 – Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico (1/25 000);
- c) Planta de Condicionantes, desagregada nas seguintes plantas:
  - 2.1 – Planta de Condicionantes – RAN e AHVS (1/25 000);
  - 2.2 – Planta de Condicionantes – REN (1/25 000);
  - 2.3 – Planta de Condicionantes – Áreas Protegidas e Classificadas (1/25 000);
  - 2.4 – Planta de Condicionantes – Áreas Percorridas por Incêndio (1/25 000);
  - 2.5 – Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Florestal (1/25 000);
  - 2.6 – Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes (1/25 000).

2 – Acompanham o PDMB os seguintes elementos:

- a) Estudos de Caracterização do Território;
- b) Relatório de Fundamentação das Opções do Plano;
- c) Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico;
- d) Relatório de Compromissos Urbanísticos;
- e) Programa de Execução;
- f) Relatório de Ponderação da Discussão Pública.
- g) Carta Educativa;
- h) Mapa de Ruído.

3 – Acompanham ainda o PDMB as seguintes plantas:

- 3 – Planta de Enquadramento Regional (escala 1/100 000);
- 4 – Planta de Suporte Físico (escala 1/35 000);
- 5 – Planta da Estrutura Fundiária (escala 1/35 000);

- 6 – Planta da Situação Existente – Ocupação do Solo (escala 1/35 000);
- 7 – Planta da Situação Existente – Uso do Solo (escala 1/35 000);
- 8 – Planta da Estrutura e Forma Urbana (escala 1/35 000);
- 9 – Planta de Valores Naturais e Paisagísticos (escala 1/35 000);
- 10 – Planta de Valores Naturais e Habitats (escala 1/35 000);
- 11 – Planta de Valores Naturais e Avifauna (escala 1/35 000);
- 12 – Planta de Equipamentos – Geral (escala 1/35 000);
- 13 – Planta de Equipamentos – Áreas Urbanas de Benavente, Coutada Velha e Barrosa (escala 1/10 000);
- 14 – Planta de Equipamentos – Área Urbana de Samora Correia (escala 1/10 000);
- 15 – Planta de Equipamentos – Área Urbana de Santo Estêvão (escala 1/10 000);
- 16 – Planta de Funções e Volumetria – Áreas Urbanas de Benavente e Coutada Velha (escala 1/10 000);
- 17 – Planta de Funções e Volumetria – Área Urbana de Samora Correia (escala 1/10 000);
- 18 – Planta de Funções e Volumetria – Áreas Urbanas de Barrosa e Santo Estêvão (escala 1/10 000);
- 19 – Planta de Infraestruturas – Rede de Abastecimento de Água (escala 1/35 000);
- 20 – Planta de Infraestruturas – Rede de Saneamento (escala 1/35 000);
- 21 – Planta de Valores Patrimoniais (escala 1/35 000);
- 22 – Planta da Malha Viária e Transportes (escala 1/50 000 e 1/25 000);
- 23 – Planta de Atividades Económicas (escala 1/35 000).

#### **Artigo 4.º - Instrumentos de Gestão Territorial a observar**

- 1 – No Município de Benavente encontram-se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial:
  - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) – aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de setembro e pela Declaração de Retificação n.º 103/2007, de 2 de novembro;
  - b) Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT OVT) – aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009, de 2 de outubro;
  - c) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000) – aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
  - d) Plano de Ordenamento de Áreas Protegidas – Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Tejo (PORNET) – aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/2008, de 24 de novembro;
  - e) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a região hidrográfica 5 (RH5) – PGBH do Tejo – aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 16-F/2013 de 22 de março;
  - f) Plano de Gestão da Zona de Proteção Especial (ZPE) do Estuário do Tejo – aprovado pela Portaria n.º 670-A/99, de 30 de junho;

- g) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo (PROF Ribatejo) – aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 16/2006, de 19 de outubro;
- h) Plano Rodoviário Nacional (PRN 2000) – redefinido pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98 e alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto.

2 – Para a área de intervenção dos planos referidos no número anterior, aplicam-se cumulativamente os respetivos regimes.

### Artigo 5.º - Conceitos

Para efeitos do presente Regulamento, são adotados os conceitos técnicos fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, os demais conceitos definidos na legislação e regulamentos aplicáveis, e ainda, os seguintes:

- a) Acesso viário em Solo Rural – acesso viário com perfil e pavimento adequado à utilização pretendida, de uso público ou privado, incluindo servidões legais de passagem, localizado em Solo Rural. O perfil mínimo para acessos privados é de 4,50 m e os perfis mínimos para acessos públicos são os constantes no artigo 88.º do presente Regulamento;
- b) Áreas edificadas consolidadas – áreas que possuem uma estrutura consolidada ou compactação de edifícios, onde se inclui o Solo Urbano, delimitado pelo seu perímetro, e ainda, as categorias de Solo Rural, Espaço Afeto a Atividades Industriais (RAI), Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis com o Solo Rural (REOC) e Áreas de Edificação Dispersa (RED). Este conceito aplica-se no âmbito do regime jurídico do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios;
- c) Arruamento – acesso viário ou pedonal com perfil e pavimento adequado à utilização pretendida, de uso público ou privado, incluindo servidões legais de passagem, localizado em Solo Urbano. O perfil mínimo para acessos privados é de 4,50 m e os perfis mínimos para acessos públicos são os constantes no artigo 88.º do presente Regulamento;
- d) Edifícios envolventes – conjunto de edifícios que define a rua ou o espaço público (praça ao largo) onde se insere o edifício em estudo, numa extensão mínima de 100 metros, ou, o conjunto de edifícios que integra o quarteirão ou o bairro onde se insere o edifício em estudo;
- e) Execução não sistemática – execução efetuada por intermédio de operações urbanísticas a realizar, preferencialmente, em Solo Urbanizado;
- f) Execução sistemática – execução efetuada mediante programação municipal, de operações urbanísticas integradas, com dimensão e localização adequadas a uma transformação, regeneração ou reabilitação ordenada do território;
- g) Número máximo de pisos – número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, incluindo caves com frente livre, bem como o aproveitamento das coberturas sempre que o mesmo implique aumento da cêrcea ou da cumeeira.

Entende-se por *cércea* a dimensão vertical da edificação, cotada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.;

h) Troço de frente urbana – superfície definida em projeção vertical pelo conjunto de fachadas dos edifícios confinantes com um troço de via pública ou de espaço público (praça ou largo), normalmente delimitado por duas vias públicas sucessivas que concorrem na primeira.

## CAPÍTULO II – SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

### Artigo 6.º - Identificação

1 – Na área de intervenção do PDMB vigoram todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública plenamente eficazes, designadamente as seguintes:

- a) Recursos Agrícolas e Florestais:
  - i) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
  - ii) Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Sorraia (AHVS) – Área Beneficiada e Infraestruturas;
  - iii) Regime Florestal;
  - iv) Sobreiro;
  - v) Árvores de Interesse Público;
- b) Recursos Ecológicos:
  - i) Reserva Ecológica Nacional (REN);
  - ii) Áreas Protegidas – Reserva Natural do Estuário do Tejo (RNET);
  - iii) Rede Natura 2000 – Zona de Proteção Especial, ZPE do Estuário do Tejo – código PTZPE0010 e Sítio de Importância Comunitária, SIC do Estuário do Tejo – código PTCON0009;
- c) Outros Recursos Naturais:
  - i) Recursos Hídricos – Domínio Hídrico, Captações de Água Subterrânea para Abastecimento Público e Zonas de Proteção das Captações de Água Subterrânea para Abastecimento Público;
  - ii) Recursos Geológicos – Águas de Nascente, Pedreiras;
- d) Património Arquitetónico:
  - i) Imóveis de Interesse Público;
- e) Equipamentos:
  - i) Edifícios Escolares;
  - ii) Defesa Nacional;
- f) Infraestruturas:
  - i) Abastecimento de Água;
  - ii) Drenagem de Águas Residuais;
  - iii) Rede Elétrica;
  - iv) Gasoduto e Oleoduto;
  - v) Rede Rodoviária Nacional;
  - vi) Rede Viária Municipal;
  - vii) Aeródromos;
  - viii) Telecomunicações;
  - ix) Marcos geodésicos;

f) Atividades Perigosas:

- i) Estabelecimentos com produtos explosivos;
- ii) Estabelecimentos com substâncias perigosas.

2 – As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas à Defesa Nacional com incidência no Município de Benavente são as seguintes:

- a) Servidão Militar do PM004/Benavente – “Malhadio dos Toiros” – DGME, Decreto n.º 13 de 27 de fevereiro de 1997;
- b) Servidão Militar do Campo de Tiro (CT) da Força Aérea, Decreto n.º 496 de 24 de outubro de 1970;
- c) Servidão Militar da Base Aérea n.º 6 – Montijo, Decreto n.º 42090 de 7 de janeiro de 1959.

### **Artigo 7.º - Regime geral**

1 – Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicam-se os respetivos regimes legais em vigor, que prevalecem sobre o regime de uso do solo aplicável por força do presente Plano.

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

## CAPÍTULO III – ORDENAMENTO DO USO DO SOLO

### SECÇÃO I – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

#### Artigo 8.º - Classificação e qualificação do Solo Rural e do Solo Urbano

- 1 – Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação:
  - a) Solo Rural, o que se destina ao aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, a espaços naturais de proteção ou de lazer ou a outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmem o estatuto de Solo Urbano;
  - b) Solo Urbano, o que se destina a urbanização e a edificação urbana e compreende os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização seja possível programar, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano.
  
- 2 – O PDMB integra as seguintes classes e categorias funcionais de espaços:
  - a) Solo Rural:
    - i) Espaço Natural;
    - ii) Espaço Agrícola;
    - iii) Espaço Florestal;
    - iv) Espaço Afeto a Atividades Industriais;
    - v) Espaço de Recursos Geológicos;
    - vi) Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis com o Solo Rural;
    - vii) Áreas de Edificação Dispersa;
  - b) Solo Urbano:
    - i) Espaço Central;
    - ii) Espaço Residencial;
    - iii) Espaço Urbano de Baixa Densidade;
    - iv) Espaço de Atividades Económicas;
    - v) Espaço Verde;
    - vi) Espaço de Uso Especial.
  
- 3 – O Solo Urbano subdivide-se em duas categorias operativas:
  - a) Solo Urbanizado, aquele que já se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva;
  - b) Solo Urbanizável, aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação.

4 – Os espaços referidos no número anterior estão delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, refletindo as respetivas categorias, os usos neles admitidos nos termos do presente Regulamento.

## SECÇÃO II – DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RURAL E AO SOLO URBANO

### Artigo 9.º - Regime geral de usos e de compatibilidade

1 – Qualquer intervenção urbanística no território municipal pressupõe a compatibilidade e enquadramento nos regimes das Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, bem como, nos regimes dos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, quando aplicáveis.

2 – A realização de ações ou a instalação de atividades fica condicionada ao respeito pela ocupação e usos dominantes das categorias e subcategorias de espaço onde se inserem.

3 – Há razões de incompatibilidade quando da ocupação, utilização ou instalação de atividades, decorram incidências urbanas, ambientais e paisagísticas negativas, nomeadamente:

- a) Produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem o seu melhoramento;
- b) Agravamento de riscos de incêndio ou explosão;
- c) Redução da segurança de pessoas e bens;
- d) Dimensões ou outras características arquitetónicas não conformes com a escala urbana ou com uma equilibrada inserção no espaço envolvente;
- e) Perturbação das condições de trânsito e estacionamento ou produção de movimentos de cargas e descargas em regime permanente que prejudiquem a utilização da via pública;
- f) Ações/atividades que impliquem alteração, manuseamento ou deposição de materiais poluentes ou resíduos que, sendo suscetíveis de arrastamento por infiltração, possam provocar a degradação/poluição das águas subterrâneas.

4 – Às atividades instaladas que geram incompatibilidade com os usos dominantes devem ser impostos condicionamentos à sua manutenção e definidas medidas mitigadoras, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam.

5 – Nas áreas identificadas, na Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Florestal, com probabilidade/suscetibilidade de incêndio das classes alta e muito alta, exteriores às designadas “áreas edificadas consolidadas”, não é admitida a construção de novas edificações para habitação, comércio, serviços e indústria.

### Artigo 10.º - Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

1 – A Câmara Municipal pode impor condicionamentos ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda à impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal

se destine a garantir uma correta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.

2 – A Câmara Municipal pode impedir, por interesse arquitetónico ou cultural, a demolição total ou parcial de qualquer edificação. Pode também impedir ou condicionar o corte ou a desrama de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor paisagístico para o território municipal.

## SECÇÃO III – SISTEMA URBANO

### Artigo 11.º - Identificação

O Sistema Urbano do Município corresponde ao conjunto de áreas urbanas devidamente identificados na Planta de Ordenamento como Solo Urbano, para os quais foi estabelecida uma hierarquia em quatro níveis diferenciados de, dinâmica, consolidação e funções:

- a) Um primeiro nível integra as áreas urbanas de Benavente e Samora Correia, que correspondem aos principais centros do Município, com dinâmicas sociais, urbanísticas, culturais e mesmo económicas fortalecidas e expressas por uma elevada concentração e diversificação de funções urbanas, nomeadamente, de equipamentos, comércio e serviços;
- b) Um segundo nível integra as áreas urbanas de Santo Estêvão e Barrosa, que correspondem à evolução natural de núcleos rurais, caracterizados por um nível médio de infraestruturação, baixa densidade populacional e reduzido nível de funções urbanas, correspondendo a uma estrutura fragmentada com envolvimento rural e onde, tendencialmente, se irá programar a conclusão da execução faseada de infraestruturas, equipamentos e organização de espaços públicos;
- c) O terceiro nível integra as áreas urbanas de Vila Nova de Santo Estêvão e Vargem Fresca, que correspondem aos núcleos urbanos emergentes, perfeitamente integrados em meio rural, com boas acessibilidades, caracterizados por um elevado nível de infraestruturação e baixa densidade populacional, onde a organização dos espaços públicos e equipamentos se encontra definida e onde se evidencia uma harmoniosa relação urbana com o património natural e paisagístico envolvente;
- d) O quarto nível integra as áreas urbanas de Coutada Velha, Foros da Charneca, Foros de Almada, São Brás e Aldeia do Peixe, que correspondem aos núcleos urbanos integrados em meio rural, sem uma estrutura urbana evidente, mas com uma forte relação entre a ocupação, a forma de vida e o espaço envolvente.

## SECÇÃO IV – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

### Artigo 12.º - Âmbito territorial e caracterização

1 – A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos.

2 – A filosofia de intervenção subjacente à EEM é a de preservação, conservação e proteção de áreas ecologicamente sensíveis numa ótica de relação equilibrada e sustentada com a vida das comunidades locais.

3 – A EEM é delimitada em coerência com a Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA) definida no PROT OVT, com o Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), nas vertentes SIC e ZPE do Estuário do Tejo, esta última sob o Plano de Gestão da ZPE, com o Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Tejo (PORNET) e com o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo (PROF Ribatejo).

Integra a Reserva Natural do Estuário do Tejo (RNET), a Rede Natura 2000 com exclusão da área urbana de Samora Correia, as áreas de risco – zonas ameaçadas pelas cheias e as áreas com riscos de erosão, os leitos dos cursos de água classificados como REN, as faixas *non aedificandi* da Rede Viária Supra Municipal (A 10 e A 13), o Espaço Natural do Solo Rural (RN) e o Espaço Verde do Solo Urbano (UV).

### Artigo 13.º - Regime

1 – Nas áreas abrangidas pela Estrutura Ecológica Municipal são interditas as operações de destruição e obstrução das linhas de drenagem natural, o abate de galerias ripícolas, o lançamento de efluentes poluentes e o corte de espécies protegidas.

2 – A admissão da instalação de programas de uso que impliquem a instalação de edificações ou de atividades reveste sempre um carácter de excecionalidade regido e orientado pelo:

- a) Quadro legal em vigor;
- b) Demonstração e reconhecimento do inequívoco interesse local, regional ou nacional.

3 – Nas áreas abrangidas pela EEM podem admitir-se usos, atividades e ações inerentes à Área Beneficiada do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Sorraia e suas Infraestruturas e as ações futuras, de projeto, necessárias ao desenvolvimento do regadio.

4 – Podem ainda admitir-se, usos, atividades e ações, desde que enquadrados em perspectivas sustentáveis que valorizem e potenciem os recursos naturais presentes no território e na paisagem, nomeadamente, ações vocacionadas para o recreio e o lazer, para a educação e sensibilização ambiental e, para o desenvolvimento de projetos especiais associados a programas de turismo nos domínios rural, ambiental e sustentável.

## SECÇÃO V – ESPAÇO CANAL (REDE VIÁRIA)

### Artigo 14.º - Identificação

- 1 – O PDMB estabelece uma hierarquia em função da importância e nível de serviço da rede viária, constituída por:
- a) Um primeiro nível – Rede Supra Municipal, que assegura os principais acessos ao Município, as deslocações inframunicipais de maior distância e, sobretudo, garante o atravessamento entre municípios:
    - i) As vias existentes que integram este nível encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, e correspondem à A 10 e à A 13;
  
  - b) Um segundo nível – Rede Estruturante e de Distribuição Principal, que assegura a distribuição dos maiores fluxos de tráfego no Município, bem como os percursos de média distância e o acesso à rede de primeiro nível:
    - i) As vias existentes que integram este nível encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, e correspondem à EN 118, à EN 10, à EN 119 e, à variante à travessia de Samora Correia (troço de ligação EN 10 – EN 118);
    - ii) As vias propostas que integram este nível encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, e correspondem à variante à travessia de Benavente e à continuação da variante existente à travessia de Samora Correia (troço de ligação EN 118 – EN 10);
  
  - c) Um terceiro nível – Rede de Distribuição Secundária, que assegura a distribuição a nível municipal, bem como o encaminhamento dos fluxos de tráfego para as vias de nível superior:
    - i) As vias existentes que integram este nível encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, e correspondem à EM 515, à designada EN 118-1, à Estrada dos Cachimbos e à Estrada dos Alemães (troço de ligação EN 118-1 – EN 119) e, à circular de Benavente (troço de ligação Estrada do Miradouro – EN 118-1 – EM 515) e à circular de Samora Correia (troço de ligação EN 118 – EN 10 – Avenida Egas Moniz);
    - ii) As vias propostas que integram este nível encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, e correspondem à circular de Benavente (troço de ligação EN 118 – Estrada do Miradouro) e à circular de Samora Correia (troço de ligação Avenida Egas Moniz – variante existente à travessia de Samora Correia);
  
  - d) Um quarto nível – Rede de Distribuição Local, com função de ligação secundária entre áreas urbanas, de ligação entre áreas urbanas e vias de nível superior e ainda, com função estruturante nas áreas urbanas:
    - i) As vias existentes e propostas que integram este nível correspondem às restantes vias representadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo;
  
  - e) Um quinto nível – Rede de Acesso Local, com função de garantir o acesso viário ao edificado:
    - i) As vias que integram este nível não se encontram representadas na Planta de Ordenamento.

2 – As estradas incluídas no primeiro e segundo nível integram a Rede Rodoviária Nacional. As estradas não incluídas no PRN 2000, correspondentes aos restantes níveis hierárquicos, integram a Rede Municipal.

3 – São representadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, as principais interseções viárias, existentes e propostas, distinguindo-se os nós viários, pontos de convergência entre vias que integram o primeiro e o segundo nível, e as interseções principais, pontos de convergência entre vias que integram o segundo, terceiro e quarto nível.

4 – As vias que integram a Rede Municipal devem ainda observar a legislação aplicável, nomeadamente em matéria de acessibilidade e mobilidade.

5 – Os traçados das vias propostas podem ser alterados para melhor adaptação ao regime cadastral e/ou opções urbanísticas, desde que seja garantido o respeito pela continuidade sugerida e pela funcionalidade implícita.

#### **Artigo 15.º - Regime específico**

1 – As características de projeto das vias existentes e propostas incluídas na Rede Rodoviária Nacional observam a legislação específica em vigor.

2 – As vias que integram a Rede Municipal, devem observar as seguintes normas:

a) Rede de Distribuição Secundária, classificada de terceiro nível:

i) As vias que integram a Rede de Distribuição Secundária em Solo Urbano, devem apresentar os perfis mínimos de, faixa de rodagem 6,50 – 7,00 m e passeio 2,25 m, sem prejuízo do definido em Regulamento Municipal ou, quando este não exista, do definido na legislação aplicável em vigor;

ii) As vias que integram a Rede de Distribuição Secundária em Solo Rural, devem apresentar o perfil mínimo de, faixa de rodagem 6,50 – 7,00 m e berma e valeta, sem prejuízo do definido em Regulamento Municipal;

b) Rede de Distribuição Local, classificada de quarto nível:

i) As vias que integram a Rede de Distribuição Local em Solo Urbano, devem apresentar os perfis mínimos de, faixa de rodagem 6,00 – 6,50 m e passeio 2,25 m, sem prejuízo do definido em Regulamento Municipal ou, quando este não exista, do definido na legislação aplicável em vigor;

ii) As vias que integram a Rede de Distribuição Local em Solo Rural, devem apresentar o perfil mínimo de, faixa de rodagem 6,00 – 6,50 m e berma e valeta, sem prejuízo do definido em Regulamento Municipal;

c) Rede de Acesso Local, classificada de quinto nível:

i) As vias que integram a Rede de Acesso Local em Solo Urbano, devem apresentar os perfis mínimos de, faixa de rodagem 5,50 – 6,00 m e passeio 2,00 m, sem prejuízo do definido em Regulamento Municipal ou, quando este

não exista, do definido na legislação aplicável em vigor. No caso de vias de sentido único, devem apresentar o perfil mínimo de, faixa de rodagem de 3,50 m e passeio 2,00 m;

ii) As vias que integram a Rede de Acesso Local em Solo Rural, devem apresentar o perfil mínimo de, faixa de rodagem 5,50 – 6,00 m e berma e/ou valeta, sem prejuízo do definido em Regulamento Municipal.

3 – Excetua-se da aplicação das características constantes do número anterior, sempre que as condições de preexistências condicionam ou impossibilitam a sua utilização, nomeadamente em situações de tecido urbano existente com alinhamentos consolidados. Nestes casos o projeto da via deverá ser enquadrado em estudo de alinhamento para um troço de arruamento coerente onde se defina a forma de ligação entre os diferentes perfis.

4 – Os pontos de convergência entre vias da Rede Municipal devem ser estudados de forma a garantir as melhores condições de fluidez e segurança, em função das características das vias e dos condicionamentos de cada local.

#### **Artigo 16.º - Regime de proteção**

1 – O regime de proteção de cada via é estabelecido pela legislação em vigor para a Rede Rodoviária Nacional e o estabelecido na lei ou em Regulamento Municipal para a Rede Viária Municipal.

2 – Para a Rede Municipal poderão ser estabelecidos outros parâmetros, nomeadamente, para salvaguarda de edificações existentes a manter, para cumprir alinhamentos definidos, para retificar traçados de arruamentos e/ou instalar redes de infraestruturas, entre outras intervenções.

## CAPÍTULO IV – SOLO RURAL

### SECÇÃO I – QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL

#### Artigo 17.º - Natureza e qualificação

- 1 – O Solo Rural apresenta, no seu conjunto, grande potencialidade para as atividades agro-silvo-pastoris e para a manutenção do equilíbrio biofísico e paisagístico.
- 2 – O PDMB define para o Solo Rural as seguintes categorias funcionais e subcategorias:
  - a) Espaço Natural (RN);
  - b) Espaço Agrícola (RA):
    - i) Espaço Agrícola de Produção;
    - ii) Espaço Agrícola Prioritário em Baixa Aluvionar;
  - c) Espaço Florestal (RF):
    - i) Espaço Florestal de Produção;
    - ii) Espaço Florestal de Conservação – Floresta Modelo;
  - d) Espaço Afeto a Atividades Industriais (RAI);
  - e) Espaço de Recursos Geológicos (RRG);
  - f) Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural (REOC):
    - i) Herdades e Quintas com Edificação Isolada;
    - ii) Equipamentos;
    - iii) Unidades Industriais Isoladas;
    - iv) Infraestruturas Afetas ao Ministério da Defesa Nacional;
  - g) Áreas de Edificação Dispersa (RED).

#### Artigo 18.º - Disposições comuns

- 1 – As operações urbanísticas permitidas para o Solo Rural requerem um estudo de inserção na envolvente que corresponde a uma análise justificativa que enquadre e demonstre a salvaguarda de potenciais problemas.
- 2 – Do referido estudo consta uma memória descritiva e justificativa e elementos desenhados que clarifiquem as soluções adotadas, nomeadamente quanto a:
  - a) Acessos viários;
  - b) Soluções para todas as infraestruturas;

c) Soluções para a imagem e enquadramento paisagístico.

3 – As edificações associadas aos usos estabelecidos devem observar as seguintes disposições:

- a) Acesso viário com perfil e pavimento adequado à utilização pretendida;
- b) Abastecimento de água, drenagem de águas residuais e seu tratamento e abastecimento de energia elétrica, assegurado por sistemas autónomos, cuja construção, manutenção e funcionamento serão encargo dos interessados, salvo se existirem redes públicas com capacidade de receber, sem sobrecarga, as respetivas ligações;
- c) Efluentes domésticos tratados por sistema próprio, sem o qual não poderão ser lançados na rede de drenagem natural;
- d) Efluentes de atividades agropecuárias e pecuárias e, de unidades industriais objeto de tratamento bacteriológico e químico, não podendo ser lançados diretamente nas linhas de água;
- e) Instalações agropecuárias e pecuárias e, unidades industriais e de armazenagem e outros programas de função não habitacional, deverão garantir uma correta inserção na envolvente por forma a reduzir o impacto visual das edificações.

## SUBSECÇÃO I – ESPAÇO NATURAL (RN)

### Artigo 19.º - Caracterização

1 – O Espaço Natural (RN) corresponde ao espaço de elevada sensibilidade ambiental e paisagística que integra valores de natureza cultural, histórica, paisagística e ambiental, objeto de proteção específica, de modo a salvaguardar a manutenção do seu equilíbrio ecológico, e que detêm um papel fundamental na estratégia de conservação da natureza e da biodiversidade.

2 – O Espaço Natural é constituído pela Reserva Natural do Estuário do Tejo (RNET).

### Artigo 20.º - Condições de uso e ocupação

1 – As condições de uso, ocupação e transformação do solo são determinadas pelo Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Tejo (PORNET).

2 – Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, no Espaço Natural é interdita a construção de novas edificações, com exceção de:

- a) Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais;
- b) Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER) nos termos do disposto na Secção II do presente Capítulo;
- c) Pequenas infraestruturas e equipamentos de apoio à fruição daqueles espaços por parte da população;
- d) Infraestruturas públicas, bem como infraestruturas afetas à Defesa Nacional, desde que não exista alternativa de localização fora destas áreas.

## SUBSECÇÃO II – ESPAÇO AGRÍCOLA (RA)

### Artigo 21.º - Caracterização

1 – O Espaço Agrícola (RA) desagrega-se em duas subcategorias:

- a) Espaço Agrícola de Produção;
- b) Espaço Agrícola Prioritário em Baixa Aluvionar.

2 – O Espaço Agrícola de Produção corresponde aos solos com capacidade de uso agrícola, classificados ou não como integrantes da Reserva Agrícola Nacional (RAN), cujas características os tornam adequados às práticas agrícolas, agropecuárias e pecuárias, privilegiando a perspetiva da produção/exploração.

3 – O Espaço Agrícola Prioritário em Baixa Aluvionar corresponde aos solos do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Sorraia, às áreas agrícolas em baixa aluvionar e aos solos de reconhecida capacidade de uso agrícola que revelam também uma importância acrescida do ponto de vista da preservação e valorização ecológica e da paisagem.

4 – Os terrenos rústicos do Município estão sujeitos aos limites mínimos para as unidades de cultura decorrentes da legislação em vigor.

### Artigo 22.º - Condições de uso e ocupação

1 – O Espaço Agrícola de Produção admite as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Instalações e edificações para apoio à atividade agrícola que contribuam para reforçar o potencial produtivo da exploração agrícola a comprovar por declaração emitida pela entidade competente;
- b) Instalações e edificações agrícolas para estufas, especificamente as que não impermeabilizam o solo, quer se incorporem no solo com caráter de permanência, quer sejam amovíveis;
- c) Instalações e edificações para as atividades agropecuárias, pecuárias e aquícolas, abrangidas por regime específico de licenciamento, nas seguintes condições:
  - i) Explorações das classes 1, 2 e 3, localizadas a, pelo menos, 500 m dos perímetros urbanos e dos limites das categorias de Solo Rural, Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis com o Solo Rural, subcategorias Herdades e Quintas com Edificação Isolada e Equipamentos, e Áreas de Edificação Dispersa;
  - ii) Explorações em detenção caseira, localizadas a, pelo menos; 10 m dos perímetros urbanos;
- d) Instalações e edificações para alojamento de animais não enquadrados na alínea anterior;

e) Instalações e edificações industriais de fabrico, transformação e comercialização de produtos agrícolas, pecuários e florestais, desde que devidamente comprovada que a sua localização exige proximidade da produção primária ou que, pela sua natureza técnica e económica, haja inconveniente na sua instalação em zona industrial;

f) Edificação para habitação do agricultor e respetivos anexos, nas seguintes condições:

i) O requerente seja agricultor, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação e não exista qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativa de localização para a habitação do agricultor, requisitos a verificar com a apresentação de declaração do requerente e confirmação por declaração passada pelos serviços competentes;

ii) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação sejam inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação;

iii) O ónus referido na alínea anterior não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre os prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente;

iv) O registo do ónus referido na alínea ii) deve ser inscrito no registo predial sobre os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação, sem o que não pode ser licenciada a construção de habitação nestes prédios;

g) Estabelecimentos de restauração e bebidas, associados à valorização do património natural, paisagístico e cultural;

h) Atividades e empreendimentos turísticos enquadrados nas tipologias de Turismo no Espaço Rural (TER), Turismo de Habitação (TH), Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi) e Parques de Campismo e Caravanismo (PCC);

i) Instalação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) nos espaços que integram as Áreas de Vocação Turística (AVT);

j) Instalação de Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL);

k) Instalação de estruturas e infraestruturas vocacionadas para a conservação da natureza e sensibilização ambiental, designadamente postos de observação, percursos, unidades museológicas e centros de interpretação;

l) Exploração de energias renováveis.

2 – O Espaço Agrícola de Produção admite ainda as seguintes ocupações e utilizações:

a) Arborização e rearborização de espécies florestais e modelos de silvicultura que constem do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo (PROF Ribatejo);

b) Exploração de recursos geológicos no domínio público do Estado, do Município e das Freguesias, mediante comprovação da sua necessidade por declaração emitida pela entidade competente;

c) Equipamentos ou infraestruturas relacionados com a fruição do Solo Rural desde que devidamente fundamentada a ausência de alternativa de localização.

3 – No Espaço Agrícola Prioritário em Baixa Aluvionar é interdita a construção de novas edificações, com exceção de:

- a) Edificações que contribuam para reforçar o potencial produtivo da exploração agrícola, a comprovar por declaração emitida pela entidade competente;
- b) Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER);
- c) Pequenas infraestruturas e equipamentos de aproveitamento do potencial ecológico;
- d) Infraestruturas públicas, desde que não exista alternativa de localização fora destas áreas.

4 – Não obstante o exposto nos números anteriores, nos solos do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Sorraia apenas são permitidos os usos e ocupações agrícolas e complementares desta atividade previstos no respetivo regime jurídico, sujeitos a parecer prévio da entidade competente.

### **Artigo 23.º - Condições de edificabilidade**

1 – Para os usos referidos no artigo anterior, com exceção dos especificados nas alíneas f) e i) do n.º 1 do artigo anterior (respetivamente, habitação do agricultor e NDT), é admitida a edificabilidade em parcela de terreno com área igual ou superior a 1,0 ha ou a 0,5 ha se já constituída e registada como prédio autónomo à data da publicação do PDMB inicial, 7 de dezembro de 1995.

2 – Para os usos referidos nas alíneas a), c), d) e e) do n.º 1 do artigo anterior (respetivamente, apoio à atividade agrícola, agropecuárias, pecuárias e aquícolas, alojamento de animais e, indústrias), a edificabilidade está ainda condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de utilização do solo de 0,06;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, excetuando silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
- d) Afastamento mínimo de 10 m a todos os limites da parcela, em parcelas com área igual ou superior a 0,5 ha e inferior a 1,0 ha, e de 20 m, em parcelas com área igual ou superior a 1,0 ha, podendo essas distâncias ser reduzidas em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.

3 – Para os usos referidos nas alíneas g) do n.º 1 e c) do n.º 2 do artigo anterior (respetivamente, restauração e bebidas e, equipamentos ou infraestruturas), a edificabilidade está ainda condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de utilização do solo de 0,06, com o máximo de 3.600 m<sup>2</sup>;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, sem exceder 2 pisos, excetuando silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;

d) Afastamento mínimo de 10 m a todos os limites da parcela, em parcelas com área igual ou superior a 0,5 ha e inferior a 1,0 ha, e de 20 m, em parcelas com área igual ou superior a 1,0 ha, podendo essas distâncias ser reduzidas em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

4 – Para o uso referido na alínea b) do nº 1 do artigo anterior (estufas), especificamente, a edificação de estufas que se incorporem no solo com carácter de permanência está ainda condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para rentabilização e viabilidade económica mínima da atividade em causa, nem o índice de utilização do solo de 0,50;
- b) Altura máxima da edificação ou instalação de 10 m;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo limitado à estrutura de fixação ao solo;
- d) Afastamento mínimo de 10 m a todos os limites da parcela, em parcelas com área igual ou superior a 0,5 ha e inferior a 1,0 ha, e de 20 m, em parcelas com área igual ou superior a 1,0 ha, podendo essas distâncias ser reduzidas em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

5 – Para o uso referido na alínea f) do nº 1 do artigo anterior (habitação do agricultor), é admitida a edificabilidade em parcela de terreno com área igual ou superior a 4,0 ha, condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de utilização do solo de 0,03;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, sem exceder 2 pisos;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
- d) Afastamento mínimo de 50 m a todos os limites da parcela.

6 – Para o uso referido na alínea f) do nº 1 do artigo anterior (habitação do agricultor) em parcelas com área igual ou superior a 0,5 ha e inferior a 4,0 ha, só é admitida a ampliação e a reconstrução subsequente a demolição parcial de habitação existente, condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de utilização do solo de 0,06, com o máximo de 1.200 m<sup>2</sup>;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, sem exceder 2 pisos;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
- d) Afastamento mínimo a todos os limites da parcela não inferior ao já existente, podendo essa distância ser reduzida, em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

7 – Para os usos referidos nas alíneas h), i) e j) do n.º 1 e b) do n.º 3 do artigo anterior (empreendimentos turísticos), aplica-se ainda o disposto na Secção II do presente Capítulo.

8 – Para o uso referido na alínea c) do nº 3 do artigo anterior (pequenas infraestruturas e equipamentos de aproveitamento do potencial ecológico), a edificabilidade está ainda condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de utilização do solo de 0,02;
- b) Altura máxima da edificação de 5 m, excetuando instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,05;
- d) Afastamento mínimo de 20 m a todos os limites da parcela, podendo essa distância ser reduzida em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

9 – No caso de utilização diversificada da parcela de terreno, deverão ser respeitados, cumulativamente, os índices máximos de utilização do solo e os restantes condicionalismos definidos nos números anteriores, não podendo ser ultrapassado, no total, o maior índice de utilização estabelecido.

## SUBSECÇÃO III – ESPAÇO FLORESTAL (RF)

### Artigo 24.º - Caracterização

1 – O Espaço Florestal (RF) desagrega-se em duas subcategorias:

- a) Espaço Florestal de Produção;
- b) Espaço Florestal de Conservação – Floresta Modelo.

2 – O Espaço Florestal de Produção corresponde aos solos com vocação florestal, destinados, no seu uso geral, à produção florestal, à atividade agro-silvo-pastoril e a usos agrícolas e silvícolas alternados, funcionalmente complementares e legalmente admissíveis.

3 – O Espaço Florestal de Conservação corresponde ao solo selecionado como Floresta Modelo no âmbito do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo (PROF Ribatejo), por se tratar de um espaço florestal composto por áreas arborizadas com as espécies mais representativas da região e onde é possível implementar e testar modelos de gestão que se pretendem exemplares.

### Artigo 25.º - Condições de uso e ocupação

1 – O Espaço Florestal de Produção admite as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Instalações e edificações para apoio às atividades florestal e agrícola que contribuam para reforçar o potencial produtivo da exploração a comprovar por declaração emitida pela entidade competente;
- b) Instalações e edificações agrícolas para estufas, especificamente as que não impermeabilizam o solo, quer se incorporem no solo com caráter de permanência, quer sejam amovíveis;
- c) Instalações e edificações para as atividades agropecuárias, pecuárias e aquícolas, abrangidas por regime específico de licenciamento, nas seguintes condições:
  - i) Explorações das classes 1, 2 e 3, localizadas a, pelo menos, 500 m dos perímetros urbanos e dos limites das categorias de Solo Rural, Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis com o Solo Rural, subcategorias Herdades e Quintas com Edificação Isolada e Equipamentos, e Áreas de Edificação Dispersa;
  - ii) Explorações em detenção caseira, localizadas a, pelo menos; 10 m dos perímetros urbanos;
- d) Edificações e instalações industriais de fabrico, transformação e comercialização de produtos agrícolas, pecuários e florestais, desde que devidamente comprovada que a sua localização exige proximidade da produção primária ou que, pela sua natureza técnica e económica, haja inconveniente na sua instalação em zona industrial;
- e) Arborização e rearborização de espécies florestais e modelos de silvicultura que constem do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo (PROF Ribatejo);

f) Atividades agro-silvo-pastoris e respetivos usos agrícolas e silvícolas alternados, funcionalmente compatíveis e legalmente admissíveis.

2 – O Espaço Florestal de Produção admite ainda, a título excecional, as seguintes ocupações e utilizações:

a) Edificação para habitação do agricultor e respetivos anexos, nas seguintes condições:

i) O requerente seja agricultor, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação e não exista qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativa de localização para a habitação do agricultor, requisitos a verificar com a apresentação de declaração do requerente e confirmação por declaração passada pelos serviços competentes;

ii) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação sejam inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação;

iii) O ónus referido na alínea anterior não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre os prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente;

iv) O registo do ónus referido na alínea ii) deve ser inscrito no registo predial sobre os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação, sem o que não pode ser licenciada a construção de habitação nestes prédios;

b) Estabelecimentos de restauração e bebidas, associados à valorização do património natural, paisagístico e cultural;

c) Atividades e empreendimentos turísticos enquadrados nas tipologias de Turismo no Espaço Rural (TER), Turismo de Habitação (TH), Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi) e Parques de Campismo e Caravanismo (PCC);

d) Instalação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) nos espaços que integram as Áreas de Vocação Turística (AVT);

e) Instalação de Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL);

f) Exploração de energias renováveis;

g) Exploração de recursos geológicos no domínio público do Estado, do Município e das Freguesias, mediante comprovação da sua necessidade por declaração emitida pela entidade competente;

h) Equipamentos ou infraestruturas relacionados com a fruição do Solo Rural, desde que devidamente fundamentada a ausência de localização alternativa.

3 – No Espaço Florestal de Conservação deverão ser cumpridas as determinações do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo (PROF Ribatejo).

4 – Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, o Espaço Florestal de Conservação admite a título excecional, as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Pequenas infraestruturas e equipamentos de apoio à exploração florestal e ao usufruto destes espaços por parte da população;
- b) Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER);
- c) Edificações ligadas à prevenção e combate a incêndios florestais;
- d) Infraestruturas públicas, bem como infraestruturas afetas à Defesa Nacional, desde que não exista alternativa de localização fora destas áreas.

### Artigo 26.º - Condições de edificabilidade

1 – Para os usos referidos no artigo anterior, com exceção do especificado na alínea na alínea d) do n.º 2 (NDT), é admitida a edificabilidade em parcela de terreno com área igual ou superior a 7,5 ha ou a 4,0 ha se já constituída e registada como prédio autónomo à data da publicação do PDMB inicial, 7 de dezembro de 1995.

2 – Para os usos referidos nas alíneas a), c) e d) do n.º 1 do artigo anterior (respetivamente, apoio às atividades florestal e agrícola, agropecuárias, pecuárias e aquícolas e, indústrias), a edificabilidade está ainda condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de utilização do solo de 0,04, para parcelas com área igual ou superior a 7,5 ha e, o índice de utilização do solo de 0,06, com o máximo de 3.000 m<sup>2</sup>, para parcelas com área igual ou superior a 4,0 ha e inferior a 7,5 ha;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, excetuando silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
- d) Afastamento mínimo de 50 m a todos os limites da parcela, em parcelas com área igual ou superior a 7,5 ha, e de 20 m, em parcelas com área igual ou superior a 4,0 ha e inferior a 7,5 ha.

3 – Para os usos referidos nas alíneas b) e h) do n.º 2 do artigo anterior (respetivamente, restauração e bebidas e, equipamentos ou infraestruturas), a edificabilidade está ainda condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de utilização do solo de 0,04, com o máximo 3.600 m<sup>2</sup>, para parcelas com área igual ou superior a 7,5 ha e, o índice de utilização do solo de 0,06, com o máximo de 3.000 m<sup>2</sup>, para parcelas com área igual ou superior a 4,0 ha e inferior a 7,5 ha;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, sem exceder 2 pisos, excetuando depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
- d) Afastamento mínimo de 10 m a todos os limites da parcela, em parcelas com área igual ou superior a 0,5 ha e inferior a 1,0 ha, e de 20 m, em parcelas com área igual ou superior a 1,0 ha, podendo essas distâncias ser reduzidas em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

4 – Para o uso referido na alínea b) do nº 1 do artigo anterior (estufas), especificamente, a edificação de estufas que se incorporem no solo com carácter de permanência está ainda condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para rentabilização e viabilidade económica mínima da atividade em causa, nem o índice de utilização do solo de 0,10;
- b) Altura máxima da edificação ou instalação de 10 m;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo limitado à estrutura de fixação ao solo;
- d) Afastamento mínimo de 50 m a todos os limites da parcela, em parcelas com área igual ou superior a 7,5 ha, e de 20 m em parcelas com área igual ou superior a 4,0 ha e inferior a 7,5 ha.

5 – Para o uso referido na alínea a) do nº 2 do artigo anterior (habitação do agricultor), é admitida a edificabilidade em parcela de terreno com área igual ou superior a 4,0 ha, condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de utilização do solo de 0,03;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, sem exceder 2 pisos;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
- d) Afastamento mínimo de 50 m a todos os limites da parcela.

6 – Para o uso referido na alínea a) do nº 2 do artigo anterior (habitação do agricultor) em parcelas com área igual ou superior a 0,5 ha e inferior a 4,0 ha, só é admitida a ampliação e a reconstrução subsequente a demolição parcial de habitação existente, condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de utilização do solo de 0,06, com o máximo de 1.200 m<sup>2</sup>;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, sem exceder 2 pisos;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
- d) Afastamento mínimo a todos os limites da parcela não inferior ao já existente, podendo essa distância ser reduzida, em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.

7 – Para os usos referidos nas alíneas c), d) e e) do n.º 2 e b) do n.º 4 do artigo anterior (empreendimentos turísticos), aplica-se ainda o disposto na Secção II do presente Capítulo.

8 – Para os usos referidos nas alíneas a) do nº 4 do artigo anterior (pequenas infraestruturas e equipamentos de apoio), a edificabilidade está ainda condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de utilização do solo de 0,002;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, excetuando instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,005;
- d) Afastamento mínimo de 50 m a todos os limites da parcela.

9 – No caso de utilização diversificada da parcela de terreno, deverão ser respeitados, cumulativamente, os índices máximos de utilização do solo e os restantes condicionalismos definidos nos números anteriores, não podendo ser ultrapassado, no total, o maior índice de utilização estabelecido.

## SUBSECÇÃO IV – ESPAÇO AFETO A ATIVIDADES INDUSTRIAIS (RAI)

### Artigo 27.º - Caracterização

O Espaço Afeto a Atividades Industriais (RAI) integra sete áreas vocacionadas para o desenvolvimento de atividades industriais diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, florestais e pecuários:

- a) Área localizada no cruzamento da EN 118 com a Caminho d' el Rei, nas Gatinheiras, freguesia de Benavente (1);
- b) Área confinante com a Estrada dos Alemães, na Carvoeira, freguesia de Benavente (2);
- c) Área confinante com a Estrada dos Alemães, no Arneiro dos Coelhos, freguesia de Benavente (3);
- d) Área confinante com a EN 118-1, na Sesmaria da Légua, freguesia de Benavente (4);
- e) Área confinante com a EM 515, na Asseiceira, freguesia de Benavente (5);
- f) Área confinante com a EN 119, no Arneiro Frio, freguesia de Samora Correia (6);
- g) Área confinante com a EN 118, no Catapereiro, freguesia de Samora Correia (7).

### Artigo 28.º - Condições de uso, ocupação e edificabilidade

1 – O Espaço Afeto a Atividades Industriais admite a instalação de unidades industriais, incluindo fabrico, transformação, comercialização e armazenagem, diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, florestais e pecuários, e ainda, agricultura e produção animal.

2 – As áreas identificadas nas alíneas b), c) e e) do artigo anterior, (2), (3) e (5), destinam-se à realocação das atividades pecuárias existentes na área urbana da Coutada Velha, especificadas, respetivamente, nos n.ºs 4 e 5 do artigo 59.º e no n.º 3 do artigo 85.º do presente Regulamento e identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

Até à sua instalação aplica-se o disposto na Subsecção II, da presente Secção.

3 – A instalação e a edificação na área identificada na alínea b) do artigo anterior, (2), está condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Índice máximo de utilização do solo de 0,20;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, excetuando silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- c) Índice máximo de impermeabilização de solo de 0,50;
- d) Afastamento mínimo de 20 m a todos os limites da parcela, podendo essa distância ser reduzida em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.

4 – A instalação e a edificação nas áreas identificadas nas alíneas c) a f) do artigo anterior, (3), (4), (5) e (6), está condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Índice máximo de utilização do solo de 0,15;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, excetuando silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- c) Índice máximo de impermeabilização de solo de 0,40;
- d) Afastamento mínimo de 20 m a todos os limites da parcela, podendo essa distância ser reduzida em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

5 – A instalação e a edificação na área identificada na alínea g) do artigo anterior, (7), está condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Índice máximo de utilização do solo de 0,08;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, excetuando silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- c) Índice máximo de impermeabilização de solo de 0,15;
- d) Afastamento mínimo de 20 m a todos os limites da parcela, podendo essa distância ser reduzida em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

6 – Excetua-se da aplicação de condições de edificabilidade, a ampliação da unidade já existente na área identificada na alínea a) do artigo anterior, (1), justificada por necessidade de rentabilização e viabilidade económica mínima da atividade.

## SUBSECÇÃO V – ESPAÇO DE RECURSOS GEOLÓGICOS (RRG)

### **Artigo 29.º - Caracterização**

O Espaço de Recursos Geológicos (RRG) integra as seguintes áreas vocacionadas para o desenvolvimento de atividades de exploração de massas minerais onde se incluem as explorações existentes no Município:

- a) Área confinante com a Estrada dos Alemães, na Carvoeira, freguesia de Benavente (1);
- b) Área confinante com a Estrada da Carvoeira, na Amieira, freguesia de Benavente (2);
- c) Área confinante com a EN 118, no Catapereiro, freguesia de Samora Correia (3).

### **Artigo 30.º - Condições de uso e ocupação**

1 – O Espaço de Recursos Geológicos admite as instalações, edificações e infraestruturas para transformação de massas minerais extraídas da área objeto de exploração e respetivos anexos.

2 – As explorações de recursos geológicos devem ser realizadas atendendo ao tipo de recursos e às necessidades de cada fase da exploração, de acordo com o estabelecido no plano de exploração e salvaguardando as condições ambientais e paisagísticas.

3 – Qualquer intervenção é obrigada à elaboração prévia do respetivo Plano Ambiental e de Recuperação Paisagística da área explorada, com indicação da calendarização e programação financeira e temporal das ações de qualificação propostas.

## SUBSECÇÃO VI – ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O SOLO RURAL (REOC)

### Artigo 31.º - Caracterização

1 – O Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural (REOC) desagrega-se em quatro subcategorias:

- a) Herdades e Quintas com Edificação Isolada;
- b) Equipamentos;
- c) Unidades Industriais Isoladas;
- d) Infraestruturas Afetas ao Ministério da Defesa Nacional.

2 – A subcategoria, Herdades e Quintas com Edificação Isolada integra as seguintes áreas onde existem, unidades residenciais que se destinam a segunda residência, em parcelas de terreno com área igual ou superior a 1,0 ha que dispõem de soluções autónomas para as infraestruturas, e ainda, equipamentos associados a atividades de recreio e lazer, como desportos e atividades equestres:

- a) Área localizada no Vale do Pau Queimado, freguesia de Santo Estêvão (1);
- b) Área localizada na Herdade do Zambujeiro, freguesia de Santo Estêvão (2);
- c) Área localizada na Mata do Duque, freguesia de Santo Estêvão (3).

3 – A subcategoria Equipamentos integra as seguintes áreas onde existe, ou se perspectiva, a instalação de equipamentos nomeadamente, de âmbito social, de turismo e de recreio e lazer:

- a) Parte da área designada por Quinta da Foz, freguesia de Benavente (1);
- b) Parte da área designada por Quinta da Foz, freguesia de Benavente (2);
- c) Área confinante com a EM 515, designada por *RARET*, freguesia de Benavente (3) – delimitada pela UOPG 8;
- d) Área confinante com a Estrada dos Alemães, na Carvoeira, freguesia de Benavente – Campo de Voo (4);
- e) Área confinante com a EN 118-1, designada por Monte do Zambujeiro, freguesia de Santo Estêvão (5);
- f) Área localizada na Herdade do Zambujeiro, freguesia de Santo Estêvão (6);
- g) Duas áreas localizadas na Mata do Duque, freguesia de Santo Estêvão (7) – inseridas na UOPG 11.

4 – A subcategoria Unidades Industriais Isoladas integra as seguintes áreas onde se encontram instaladas importantes unidades industriais:

- a) Área confinante com a EN 118, na Coitadinha, freguesia de Benavente (1);
- b) Área confinante com a Estrada do Convento; na Coitadinha, freguesia de Benavente (2);
- c) Área confinante com a Rua Monte da Saúde, freguesia de Benavente (3);
- d) Área confinante com a EN 118, na Silha do Fidalgo Infantado, freguesia de Samora Correia (4).

- 5 – A subcategoria Infraestruturas Afetas ao Ministério da Defesa Nacional integra as seguintes áreas:
- Área localizada no cruzamento da EN 118 com a EN 119, freguesia de Samora Correia – PM004/Benavente – “Malhadio dos Toiros” – DGME (1), sob jurisdição do Ministério da Defesa Nacional;
  - Área confinante com a EN 118 e com a EN 119, freguesia de Samora Correia – Campo de Tiro (CT) da Força Aérea (2), sob jurisdição do Ministério da Defesa Nacional.

### **Artigo 32.º - Condições de uso, ocupação e edificabilidade para as Herdades e Quintas com Edificação Isolada**

- 1 – A subcategoria Herdades e Quintas com Edificação Isolada admite as seguintes ocupações e utilizações:
- Edificação para habitação e respetivos anexos (máximo um fogo por parcela);
  - Equipamentos e instalações relacionadas com atividades de lazer, recreio e desporto;
  - Estabelecimentos comerciais de apoio local e de restauração e bebidas;
  - Instalações e edificações para atividade pecuária em detenção caseira;
  - Atividades e empreendimentos turísticos enquadrados nas tipologias, Turismo no Espaço Rural (TER), Turismo de Habitação (TH) e Estabelecimentos Hoteleiros isolados (HI).
- 2 – Não é permitido o fracionamento em parcelas com área inferior a 4,0 ha, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 3 – Para os usos referidos no n.º 1 é admitida a edificabilidade em parcelas de terreno com as áreas abaixo indicadas, já constituídas e registadas como prédios autónomos, nas datas referidas nas alíneas seguintes:
- Parcela com área igual ou superior a 0,5 ha e inferior a 2,0 ha, se preexistente à data da publicação do PDMB inicial no Diário da República, 7 de dezembro de 1995;
  - Parcela com área igual ou superior a 2,0 ha e inferior a 4,0 ha, se preexistente à data da publicação da alteração do PDMB por adaptação ao PROT OVT, 18 de março de 2010;
  - Parcela com área igual ou superior a 4,0 ha.
- 4 – Para os usos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1, a edificabilidade está ainda condicionada aos seguintes parâmetros:
- Índice máximo de ocupação do solo de 0,06, com o máximo de 3.200 m<sup>2</sup>;
  - Índice máximo de utilização do solo de 0,08, com o máximo de 3.200 m<sup>2</sup>;
  - Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10, com o máximo de 4.000 m<sup>2</sup>;
  - Número máximo de pisos: 2, excetuando depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
  - Afastamento mínimo de 5 m a todos os limites da parcela, em parcelas com área igual ou superior a 0,5 ha e inferior a 2,0 ha, podendo essa distância ser reduzida em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.
  - Afastamento mínimo de 15 m a todos os limites da parcela, em parcelas com área igual ou superior a 2,0 ha e inferior a 4,0 ha, podendo essa distância ser reduzida em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.

g) Afastamento mínimo de 20 m a todos os limites da parcela, em parcelas com área igual ou superior a 4,0 ha, podendo essa distância ser reduzida em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

5 – Para os usos referidos na alínea e) do n.º 1 (empreendimentos turísticos), aplica-se ainda o disposto na Secção II do presente Capítulo.

6 – No caso de utilização diversificada da parcela de terreno, deverão ser respeitados, cumulativamente, o índice máximo de utilização do solo e os restantes condicionalismos definidos nos números anteriores, não podendo ser ultrapassado, no total, o maior índice de utilização estabelecido.

### **Artigo 33.º - Condições de uso, ocupação e edificabilidade para os Equipamentos**

1 – Na subcategoria Equipamentos, a área designada por Quinta da Foz, (1), identificada na alínea a) do n.º 3 do artigo 31.º do presente Regulamento, destina-se, predominantemente, à manutenção e ao desenvolvimento da atividade tradicional aí instalada, podendo acolher o turismo enquanto uso complementar.

a) Admite as seguintes ocupações e utilizações:

- i) Edificações destinadas a habitação do proprietário e dos trabalhadores permanentes;
- ii) Instalações e edificações para apoio à atividade agrícola;
- iii) Instalações e edificações associadas a ganadarias e coudelarias e às atividades hípcas e equestres;
- iv) Instalações e edificações para atividade pecuária em detenção caseira;
- v) Atividades e empreendimentos turísticos enquadrados nas tipologias, Turismo no Espaço Rural (TER), Turismo de Habitação (TH) e Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi).

b) O uso referido na subalínea i) da alínea anterior (habitação do proprietário e dos trabalhadores permanentes) está confinado às edificações existentes e licenciadas para este fim, sendo admitida a ampliação e a reconstrução subsequente a demolição parcial do existente.

c) Para os usos referidos nas subalíneas i), ii), iii) e iv) da alínea anterior, a edificabilidade está condicionada aos seguintes parâmetros:

- i) Índice máximo de ocupação do solo de 0,10;
- ii) Índice máximo de utilização do solo de 0,15;
- iii) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,20;
- iv) Número máximo de pisos: 2, excetuando silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- v) Afastamento mínimo de 20 m a todos os limites da parcela, podendo essa distância ser reduzida em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

d) Para os usos referidos na subalínea v) da alínea a) (empreendimentos turísticos), aplica-se o disposto na Secção II do presente Capítulo.

e) No caso de utilização diversificada da parcela de terreno, deverão ser respeitados, cumulativamente, o índice máximo de utilização do solo e os restantes condicionalismos definidos nos números anteriores, não podendo ser ultrapassado, no total, o maior índice de utilização estabelecido.

2 – Na subcategoria Equipamentos, a área designada por Quinta da Foz, (2), identificada na alínea b) do n.º 3 do artigo 31.º do presente Regulamento, destina-se, predominantemente, à manutenção e ao desenvolvimento da atividade tradicional aí instalada e ao desenvolvimento de projeto de caris social.

a) Admite as seguintes ocupações e utilizações:

- i) Edificações destinadas a habitação do proprietário e dos trabalhadores permanentes;
- ii) Instalações e edificações para apoio à atividade agrícola e florestal;
- iii) Edificações para serviços e, respetivas infraestruturas e equipamentos de apoio;
- iv) Instalações e edificações para atividade pecuária em detenção caseira.

b) O uso referido na subalínea i) da alínea anterior (habitação do proprietário e dos trabalhadores permanentes) está confinado às edificações existentes e licenciadas para este fim, sendo admitida a ampliação e a reconstrução subsequente a demolição parcial do existente.

c) Para os usos referidos na alínea anterior, a edificabilidade está condicionada aos seguintes parâmetros:

- i) Índice máximo de utilização do solo de 0,04;
- ii) Índice máximo de utilização do solo de 0,06;
- iii) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,08;
- iv) Número máximo de pisos: 2, excetuando silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- v) Afastamento mínimo de 20 m a todos os limites da parcela, podendo essa distância ser reduzida em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.

d) No caso de utilização diversificada da parcela de terreno, deverão ser respeitados, cumulativamente, o índice máximo de utilização do solo e os restantes condicionalismos definidos nos números anteriores, não podendo ser ultrapassado, no total, o maior índice de utilização estabelecido.

3 – Na subcategoria Equipamentos, a área designada por *RARET*, (3), identificada na alínea c) do n.º 3 do artigo 31.º do presente Regulamento, destina-se, predominantemente, ao desenvolvimento de projetos de caris social.

a) Admite as seguintes ocupações e utilizações:

- i) Instalações e edificações para apoio à atividade agrícola e florestal;
- ii) Edificações para serviços e, respetivas infraestruturas e equipamentos de apoio;

- iii) Equipamentos destinados ao recreio e lazer;
- iv) Instalações e edificações para atividade pecuária em detenção caseira;
- v) Atividades e empreendimentos turísticos enquadrados nas tipologias, Turismo no Espaço Rural (TER), Turismo de Habitação (TH) e Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi).

b) A edificabilidade está condicionada aos seguintes parâmetros:

- i) Índice máximo de ocupação do solo de 0,02;
- ii) Índice máximo de utilização do solo de 0,04;
- iii) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,08;
- iv) Número máximo de pisos: 2, excetuando depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- v) Afastamento mínimo de 20 m a todos os limites da parcela, podendo essa distância ser reduzida em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

c) Para os usos referidos na subalínea v) do n.º 3 (empreendimentos turísticos), aplica-se o disposto na Secção II do presente Capítulo.

d) No caso de utilização diversificada da parcela de terreno, deverão ser respeitados, cumulativamente, o índice máximo de utilização do solo e os restantes condicionalismos definidos nas subalíneas anteriores, não podendo ser ultrapassado, no total, o índice de utilização estabelecido.

4 – Na subcategoria Equipamentos, a área afeta ao Campo de Voo, (4), identificada na alínea d) do n.º 3 do artigo 31.º do presente Regulamento, destina-se ao desenvolvimento de atividades aeronáuticas e complementares.

a) Admite as seguintes ocupações e utilizações:

- i) Edificações para serviços e, respetivas infraestruturas e equipamentos de apoio;
- ii) Equipamentos destinados ao recreio e lazer;
- iii) Estabelecimentos comerciais de apoio local e de restauração e bebidas;
- iv) Atividades e empreendimentos turísticos enquadrados nas tipologias, Turismo no Espaço Rural (TER), Turismo de Habitação (TH) e Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi).

b) A edificabilidade está condicionada aos seguintes parâmetros:

- i) Índice máximo de ocupação do solo de 0,05;
- ii) Índice máximo de utilização do solo de 0,08;
- iii) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,50;
- iv) Número máximo de pisos: 2, excetuando depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- v) Afastamento mínimo de 20 m a todos os limites da parcela, podendo essa distância ser reduzida em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

c) Para os usos referidos na subalínea iv) da alínea a) (empreendimentos turísticos), aplica-se o disposto na Secção II do presente Capítulo.

d) No caso de utilização diversificada da parcela de terreno, deverão ser respeitados, cumulativamente, o índice máximo de utilização do solo e os restantes condicionalismos definidos nas subalíneas anteriores, não podendo ser ultrapassado, no total, o índice de utilização estabelecido.

5 – A área localizada na freguesia de Santo Estêvão, (5), identificada nas alíneas e) do n.º 3 do artigo 31.º do presente Regulamento, destina-se, predominantemente, à instalação de equipamentos de desporto, recreio e lazer.

a) Admite as seguintes ocupações e utilizações:

- i) Edificações destinadas a habitação do proprietário e dos trabalhadores permanentes;
- ii) Instalações e edificações para equipamentos de desporto, recreio e lazer, associadas a atividades hípcas e equestres;
- iii) Estabelecimentos comerciais de apoio local e de restauração e bebidas;
- iv) Instalações e edificações para atividade pecuária em detenção caseira;
- v) Atividades e empreendimentos turísticos enquadrados nas tipologias, Turismo no Espaço Rural (TER), Turismo de Habitação (TH) e Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi).

b) O uso referido na subalínea i) da alínea anterior (habitação do proprietário e dos trabalhadores permanentes) está confinado às edificações existentes e licenciadas para este fim, sendo admitida a ampliação e a reconstrução subsequente a demolição parcial do existente.

b) A edificabilidade está condicionada aos seguintes parâmetros:

- i) Índice máximo de ocupação do solo de 0,06;
- ii) Índice máximo de utilização do solo de 0,08;
- iii) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
- iv) Número máximo de pisos: 2, excetuando depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- v) Afastamento mínimo de 20 m a todos os limites da parcela, podendo essa distância ser reduzida em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.

c) Para os usos referidos na subalínea iv) da alínea a) (empreendimentos turísticos), aplica-se a o disposto na Secção II do presente Capítulo.

d) No caso de utilização diversificada da parcela de terreno, deverão ser respeitados, cumulativamente, o índice máximo de utilização do solo e os restantes condicionalismos definidos nas subalíneas anteriores, não podendo ser ultrapassado, no total, o índice de utilização estabelecido.

6 – As restantes áreas localizadas na freguesia de Santo Estêvão, (6) e (7), identificadas nas alíneas f) e g) do n.º 3 do artigo 31.º do presente Regulamento, destinam-se, predominantemente, à instalação de equipamentos de desporto, recreio e lazer.

a) Admite as seguintes ocupações e utilizações:

- i) Instalações e edificações para equipamentos de desporto, recreio e lazer, associadas a atividades hípicas e equestres;
- ii) Estabelecimentos comerciais de apoio local e de restauração e bebidas;
- iii) Instalações e edificações para atividade pecuária em detenção caseira;
- iv) Atividades e empreendimentos turísticos enquadrados nas tipologias, Turismo no Espaço Rural (TER), Turismo de Habitação (TH) e Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi);

b) A edificabilidade está condicionada aos seguintes parâmetros:

- i) Índice máximo de ocupação do solo de 0,06;
- ii) Índice máximo de utilização do solo de 0,08;
- iii) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
- iv) Número máximo de pisos: 2, excetuando depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- v) Afastamento mínimo de 20 m a todos os limites da parcela, podendo essa distância ser reduzida em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.

c) Para os usos referidos na subalínea iv) da alínea a) (empreendimentos turísticos), aplica-se a o disposto na Secção II do presente Capítulo.

d) No caso de utilização diversificada da parcela de terreno, deverão ser respeitados, cumulativamente, o índice máximo de utilização do solo e os restantes condicionalismos definidos nas subalíneas anteriores, não podendo ser ultrapassado, no total, o índice de utilização estabelecido.

#### **Artigo 34.º - Condições de uso, ocupação e edificabilidade para as Unidades Industriais Isoladas**

1 – A subcategoria Unidades Industriais Isoladas admite a ampliação do edificado existente à data de entrada em vigor do presente Regulamento sempre que as unidades industriais necessitem de expansão para garantir a viabilidade e sustentabilidade da atividade em uso ou que se pretenda vir a instalar.

2 – A edificabilidade obedece aos seguintes parâmetros:

- a) Índice máximo de utilização do solo de 0,80;
- b) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,90.

**Artigo 35.º - Condições de uso e ocupação para as Infraestruturas Afetas ao Ministério da Defesa Nacional**

- 1 – As áreas integradas na subcategoria Infraestruturas Afetas ao Ministério da Defesa Nacional destinam-se a fins e utilizações militares relativos à Defesa Nacional e são suscetíveis de vir a dispor das infraestruturas necessárias a essa finalidade, sem se subordinarem a parecer de outras entidades.
- 2 – Nestas áreas poderão manter-se as atividades tradicionais aí instaladas compatíveis com a utilização a que está afeta.
- 3 – Qualquer utilização ou ocupação nestas áreas estará condicionada a autorização da entidade competente – Ministério da Defesa Nacional.

## SUBSECÇÃO VII – ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA (RED)

### Artigo 36.º - Caracterização

As Áreas de Edificação Dispersa (RED) correspondem a espaços existentes, onde coexistem usos agrícolas e funções urbanas. Pretende-se a sua contenção, ordenamento e infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.

### Artigo 37.º - Condições de uso e ocupação

As Áreas de Edificação Dispersa admitem as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Instalações e edificações para apoio à atividade agrícola;
- b) Instalações e edificações agrícolas para estufas, nomeadamente as que se incorporam no solo com caráter de permanência e as estufas amovíveis;
- c) Instalações e edificações para as atividades agropecuárias, pecuárias e aquícolas, abrangidas por regime específico de licenciamento, nas seguintes condições:
  - i) Explorações da classe 3, localizadas a, pelo menos, 200 m dos perímetros urbanos e dos limites da categoria de Solo Rural, Espaço destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis com o Solo Rural, subcategoria Herdades e Quintas com Edificação Isolada;
  - ii) Explorações em detenção caseira, localizadas a, pelo menos, 10 m dos perímetros urbanos;
- d) Instalações e edificações para alojamento de animais não enquadrados na alínea anterior;
- e) Edificação para habitação e respetivos anexos;
- f) Estabelecimentos comerciais e, de restauração e bebidas;
- g) Atividades e empreendimentos turísticos enquadrados nas tipologias de Turismo em Espaço Rural (TER), Turismo de Habitação (TH) e Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi);
- h) Equipamentos ou infraestruturas que pela sua natureza não possam localizar-se em Solo Urbano.

### Artigo 38.º - Condições de edificabilidade

1 – Para os usos referidos no artigo anterior, é admitida a edificabilidade em parcela de terreno com as áreas abaixo indicadas:

- a) Parcela com área igual ou superior a 2500 m<sup>2</sup>, nas áreas contíguas às áreas urbanas de Benavente, Samora Correia, Santo Estêvão, Barrosa, Coutada Velha, Foros da Charneca, Foros de Almada e, nas áreas localizadas na Coitadinha (1) e (2);
- b) Parcela com área igual ou superior a 5000 m<sup>2</sup>, nas áreas localizadas em Bilrete (3) e no Foro do Sabino (4).

2 – Para os usos referidos nas alíneas a) e h) do artigo anterior (respetivamente, apoio à atividade agrícola e, equipamentos ou infraestruturas) a edificabilidade está ainda condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de utilização do solo de 0,06;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, sem exceder 2 pisos, excetuando silos, depósitos de água e outras edificações para cuja funcionalidade seja necessária uma altura superior, desde que tecnicamente justificada;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
- d) Afastamento mínimo de 5 m a todos os limites da parcela, em parcelas com área inferior a 1,0 ha, e de 10 m, em parcelas com área igual ou superior a 1,0 ha, podendo essas distâncias ser reduzidas em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.

3 – Para o uso referido na alínea b) do artigo anterior (estufas), especificamente a edificação de estufas que se incorporem no solo com carácter de permanência está ainda condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para rentabilização e viabilidade económica mínima da atividade em causa, nem o índice de utilização do solo de 0,80;
- b) Altura máxima da edificação ou instalação de 10 m;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo limitado à estrutura de fixação ao solo;
- d) Afastamento mínimo de 10 m a todos os limites da parcela, podendo essas distâncias ser reduzidas em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.

4 – Para os usos referidos nas alíneas c) e d) do artigo anterior (agropecuárias, pecuárias e aquícolas, e alojamento de animais), a edificabilidade está ainda condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção sem exceder a área reconhecida necessária para o fim a que se destina nem o índice de utilização do solo de 0,06;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, sem exceder 2 pisos, excetuando silos, depósitos de água e outras edificações para cuja funcionalidade seja necessária uma altura superior, desde que tecnicamente justificada;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10;
- d) Afastamento mínimo de 50 m a todos os limites da parcela para explorações da classe 3 e para alojamento de animais não enquadrados em pecuárias;
- e) Afastamento mínimo de 10 m a todos os limites da parcela para explorações em detenção caseira, podendo esta distância ser reduzidas em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.

5 – Nas instalações agropecuárias e pecuárias da classe 3 já existentes e licenciadas, desde que devidamente justificada a inviabilidade do seu adequado funcionamento, admitem-se obras de alteração, e de ampliação até 20% da área edificada no respeito pelos afastamentos mínimos definidos na alínea d) do número anterior.

6 – A edificabilidade para os usos referidos nas alíneas e) e f) do artigo anterior (habitação e, estabelecimentos comerciais e, de restauração e bebidas) está ainda condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Área de utilização ou de construção máxima de 500 m<sup>2</sup> ou o índice máximo de utilização do solo de 0,08 se mais vantajoso;
- b) Número máximo de pisos: 2;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,10 quando utilizado o índice máximo de utilização do solo de 0,08;
- d) Afastamento mínimo de 5 m a todos os limites da parcela, em parcelas com área inferior a 1,0 ha, e de 10 m, em parcelas com área igual ou superior a 1,0 ha, podendo essas distâncias ser reduzidas em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

7 – Para os usos referidos na alínea g) do artigo anterior (empreendimentos turísticos), aplica-se ainda o disposto na Secção II do presente Capítulo.

8 – No caso de utilização diversificada da parcela de terreno, deverão ser respeitados, cumulativamente, os índices máximos de utilização do solo e os restantes condicionalismos definidos nos números anteriores, não podendo ser ultrapassado, no total, o maior índice de utilização estabelecido.

## SECÇÃO II – ATIVIDADES E EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS EM SOLO RURAL

### Artigo 39.º - Regime de uso e ocupação

1 – Para além das atividades e explorações agrícolas, silvícolas, pecuárias e de recursos geológicos, pelas características ambientais e paisagísticas, o Solo Rural está também vocacionado para o desenvolvimento de atividades turísticas e de lazer, de acordo com as seguintes tipologias:

- a) Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT);
- b) Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL).

2 – No Solo Rural podem ainda ser promovidos empreendimentos turísticos do tipo:

- a) Turismo no Espaço Rural (TER);
- b) Turismo de Habitação (TH);
- c) Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi) nas tipologias, Pousada, Hotel e Hotel Rural construído de raiz;
- d) Parques de Campismo e Caravanismo (PCC).

3 – As tipologias de empreendimentos turísticos identificadas no n.º 2 podem ser reconhecidas como Turismo de Natureza ou associadas a uma marca nacional de áreas classificadas, nos termos da legislação em vigor.

4 – O Limiar de Capacidade de Alojamento (LCA) atribuído ao Município de Benavente é de 1746 camas afetas e o mesmo valor em bolsa virtual, contabilizando-se os empreendimentos licenciados a partir de 1 de novembro de 2009.

A bolsa virtual poderá vir a ser atribuída de acordo com a procura e mediante contratualização entre o Município e o promotor.

5 – No mínimo 40% do LCA atribuída ao Município tem de ser afetada aos NDT.

## SUBSECÇÃO I – ÁREAS DE VOCAÇÃO TURÍSTICA

### Artigo 40.º - Caracterização e vocação

1 – O PDMB identifica três Áreas de Vocação Turística (AVT), assinaladas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, correspondentes a unidades territoriais homogéneas que, integrando áreas suficientemente alargadas, permitem uma oferta diversificada de solo e garantem o enquadramento e valorização paisagística dos empreendimentos turísticos, designadamente, enquanto atividade compatível com as categorias de uso do solo dominantes:

- a) Área de Vocação Turística de Benavente;
- b) Área de Vocação Turística de Santo Estêvão I e Área de Vocação Turística de Santo Estêvão II.

2 – As AVT constituem perímetros que não afetam a qualificação do Solo Rural e visam garantir boas condições para a instalação da tipologia NDT, a ocupar por empreendimentos do tipo Conjunto Turístico (*resort*).

### Artigo 41.º - Regime de incompatibilidades

1 – Constituem ocupações e usos incompatíveis os decorrentes da instalação de atividades que provoquem impactes significativos a nível da imagem, da paisagem, do ambiente e das condições de circulação de tráfego, em especial de veículos pesados, nomeadamente, a instalação de, áreas industriais e logísticas, unidades industriais isoladas, explorações agropecuárias ou pecuárias, explorações de inertes, depósitos de combustíveis, parques de sucata, aterros sanitários ou outras.

2 – Excetuam-se do disposto no número anterior as ocupações associadas a pecuárias em detenção caseira, ganadarias e coudelarias e a atividades hípicas e equestres, e ainda, as associadas à produção e comercialização de produtos locais, de reconhecida identidade e valor tradicionais.

## SUBSECÇÃO II – NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO

### Artigo 42.º - Caracterização e vocação

Os Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) correspondem a núcleos de concentração da oferta de alojamento turístico e respetivos equipamentos e serviços de apoio, em particular a tipologia Conjunto Turístico (*resort*), a ocorrer no interior das AVT, designadamente enquanto atividade compatível com as categorias de uso do solo dominantes, nos termos definidos no presente regulamento e de acordo com o regime estabelecido no presente Capítulo.

### Artigo 43.º - Constituição de NDT

1 – A constituição de NDT está sujeita aos seguintes critérios de ordenamento:

- a) O NDT deve integrar empreendimentos turísticos do tipo Conjunto Turístico (*resort*);
- b) A sua execução está sujeita a processo de avaliação e seleção com o objetivo de qualificar a oferta de alojamento de turismo residencial.

2 – A constituição de NDT está ainda condicionada às seguintes normas específicas:

- a) Localização em AVT respeitando afastamento mínimo de 100 m, constituindo faixa de proteção, entre dois NDT, entre NDT e uso incompatível definido no artigo 41.º;
- b) Área mínima de 100,0 ha, podendo incluir, parcialmente, até um máximo de 40% da área de intervenção, áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) e na Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- c) Densidade máxima de ocupação de 20 camas/ha aplicada, no máximo, a 40% da área de intervenção;
- d) Altura máxima da fachada de 10,5 m, sem exceder 3 pisos;
- e) Categoria dos empreendimentos turísticos de 4 ou 5 estrelas;
- f) Solução para as infraestruturas integrando preocupações ambientais e de ecoeficiência no uso da água, na recolha e no tratamento de efluentes, na recolha e destinos dos resíduos e, ainda, no domínio da energia;
- g) Elaboração de Plano de Urbanização (PU) ou Plano de Pormenor (PP) que enquadre o projeto;
- h) Contratualização entre o promotor, o Município e, eventualmente, outras entidades relevantes, para efeitos de programação da execução do projeto e fixação de condições objetivas de caducidade de direitos urbanísticos e de eficácia do PU ou PP que enquadram o projeto – tempos de realização, precedências e consequências do incumprimento.

### Artigo 44.º - Processo de avaliação/seleção de projetos para os NDT

1 – Os critérios de seleção dos projetos devem proporcionar que os NDT contribuam para a concretização das opções estratégicas de desenvolvimento apontadas pelo PROT OVT, nomeadamente:

- a) Aproveitar e promover a identidade regional e a dinamização territorial, introduzindo fatores de inovação na produção de bens e serviços e fatores de projeção e de atração externa;
- b) Constituir atividades económicas na área do turismo e lazer consentâneas com o aproveitamento integrado e sustentável do solo rural;
- c) Potenciar as sinergias entre os vários NDT e com os demais estabelecimentos turísticos, equipamentos e atividades das áreas ligadas ao recreio e lazer, desporto e cultura e com as centralidades urbanas de interesse para o turismo, numa lógica de formação de redes, rotas e de outras formas de articulação que valorizem a oferta turística e recreativa no seu todo;
- d) Aproveitar, recuperar e valorizar elementos do património edificado, natural, paisagístico e cultural e contribuir de forma objetiva para a preservação dos valores naturais;
- e) Fomentar e complementar as atividades agrícolas e florestais das unidades territoriais em que se integram, contribuindo para o alargamento de cadeias de valor dessas atividades e para a multifuncionalidade do espaço rural;
- f) Articular-se com as centralidades urbanas e com a rede de acessibilidades contribuindo para fortalecer as relações urbano-rurais;
- g) Obedecer a tipologias consentâneas com o indicado no PROT OVT, garantindo que a dimensão e tipologia do alojamento são aferidas em função da natureza e valências de cada projeto e das características dos territórios, assegurando a efetividade das realizações e uma gestão faseada e sustentada do limiar de camas passível de ser atribuído;
- h) Cumprir critérios de qualidade urbanística, paisagística e ambiental, incluindo índices consentâneos com a construção em Solo Rural e formas urbanísticas qualificadas, que não contribuam para a dispersão do edificado e que contribuam para elevados níveis de sustentabilidade ambiental e energética.

2 – Para além dos critérios e normas de carácter obrigatório enunciados no artigo 43.º, consideram-se ainda, como fatores de valorização para avaliação e seleção de NDT, mediante o número de camas disponíveis para o Município, os seguintes:

- a) Preferência por atividades de recreio e lazer como o golfe, os desportos e atividades equestres e/ou a caça;
- b) Preferência por soluções para infraestruturas que integrem preocupações ambientais e de ecoeficiência no uso da água, na recolha e no tratamento de efluentes, na recolha e destinos dos resíduos e, ainda, no domínio da energia;
- c) Preferência por localização e desenho urbano, em especial, na sua relação com o espaço envolvente.

3 – Mediante a apresentação de um projeto para a constituição de NDT, o Município procede à sua divulgação através de Aviso a publicitar num jornal local e num jornal nacional, informando sobre:

- a) Número de camas a afetar ao NDT;
- b) Número de camas disponível após execução do NDT;
- c) Breve síntese do programa a instalar;
- d) Pormenorização dos critérios de avaliação e seleção do projeto;

e) Prazo para apresentação de outras propostas.

4 – Caso não surjam outras propostas no prazo definido, o processo segue para aprovação e execução do NDT.

5 – Havendo dois ou mais projetos, o Município pondera o enquadramento dos mesmos e dos respetivos programas e seleciona-os de acordo com os critérios definidos nos n.ºs 1 e 2 e pormenorizados no Aviso de divulgação publicitado.

## SUBSECÇÃO III – NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO DE TURISMO E LAZER

### Artigo 45.º - Caracterização e vocação

1 – Os Núcleos de Desenvolvimento Económico de Turismo e Lazer (NDE TL) correspondem a áreas empresariais de serviços de turismo e lazer, como sejam, complexos de saúde e bem-estar, centros de estágio, parques temáticos, complexos de reuniões, congressos e exposições e outros que pela sua natureza e dimensão careçam de avaliação casuística quanto à oportunidade e enquadramento da sua execução.

2 – Os NDE TL podem ocorrer no Solo Rural, designadamente enquanto atividade compatível com as categorias de uso do solo dominantes, nos termos definidos no presente regulamento e de acordo com o regime estabelecido no presente Capítulo.

### Artigo 46.º - Constituição de NDE TL

1 – O NDE TL deve integrar projetos considerados de interesse regional, a avaliar pela Estrutura de Monitorização, Avaliação e Gestão do PROT OVT (EMAG), através da Comissão Temática do Turismo (CTT). Têm por finalidade a execução de projetos estruturantes para o desenvolvimento do turismo e lazer da região.

2 – O NDE TL pode ainda integrar tipologias de alojamento consideradas essenciais às funções principais de cada empreendimento desde que admitidas na respetiva categoria ou subcategoria de espaço, devendo ser justificada e comprovada a sua dimensão por razões funcionais do conjunto.

3 – Não é permitido o NDE TL em áreas abrangidas pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Sorraia.

4 – A constituição de NDE TL está condicionada às seguintes normas específicas:

- a) Localização respeitando o afastamento mínimo de 100 m, constituindo faixa de proteção, entre o NDE TL e uso incompatível definido no artigo 41.º;
- b) Índice máximo de utilização do solo de 0,70;
- c) Altura máxima da fachada de 10,5 m sem exceder 3 pisos;
- d) Solução para as infraestruturas integrando preocupações ambientais e de ecoeficiência no uso da água, na recolha e no tratamento de efluentes, na recolha e destinos dos resíduos e, ainda, no domínio da energia;
- e) Elaboração de Plano de Urbanização (PU) ou Plano de Pormenor (PP) que enquadre o projeto;
- f) Contratualização entre o promotor, o Município e, eventualmente, outras entidades relevantes, para efeitos de programação da execução do projeto e fixação de condições objetivas de caducidade de direitos urbanísticos e de

eficácia do PU ou PP que enquadram o projeto – tempos de realização, precedências e consequências de incumprimento.

5 – A instalação de NDE TL deve ainda contribuir para a concretização das opções estratégicas de desenvolvimento do Município, designadamente:

- a) Constituir áreas empresariais de serviços relacionados com o turismo e lazer, passíveis de acolher no Solo Rural;
- b) Aproveitar, recuperar e valorizar elementos do património edificado, natural, paisagístico e cultural;
- c) Fomentar e complementar as atividades agrícolas e florestais das unidades territoriais em que se integram, contribuindo para o alargamento de cadeias de valor dessas atividades e para a multifuncionalidade do espaço rural;
- d) Aproveitar e promover a identidade regional e a diferenciação territorial, introduzindo fatores de inovação na produção de bens e serviços e fatores de projeção e de atração externa;
- e) Articular-se com as centralidades urbanas e com a rede de acessibilidades, contribuindo para fortalecer as relações urbano-rurais;
- f) Obedecer a tipologias consentâneas com o indicado no PROT OVT e associadas aos recursos endógenos da unidade territorial, podendo incluir componentes de alojamento turístico na dimensão estritamente necessária e ajustada ao tipo e grandeza dos serviços oferecidos. A dimensão e tipologia do alojamento devem ser aferidas em função da natureza e valências de cada projeto, até ao limite da sua possível configuração como NDT;
- g) Cumprir critérios de qualidade urbanística, paisagística e ambiental, incluindo índices consentâneos com a construção em Solo Rural e formas urbanísticas qualificadas e que não contribuam para a dispersão.

## SUBSECÇÃO IV – OUTRAS TIPOLOGIAS DE TURISMO EM SOLO RURAL

### Artigo 47.º - Identificação

1 – O Solo Rural admite ainda, nos termos da legislação aplicável, a instalação de empreendimentos turísticos especificados no n.º 2 do artigo 39.º, desde que contribuam para a valorização económica e ambiental, que garantam a qualidade arquitetónica e a correta inserção territorial e paisagística da área respetiva e estejam associados a temáticas tais como, turismo de saúde, de desporto, cinegético, de natureza, turismo social, educativo e cultural, entre outros.

2 – As tipologias de empreendimentos turísticos especificadas podem ocorrer no Solo Rural, designadamente enquanto atividade compatível com as categorias de uso do solo dominantes, nos termos definidos no presente regulamento e de acordo com o regime estabelecido no presente Capítulo.

### Artigo 48.º - Condições de uso, ocupação e edificabilidade

1 – Os Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi) nas tipologias, Pousada, Hotel e Hotel Rural construído de raiz, exteriores a NDT, devem observar as seguintes normas:

- a) Capacidade de alojamento não deduzida do limiar da capacidade de alojamento atribuído ao Município;
- b) Localização respeitando o afastamento mínimo de 100 m a uso incompatível definido no artigo 38.º, exceto em caso devidamente justificado;
- c) Densidade máxima de 40 camas/ha, até ao máximo de 200 camas;
- d) Índice máximo de utilização do solo de 0,70;
- e) Altura máxima da fachada de 10,5 m, sem exceder 3 pisos;
- f) Categoria mínima de 3 estrelas;
- g) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre como, campos de jogos, piscinas, percursos pedonais, ciclovias e outros;
- h) Solução para as infraestruturas integrando preocupações ambientais e de ecoeficiência no uso da água, na recolha e no tratamento de efluentes, na recolha e destinos dos resíduos e, ainda, no domínio da energia;
- i) Privilegiar a implementação de Hi em edifícios e espaços de especial interesse patrimonial, cultural ou paisagístico, nomeadamente, quintas tradicionais e edifícios de interesse municipal.

2 – Os Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER), com exceção de Hotel Rural construído de raiz e Turismo de Habitação (TH), devem observar as seguintes normas:

- a) Capacidade de alojamento não deduzida do limiar da capacidade de alojamento atribuído ao Município;
- b) Localização respeitando o afastamento mínimo de 50 m a uso incompatível definido no artigo 41.º;

- c) Solução para as infraestruturas integrando preocupações ambientais e de ecoeficiência no uso da água, na recolha e no tratamento de efluentes, na recolha e destinos dos resíduos e, ainda, no domínio da energia;
- d) Privilegiar a implementação de TER e TH em edifícios e espaços de especial interesse patrimonial, cultural ou paisagístico, nomeadamente, quintas tradicionais e edifícios de interesse municipal.

3 – Os Parques de Campismo e Caravanismo (PCC) devem observar as seguintes normas:

- a) Capacidade de alojamento não deduzida do limiar da capacidade de alojamento atribuído ao Município;
- b) Localização respeitando o afastamento de 50 m a uso incompatível definido no artigo 41.º;
- c) Índice máximo de utilização do solo de 0,15;
- d) Altura máxima de fachada de 7,5 m, sem exceder 2 pisos;
- e) Solução para as infraestruturas integrando preocupações ambientais e de ecoeficiência no uso da água, na recolha e no tratamento de efluentes, na recolha e destinos dos resíduos e, ainda, no domínio da energia;
- f) Requalificar os PCC existentes, bem como privilegiar a localização de novos parques tendo em conta a valorização dos recursos do território rural mobilizáveis para o lazer.

4 – A adaptação de edificações já existentes e licenciadas às tipologias de empreendimentos turísticos, TER, TH, Hotéis e Pousadas, pode admitir a ampliação até 20% da área edificada, concretizada em edifícios novos, contíguos ou não, sem prejuízo da aplicação da alínea d) do n.º 1 se mais vantajosa, e sem prejuízo do regime das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

## SECÇÃO III – SÍTIOS DE INTERESSE PARA O TURISMO, O RECREIO E O LAZER

### Artigo 49.º - Identificação

Encontram-se assinalados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, 41 Sítios com interesse para o desenvolvimento de projetos na área do turismo, do recreio e do lazer que possibilitam o desenvolvimento de uma rede de sítios com alojamento turístico, infraestruturas e equipamentos, com o objetivo de valorização dos recursos naturais, culturais e patrimoniais locais.

### Artigo 50.º - Caracterização e vocação

1 – Os Sítios de Interesse para o Turismo, o Recreio e o Lazer (SIT) referenciados, correspondem, genericamente a, assentos de lavoura, casas agrícolas, ganadarias e coudelarias. Incluem estruturas edificadas que podem ser reconvertidas, ampliadas e complementadas, com vista à instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de Turismo no Espaço Rural (TER), Turismo de Habitação (TH), Estabelecimentos Hoteleiros isolados (Hi) nas tipologias, Pousada, Hotel e Hotel Rural construído de raiz, bem como unidades comerciais e de serviços, equipamentos e serviços de lazer.

2 – A atividade da exploração, caso exista, deve ser mantida em associação e complementaridade com as outras atividades, não podendo estas inviabilizar a existência do espaço necessário à manutenção das construções de apoio à exploração.

### Artigo 51.º - Condições de uso, ocupação e edificabilidade

As ocupações e usos admitidos, bem assim como a edificabilidade, devem respeitar as normas definidas no artigo 48.º e do presente Regulamento.

## CAPÍTULO V - SOLO URBANO

### SECÇÃO I – QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANIZADO

#### Artigo 52.º - Natureza e qualificação

1 – O Solo Urbanizado é aquele que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva.

2 – O PDMB define para o Solo Urbanizado as seguintes categorias funcionais e subcategorias:

- a) Espaço Central (UC);
- b) Espaço Residencial (UR);
- c) Espaço Urbano de Baixa Densidade (UBD);
- d) Espaço de Atividades Económicas (UAE);
- f) Espaço Verde (UV);
- g) Espaço de Uso Especial (UUE):
  - i) Equipamento;
  - ii) Empreendimentos Residenciais.

3 – Consoante o grau de desenvolvimento e de integração na estrutura urbana, o Solo Urbanizado é ainda diferenciado nas seguintes subcategorias de espaço correspondentes a áreas homogéneas bem caracterizadas e distintas quanto ao seu desenvolvimento urbanístico:

- a) Núcleo Antigo – correspondente a áreas edificadas com valor cultural, ambiental e urbano a sujeitar a estudos e regulamentos de proteção e salvaguarda;
- b) Consolidado – correspondente a áreas com estrutura urbana bem caracterizada, onde é autorizada a construção nos espaços intersticiais ainda não preenchidos, com manutenção dos arruamentos e tendo em conta as características tipológicas e volumétricas, designadamente quanto à cércea e número de pisos, da envolvente construída, com a qual se tem de harmonizar;
- c) A Estruturar – correspondente a áreas com estrutura urbana mal definida, a sujeitar a ações que visem a sua reabilitação, a satisfação das exigências básicas de habitabilidade, salubridade e segurança e onde se pretende um enquadramento na área urbana que atenda ao tipo de construções existentes e à sua utilização dominante.

#### Artigo 53.º - Disposições comuns

1 – A nova urbanização ou, obra de construção ou de reconstrução sem preservação da fachada, em Solo Urbanizado deverá respeitar o alinhamento consolidado, sendo condicionada a constituição de corpos balançados sobre o alinhamento da via pública, e enquadrar-se com as construções existentes na área em que se vai inserir, nomeadamente no que à altura se refere.

2 – Excetuam-se do disposto no número anterior as situações em que o Município já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos, através de instrumento adequado para o efeito, necessários a:

- a) Reperfilamento do arruamento confrontante;
- b) Correção do traçado do espaço público;
- c) Reordenamento urbanístico do local da intervenção.

3 – Os parâmetros urbanísticos para cada categoria e subcategoria de espaço, definidos nos respetivos regimes de edificabilidade, aplicam-se, na ausência de troço de frente urbana consolidada, a operações de loteamento e de destaque e, a obras de construção e de ampliação, devendo ser considerados como globais, com exceção do “número máximo de pisos” que deve ser aplicado ao lote ou parcela.

## SUBSECÇÃO I – ESPAÇO CENTRAL (UC)

### Artigo 54.º - Caracterização e vocação

1 – O Espaço Central (UC) corresponde aos centros e centralidades das áreas urbanas de Benavente, Samora Correia, Santo Estêvão, Barrosa, Coutada Velha, Foros da Charneca e Foros de Almada, que são os principais lugares de encontro e de sociabilidade urbana, caracterizados por um adequado nível de infraestruturação e diversidade de funções.

2 – Consoante as características morfológicas do tecido urbano e o nível de consolidação e urbanização, no Espaço Central diferenciam-se três subcategorias:

- a) Núcleo Antigo;
- b) Consolidado;
- c) A Estruturar.

### Artigo 55.º - Uso e ocupação do solo

O Espaço Central destina-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais e de serviços, equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, e ainda, empreendimentos turísticos, indústrias e armazéns, compatíveis com a envolvente urbana. Admite as ocupações inerentes aos usos descritos, e ainda, a título excepcional, instalações e edificações para atividades pecuárias em detenção caseira.

### Artigo 56.º - Regime de edificabilidade

1 – A edificabilidade no Espaço Central deve observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

SOLO URBANIZADO ESPAÇO CENTRAL	PARÂMETROS URBANÍSTICOS - VALORES MÁXIMOS ADMISSÍVEIS			
	DENSIDADE HABITACIONAL (FOGOS/HA)	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO	NÚMERO DE PISOS
<b>BENAVENTE E SAMORA CORREIA</b>				
NÚCLEO ANTIGO	25	0,40	1,20	3
CONSOLIDADO	50	0,40	1,60	4
A ESTRUTURAR	50	0,40	1,20	3
<b>SANTO ESTEVÃO E BARROSA</b>				
NÚCLEO ANTIGO	25	0,30	0,90	3
CONSOLIDADO	25	0,30	0,90	3
<b>COUTADA VELHA</b>				

CONSOLIDADO	15	0,30	0,60	2
<b>FOROS DA CHARNECA E FOROS DE ALMADA</b>				
CONSOLIDADO	15	0,20	0,40	2
A ESTRUTURAR	15	0,20	0,40	2

2 – No caso do loteamento situado nas Portas do Sol, em Benavente, titulado pelo alvará n.º 195, emitido em 30 de outubro de 1981, e, em sede de alteração da licença de operação de loteamento, admite-se a não aplicação dos valores máximos definidos no número anterior para, densidade habitacional, índice de ocupação do solo e número de pisos, face à necessidade de colmatação do edificado existente e de adaptação a novas tipologias.

3 – As instalações e edificações pecuárias em detenção caseira deverão ainda garantir o afastamento mínimo de 10 m a todos os limites da parcela ou lote, podendo esta distância ser reduzida em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.

## SUBSECÇÃO II – ESPAÇO RESIDENCIAL (UR)

### Artigo 57.º - Caracterização e vocação

1 – O Espaço Residencial (UR) corresponde à envolvente, predominantemente residencial, do Espaço Central que complementa e com o qual se articula e relaciona funcionalmente.

2 – Consoante o nível de consolidação e de urbanização diferenciam-se duas subcategorias:

- a) Consolidado;
- b) A Estruturar.

### Artigo 58.º - Uso e ocupação do solo

O Espaço Residencial destina-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais e de serviços, incluindo equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, e, empreendimentos turísticos, indústrias e armazéns, compatíveis com a envolvente urbana, e ainda, instalações e edificações para atividades pecuárias em detenção caseira. Admite as ocupações inerentes aos usos descritos.

### Artigo 59.º Regime de edificabilidade

1 – A edificabilidade no Espaço Residencial deve observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

SOLO URBANIZADO ESPAÇO RESIDENCIAL	PARÂMETROS URBANÍSTICOS - VALORES MÁXIMOS ADMISSÍVEIS			
	DENSIDADE HABITACIONAL (FOGOS/HA)	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO	NÚMERO DE PISOS
<b>BENAVENTE E SAMORA CORREIA</b>				
CONSOLIDADO	35	0,40	0,80	2
A ESTRUTURAR	35	0,40	0,60	2
<b>SANTO ESTEVÃO E BARROSA</b>				
CONSOLIDADO	25	0,30	0,60	2
A ESTRUTURAR	25	0,25	0,40	2
<b>COUTADA VELHA</b>				
A ESTRUTURAR	15	0,20	0,40	2
<b>FOROS DA CHARNECA E FOROS DE ALMADA</b>				
CONSOLIDADO	15	0,20	0,40	2
<b>ALDEIA DO PEIXE E SÃO BRÁS</b>				
CONSOLIDADO	15	0,20	0,40	2

2 – As instalações e edificações pecuárias em detenção caseira deverão ainda garantir o afastamento mínimo de 10 m a todos os limites da parcela ou lote, podendo esta distância ser reduzida em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

3 – Nas instalações agropecuárias e pecuárias da classe 3, já existentes e licenciadas, desde que devidamente justificada a inviabilidade do seu adequado funcionamento, admitem-se obras de alteração e de ampliação até 20% da área edificada no respeito pelo afastamento mínimo 50 m a todos os limites da parcela ou lote.

4 – Excepcionalmente, no caso das áreas denominadas Quinta das Necessidades e de parte da Quinta da Calada, na Coutada Velha, delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, admite-se, a título temporário, até à deslocalização da atividade existente e pelo período máximo de 5 anos contados da data da entrada em vigor da presente Revisão do PDMB, obras de alteração e de ampliação estritamente necessárias à manutenção do uso avícola.

5 – Excepcionalmente, no caso de parte da área denominada Quinta da Calada, na Coutada Velha, delimitada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, admite-se, a título temporário, até à deslocalização da atividade existente e pelo período máximo de 5 anos contados da data da entrada em vigor da presente Revisão do PDMB, a manutenção do uso pecuário.

## SUBSECÇÃO III – ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE (UBD)

### Artigo 60.º - Caracterização e vocação

- 1 – O Espaço Urbano de Baixa Densidade (UBD) corresponde às áreas mais periféricas das áreas urbanas, onde se localizam diversos usos de apoio à função residencial dominante, em modelos de ocupação do solo que revelam baixas densidades de ocupação e que apresentam uma significativa relação entre o meio urbano e o meio rural e, uma forte dependência funcional com as centralidades das respetivas áreas urbanas.
- 2 – Consoante o nível de estruturação e de consolidação diferenciam-se duas subcategorias:
  - a) Consolidado;
  - b) A Estruturar.
- 3 – Integram esse espaço as seguintes áreas:
  - a) Área em Benavente confinante com a Coutada Velha;
  - b) Área dos Arados em Samora Correia;
  - c) Áreas nos Foros da Charneca e nos Foros de Almada.

### Artigo 61.º - Uso e ocupação do solo

O Espaço Urbano de Baixa Densidade destina-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais e de serviços, incluindo equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, e, empreendimentos turísticos, indústrias e armazéns compatíveis com a envolvente urbana, e ainda, instalações e edificações para atividades pecuárias em detenção caseira. Admite as ocupações inerentes aos usos descritos.

### Artigo 62.º - Regime de edificabilidade

- 1 – A edificabilidade é permitida em parcela já constituída e registada como prédio autónomo à data da entrada em vigor da presente Revisão do PDMB.
- 2 – A edificabilidade é ainda permitida em parcela ou lote que venha a ser constituído, desde que a sua área não seja inferior a 1500 m<sup>2</sup>.
- 3 – A edificabilidade no Espaço Urbano de Baixa Densidade deve observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

SOLO URBANIZADO ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE	PARÂMETROS URBANÍSTICOS - VALORES MÁXIMOS ADMISSÍVEIS			
	DENSIDADE HABITACIONAL (FOGOS/HA)	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO	NÚMERO DE PISOS
<b>BENAVENTE</b>				
A ESTRUTURAR	10	0,30	0,30	2
<b>SAMORA CORREIA</b>				
CONSOLIDADO	8	0,20	0,20	2
<b>FOROS DA CHARNECA E FOROS DE ALMADA</b>				
A ESTRUTURAR	8	0,20	0,20	2

4 – As instalações e edificações pecuárias em detenção caseira deverão ainda garantir o afastamento mínimo de 10 m a todos os limites da parcela ou lote, podendo esta distância ser reduzidas em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

5 – Nas instalações agroindustriais, agropecuárias e pecuárias da classe 3, já existentes e licenciadas, desde que devidamente justificada a inviabilidade do seu adequado funcionamento, admitem-se obras de alteração e de ampliação até 20% da área edificada no respeito pelo afastamento mínimo de 50 m a todos os limites da parcela ou lote.

## SUBSECÇÃO IV – ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS (UAE)

### Artigo 63.º - Caracterização e vocação

O Espaço de Atividades Económicas (UAE) corresponde às áreas industriais de Benavente e de Samora Correia que apresentam uma elevada concentração de atividades industriais, de armazenagem e serviços com as adequadas condições de infraestruturaração.

### Artigo 64.º - Uso e ocupação do solo

O Espaço de Atividades Económicas, destina-se à localização e implantação de atividades industriais, de armazenagem e serviços, e ainda, à instalação de usos complementares e compatíveis nomeadamente, atividades comerciais, de restauração e bebidas e, empreendimentos turísticos. Admite as ocupações inerentes aos usos descritos.

### Artigo 65.º - Regime de edificabilidade

1 – Os parâmetros urbanísticos a observar no Espaço de Atividades Económicas serão os definidos pelos instrumentos de gestão urbanística e territorial em vigor, nomeadamente Planos de Urbanização ou de Pormenor.

2 – Na ausência dos instrumentos referidos no número anterior, a edificabilidade no Espaço de Atividades Económicas deve observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice máximo de ocupação do solo de 0,70;
- b) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,80;
- c) Índice volumétrico máximo de  $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , podendo ser excedido em situações devidamente justificadas por necessidade funcional indispensável à atividade a instalar;
- d) Recuo mínimo de 10 m ou alinhamento consolidado quando exista, podendo essa distância ser reduzida, em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos;
- e) Afastamentos mínimos laterais e tardo de 5 m, ou de 10 m quando confinante com área residencial, podendo essas distâncias ser reduzidas, em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.

3 – Excetua-se da aplicação das alíneas a), b) e c) do número anterior, a edificabilidade na área localizada nos Arados, inserida na área urbana de Samora Correia, que deverá observar os seguintes parâmetros:

- a) Índice máximo de ocupação do solo de 0,50;
- b) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,80;
- c) Índice volumétrico máximo de  $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

4 – No caso de edificação para habitação já existente e licenciada, admitem-se obras de alteração e de ampliação, na estrita medida das necessidades habitacionais e no respeito pelos afastamentos mínimos laterais e tardoz de 5 m, podendo essa distância ser reduzida, em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

## SUBSECÇÃO V – ESPAÇO VERDE (UV)

### Artigo 66.º - Caracterização e vocação

1 – O Espaço Verde (UV) corresponde às áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, e ainda, hortas urbanas.

2 – Integra espaços vocacionados para o recreio e o lazer, onde se pretende a instalação de equipamentos adequados e qualificados à sua função principal, bem como espaços onde predominam os elementos naturais que desempenham uma função essencial na proteção e no enquadramento dos espaços urbanos envolventes.

### Artigo 67.º - Uso e ocupação do solo

O Espaço Verde admite a instalação de equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio desde que compatíveis com a vocação destas áreas e desde que reconhecido o seu interesse municipal, bem como instalações agrícolas de apoio às hortas urbanas.

### Artigo 68.º - Regime de edificabilidade

A edificabilidade no Espaço Verde está condicionada aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice máximo de ocupação do solo de 0,10;
- b) Índice máximo de utilização do solo de 0,10;
- c) Número máximo de pisos: 1.

## SUBSECÇÃO VI – ESPAÇO DE USO ESPECIAL (UUE)

### Artigo 69.º - Caracterização e vocação

1 – O Espaço de Uso Especial (UUE) corresponde às áreas do território municipal destinadas à instalação de usos e vocações especiais. Desagrega-se em duas subcategorias:

- a) Equipamento;
- b) Empreendimentos Residenciais.

2 – A subcategoria Equipamento integra uma área localizada na área urbana de Samora Correia, destinada à instalação de equipamentos públicos ou privados de âmbito municipal, bem como à instalação de atividades comerciais e de serviços de apoio.

3 – A subcategoria Empreendimentos Residenciais integra duas áreas urbanas emergentes, de forte relação e inserção no meio rural e que tiram partido e potenciam o património natural e paisagístico e o desenvolvimento de atividades e equipamentos âncora de cariz turístico, como o golfe:

- a) Área designada por Vila Nova de Santo Estêvão, freguesia de Santo Estêvão, objeto de loteamento urbano titulado pelo alvará n.º 8/1998, emitido em 21 de dezembro;
- b) Área localizada na Vargem Fresca, freguesia de Samora Correia, objeto de loteamento urbano titulado pelo alvará n.º 1/1997, emitido em 20 de março.

### Artigo 70.º - Uso e ocupação do solo

1 – A subcategoria Equipamento destina-se à implantação e instalação de equipamentos, bem como à instalação de atividades comerciais e de serviços de apoio. Admite as ocupações inerentes aos usos descritos.

2 – A subcategoria Empreendimentos Residenciais destina-se à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais e de serviços, incluindo equipamentos e instalações relacionados com atividades sociais, culturais, educativas, de lazer, recreio e desporto, estabelecimentos de restauração e bebidas e atividades e empreendimentos turísticos. O uso e ocupação especificados nos respetivos alvarás de loteamento para cada uma das áreas identificadas no n.º 3 do artigo anterior.

### Artigo 71.º - Regime de edificabilidade para o Equipamento

1 – A edificabilidade no Espaço de Uso Especial – Equipamento observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice máximo de ocupação do solo de 0,40;
- b) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,60;
- c) Índice volumétrico máximo de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Artigo 72.º - Regime de edificabilidade para os Empreendimentos Residenciais**

1 – A edificabilidade no Espaço de Uso Especial – Empreendimentos Residenciais, na área denominada Vila Nova de Santo Estêvão, (1), deve observar os seguintes parâmetros globais aplicáveis à área total loteada:

- a) Índice máximo de ocupação do solo de 0,06;
- b) Índice máximo de utilização do solo de 0,09;
- c) Número máximo de pisos: 3.

2 – A edificabilidade no Espaço de Uso Especial – Empreendimentos Residenciais, na área denominada Vargem Fresca, (2), deve observar os seguintes parâmetros globais aplicáveis à área total loteada:

- a) Índice máximo de ocupação do solo de 0,04;
- b) Índice máximo de utilização do solo de 0,05;
- c) Número máximo de pisos: 3.

## SECÇÃO II – QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANIZÁVEL

### Artigo 73.º - Natureza e qualificação

- 1 – O Solo Urbanizável é aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação.
- 2 – O PDMB define para o Solo Urbanizável as seguintes categorias funcionais e subcategorias:
  - a) Espaço Residencial (**UzR**);
  - b) Espaço Urbano de Baixa Densidade (**UzBD**);
  - c) Espaço de Atividades Económicas (**UzAE**);
  - d) Espaço de Uso Especial (**UzUE**):
    - i) Equipamento.
- 3 – O Solo Urbanizável tem ainda implícita a subcategoria de espaço:
  - a) Expansão – correspondente às áreas necessárias para expansão do Solo Urbanizado, onde se pretende a criação de uma estrutura urbana ordenada e devidamente infraestruturada.

### Artigo 74.º - Execução sistemática

O Solo Urbanizável pode ser objeto de transformação urbanística mediante prévia programação enquadrada em Planos de Urbanização, Planos de Pormenor e/ou Unidades de Execução.

### Artigo 75.º - Execução não sistemática

No Solo Urbanizável, excecionalmente, pode ser dispensada a elaboração de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor e/ou da Unidade de Execução para a urbanização e edificação sempre que, as soluções propostas assegurem uma correta articulação formal e funcional com o Solo Urbanizado, não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente e os prédios a ser abrangidos pela operação urbanística sejam contíguos com a zona urbanizada ou com áreas que, embora não contíguas, tenham adquirido características semelhantes àquela através de ações de urbanização ou edificação.

### Artigo 76.º - Disposições comuns

1 – O Solo Urbanizável pode ser objeto de transformação em Solo Urbanizado mediante a elaboração de planos e programas de planeamento territorial adequados, nomeadamente Planos de Urbanização, Planos de Pormenor, Unidades de Execução e Programas de Ação Territorial.

2 – Todas as intervenções devem garantir e demonstrar compatibilidade e inserção na área urbana envolvente, designadamente, no que respeita a rede viária e infraestruturas, programação de equipamentos públicos, tipologias de edificação, estrutura e continuidade do espaço público. Devem ainda garantir a preservação e continuidade das características morfológicas existentes.

3 – Os parâmetros urbanísticos para cada categoria e subcategoria de espaço, definidos nos respetivos regimes de edificabilidade, aplicam-se como referência aos planos especificados no n.º 1 e, na ausência destes, a operações de loteamento e de destaque e, a obras de construção e de ampliação, devendo ser considerados como globais, com exceção do “número máximo de pisos” que deve ser aplicado ao lote ou parcela.

## SUBSECÇÃO I – ESPAÇO RESIDENCIAL (UzR)

### Artigo 77.º - Caracterização e vocação

1 – O Espaço Residencial em Solo Urbanizável (UzR) corresponde às áreas de expansão do Solo Urbanizado, com aptidão para a concentração de construção, funções e população, sendo o principal objetivo a estruturação e continuidade do tecido e malha urbana existentes.

2 – Integra esse espaço, entre outras, a seguinte área:

- a) Área nos Foros de Almada, freguesia de Santo Estêvão – delimitada pela UOPG 7.

### Artigo 78.º - Uso e ocupação do solo

O Espaço Residencial destina-se, predominantemente, à função residencial, sem prejuízo da presença de outras funções urbanas complementares e qualificadoras como sejam, atividades e instalações comerciais e de serviços, equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, e, empreendimentos turísticos, indústrias e armazéns, compatíveis com a envolvente urbana, e ainda, instalações e edificações para atividades pecuárias em detenção caseira. Admite as ocupações inerentes aos usos descritos.

### Artigo 79.º - Regime de edificabilidade

1 – A edificabilidade no Espaço Residencial em Solo Urbanizável deve observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

SOLO URBANIZÁVEL ESPAÇO RESIDENCIAL	PARÂMETROS URBANÍSTICOS - VALORES MÁXIMOS ADMISSÍVEIS			
	DENSIDADE HABITACIONAL (FOGOS/HA)	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO	NÚMERO DE PISOS
<b>BENAVENTE</b>				
EXPANSÃO	35	0,40	0,80	2
<b>SANTO ESTEVÃO E BARROSA</b>				
EXPANSÃO	25	0,25	0,40	2
<b>FOROS DE ÁLMADA</b>				
EXPANSÃO	15	0,20	0,40	2

2 – As instalações e edificações pecuárias em detenção caseira deverão ainda garantir o afastamento mínimo de 10 m a todos os limites da parcela ou lote, podendo esta distância ser reduzidas em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.

3 – Nas instalações agropecuárias e pecuárias da classe 3, já existentes e licenciadas, desde que devidamente justificada a inviabilidade do seu adequado funcionamento, admitem-se obras de alteração e de ampliação até 20% da área edificada no respeito pelo afastamento mínimo 50 m a todos os limites da parcela ou lote.

## SUBSECÇÃO II – ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE (UZBD)

### Artigo 80.º - Caracterização e vocação

1 – O Espaço Urbano de Baixa Densidade em Solo Urbanizável (UZBD) corresponde à área de expansão do Solo Urbanizado, com aptidão para a coexistência de construção, funções e população, em modelos de ocupação do solo que revelem baixas densidades de ocupação e que apresentem uma significativa relação entre o meio urbano e o meio rural.

2 – Integra esse espaço a seguinte área:

a) Área na Barrosa.

### Artigo 81.º - Uso e ocupação do solo

O Espaço Urbano de Baixa Densidade destina-se, predominantemente, à função residencial, sem prejuízo da presença de outras funções urbanas complementares e qualificadoras como sejam, atividades e instalações comerciais e de serviços, equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, e, empreendimentos turísticos, indústrias e armazéns compatíveis com a envolvente urbana, e ainda, instalações e edificações para atividades pecuárias em detenção caseira. Admite as ocupações inerentes aos usos descritos.

### Artigo 82.º - Regime de edificabilidade

1 – A edificabilidade é permitida em parcela já constituída e registada como prédio autónomo à data da entrada em vigor da presente Revisão do PDMB.

2 – A edificabilidade é ainda permitida em parcela ou lote que venha a ser constituído, desde que a sua área não seja inferior a 1500 m<sup>2</sup>.

3 – A edificabilidade no Espaço Urbano de Baixa Densidade em Solo Urbanizável deve observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

SOLO URBANIZÁVEL ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE	PARÂMETROS URBANÍSTICOS - VALORES MÁXIMOS ADMISSÍVEIS			
	DENSIDADE HABITACIONAL (FOGOS/HA)	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO	NÚMERO DE PISOS
BARROSA				
EXPANSÃO	8	0,20	0,20	2

4 – As instalações e edificações pecuárias em detenção caseira deverão ainda garantir o afastamento mínimo de 10 m a todos os limites da parcela ou lote, podendo esta distância ser reduzidas em casos excepcionais a verificar pelos serviços técnicos.

5 – Nas instalações agropecuárias e pecuárias da classe 3, já existentes e licenciadas, desde que devidamente justificada a inviabilidade do seu adequado funcionamento, admitem-se obras de alteração e de ampliação até 20% da área edificada no respeito pelo afastamento mínimo de 50 m a todos os limites da parcela ou lote.

## SUBSECÇÃO III – ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS (UZAE)

### Artigo 83.º - Caracterização e vocação

1 – O Espaço de Atividade Económica em Solo Urbanizável (UZAE) corresponde às áreas de expansão do Solo Urbanizado e a novos espaços programados para a instalação de atividades económicas.

2 – Integram esse espaço os seguintes pólos:

- a) Pólo I – Benavente – delimitada pela UOPG 2;
- b) Pólo II – Benavente – delimitada pela UOPG 3;
- c) Pólo III – freguesia de Benavente – delimitada pela UOPG 4;
- d) Pólo IV – Coutada Velha, freguesia de Benavente – delimitada pela UOPG 5;
- e) Pólo V – Samora Correia, Murteira – delimitada pela UOPG 6.

3 – Integra ainda esse espaço a seguinte área:

- a) Área localizada na área urbana de Foros de Almada.

### Artigo 84.º - Uso e ocupação do solo

O Espaço de Atividades Económicas destina-se, preferencialmente, ao acolhimento e instalação de estruturas empresariais e revela aptidão para a instalação de programas diversificados de âmbito empresarial, armazenagem, equipamentos, tecnológico, gestão de resíduos não perigosos e/ou não poluentes e outros domínios. Admite as ocupações inerentes aos usos descritos, nomeadamente, atividades industriais, de armazenagem e serviços, e ainda, a instalação de programas de uso complementares e compatíveis, como, comércio, restauração e bebidas e, empreendimentos turísticos.

### Artigo 85.º - Regime de edificabilidade

1 – A edificabilidade no Espaço de Atividades Económicas em Solo Urbanizável, nas áreas identificadas no n.º 2 do artigo 83.º, deve observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice máximo de ocupação do solo de 0,70;
- b) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,80;
- c) Índice volumétrico máximo de 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, podendo ser excedido em situações devidamente justificadas por necessidade funcional indispensável à atividade a instalar;
- d) Recuo mínimo de 10 m, podendo essa distância ser reduzida em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos;

e) Afastamentos mínimos, laterais e tardo, respetivamente, de 6 m e 10 m, podendo essa distância ser reduzida em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos, devendo ser ambos de 15 m quando confinante com área residencial.

2 – A edificabilidade no Espaço de Atividades Económicas em Solo Urbanizável, na área identificada no n.º 3 do artigo 83.º, deve observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice máximo de ocupação do solo de 0,60;
- b) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,70;
- c) Índice volumétrico máximo de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- d) Recuo mínimo de 10 m, podendo essa distância ser reduzida em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos;
- e) Afastamentos mínimos, laterais e tardo, respetivamente, de 6 m e 10 m, podendo essa distância ser reduzida em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos, devendo ser ambos de 10 m quando confinante com área residencial.

3 – Excecionalmente, no caso das áreas contíguas à Estrada dos Cachimbos, na Coutada Velha, delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, admite-se, a título temporário, até à deslocalização das atividades existentes e pelo período máximo de 5 anos contados da data da entrada em vigor da presente Revisão do PDMB, a manutenção do uso pecuário.

## SUBSECÇÃO IV – ESPAÇO DE USO ESPECIAL (UZUE)

### Artigo 86.º - Caracterização e vocação

1 – O Espaço Uso Especial em Solo Urbanizável (UZUE) corresponde à área reservada à concretização de projetos especiais. Agrega a subcategoria Equipamento.

2 – Integram esse espaço a área designada por Parque Desportivo e de Lazer dos Camarinhais, localizada na área urbana de Benavente – delimitada pela UOPG 1.

### Artigo 87.º - Uso e ocupação do solo

O Espaço de Uso Especial, subcategoria Equipamento, destina-se à localização e implantação de equipamentos públicos ou privados de âmbito municipal na área social, educativa e desportiva, bem como à instalação de atividades comerciais e de serviços de apoio aos equipamentos. Admite as ocupações inerentes aos usos descritos.

### Artigo 88.º - Regime de edificabilidade

A edificabilidade no Espaço de Uso Especial – Equipamento, em Solo Urbanizável, deve observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice máximo de ocupação do solo de 0,20;
- b) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,35;
- c) Número máximo de pisos: 2.

## CAPÍTULO VI – ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO

### Artigo 89.º - Identificação

As Áreas de Risco ao uso do solo delimitadas na Planta de Ordenamento – Carta de Riscos, correspondem a:

- a) Zonas Inundáveis ou Zonas Ameaçadas pelas Cheias;
- b) Áreas de Risco Sísmico;
- c) Áreas de Risco Tecnológico:
  - i) Rede Elétrica de Alta Tensão;
  - ii) Gasodutos de Alta e Média Pressão;
  - iii) Oleoduto;
  - iv) Estabelecimento com Substâncias Perigosas.

### Artigo 90.º - Regime geral

Nas Áreas de Risco referidas no artigo anterior aplica-se o respetivo regime legal em vigor.

## SECÇÃO I – ZONAS INUNDÁVEIS OU AMEAÇADAS PELAS CHEIAS

### Artigo 91.º - Regime específico

1 – As Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela cheia com período de retorno de cem anos ou, pela maior cheia conhecida no caso em que não existam dados que permitam identificar a anterior.

2 – A ocupação das Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias integradas em Solo Rural está condicionada às seguintes normas:

- a) É interdita a construção de novas edificações, com exceção das situações em que, fique provado não existir localização alternativa fora destas áreas e se trate de edifícios indispensáveis à atividade agrícola;
- b) É interdita a construção de caves e aterros;
- c) É admitida a reconstrução de edifícios existentes licenciados desde que, a área de implantação seja igual ou inferior à existente e a cota do piso térreo seja superior à cota local da maior cheia conhecida;
- d) Os projetos das edificações devem demonstrar estar inequivocamente adaptados para poder resistir aos riscos previsíveis, necessitando de prévia autorização da entidade com jurisdição dos recursos hídricos afetados.

3 – A ocupação das Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias integradas em Solo Urbano está condicionada às seguintes normas:

- a) É admitida a reconstrução de edifícios existentes licenciados desde que a área de implantação seja igual ou inferior à existente;
- b) Excecionalmente, poderão ser licenciadas novas edificações nos espaços intersticiais do tecido urbano;
- c) É interdita a construção de caves e aterros;
- d) É interdita a ocupação habitacional no piso térreo podendo, para este uso, ser obrigatória a elevação da cota de soleira, a qual ficará superior à cota local da maior cheia conhecida;
- e) Os projetos das edificações devem demonstrar estar inequivocamente adaptados para poder resistir aos riscos previsíveis, necessitando de prévia autorização da entidade com jurisdição dos recursos hídricos afetados.

4 – Nos solos afetos à Estrutura Ecológica Municipal, nomeadamente, em áreas de fruição pública, é admitida a edificação de pequenos equipamentos urbanos de apoio ao recreio e lazer, devendo ser estruturas ligeiras, preferencialmente amovíveis, e, sempre que possível, a cota do piso um deverá ser superior à cota local da maior cheia conhecida. Deverá ser salvaguardado o adequado enquadramento ambiental e a segurança de pessoas e bens.

## SECÇÃO II – ESTABELECIMENTO COM SUBSTÂNCIAS PERIGOSAS

### Artigo 92.º - Regime específico

1 – O estabelecimento Reckitt Benckiser (Portugal), SA, identificado na subalínea iv) da alínea c) do artigo 89.º e localizado na área urbana de Samora Correia, encontra-se abrangido pelo Regime Jurídico de Prevenção de Acidentes Graves (Decreto-Lei n.º 254/2007, de 12 de junho).

2 – É definida uma zona de perigosidade de 55 m medidos em torno do perímetro da bacia de retenção, na qual não são compatíveis usos que impliquem elevada concentração de pessoas ou a presença de pessoas com mobilidade reduzida, nem a presença de equipamentos para socorro da população em caso de acidente, como sejam quartéis de bombeiros, forças de segurança e serviços de proteção civil.

## CAPÍTULO VII – ZONAMENTO ACÚSTICO

### Artigo 93.º - Identificação

1 – O zonamento acústico estabelece para todo o Solo Urbano, com exceção do Espaço de Atividades Económicas dos Solos Urbanizado e Urbanizável e, para o Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural (REOC), subcategoria Herdades e Quintas com Edificação Isolada e subcategoria Equipamentos e para as Áreas de Edificação Dispersa (RED), do Solo Rural, a classificação de zona mista, de acordo com o assinalado na Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico.

2 – Para efeito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, todos os recetores sensíveis existentes ou a licenciar que não se integram no número anterior, são equiparados à classificação de zona mista.

### Artigo 94.º - Regime geral

Nas zonas definidas nos números anteriores aplica-se o respetivo regime legal em vigor.

## CAPÍTULO VIII – **ÁREA DE RESERVA PARA FUTURO NAL**

### **Artigo 95.º - Identificação**

No seguimento da RCM n.º 85/2008, de 8 de maio de 2008, é identificada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, a Área de Reserva para futuro NAL (Novo Aeroporto de Lisboa).

## CAPÍTULO IX – VALORES PATRIMONIAIS

### Artigo 96.º - Caracterização

1 – Os bens arquitetónicos, arqueológicos e paisagísticos entendidos como património distinguem-se dos restantes por constituírem realizações notáveis que exercem influência e marcam a história de uma determinada comunidade e que, no âmbito do interesse coletivo importa salvaguardar e preservar.

2 – Os Valores Patrimoniais no Município de Benavente são constituídos por:

a) Património Arquitetónico:

- i) Imóveis Classificados (Imóveis de Interesse Público e Imóveis Propostos para Classificação);
- ii) Outros Imóveis com Interesse (Arquitetura Civil e Religiosa e, Assentos de Lavoura);

b) Património Arqueológico:

- i) Vestígios Arqueológicos com Interesse;

c) Património Paisagístico:

- i) Árvores Classificadas (Árvores de Interesse Público).

3 – Os elementos identificados como Valores Patrimoniais encontram-se assinalados na Planta de Valores Patrimoniais e listados no Anexo I ao presente Regulamento.

### Artigo 97.º - Regime geral de proteção

1 – Aos Imóveis Classificados e Árvores Classificadas aplica-se o respetivo regime legal em vigor.

2 – A Câmara Municipal pode condicionar a afixação de toldos, letreiros e publicidade, qualquer que seja a sua natureza e conteúdo, nos elementos identificados como Valores Patrimoniais ou nos espaços que lhes são contíguos que possam prejudicar a leitura e acesso visual aos referidos Valores.

### Artigo 98.º - Regime específico de proteção – Outros Imóveis com Interesse

1 – Todos os imóveis ou ocorrências identificados como Outros Imóveis com Interesse dispõem de uma área de proteção de 50 m para além dos seus limites físicos.

2 – As intervenções nos Outros Imóveis com Interesse, bem como na área de proteção estabelecida no número anterior, estão sujeitas a parecer do serviço municipal competente.

3 – As intervenções a realizar nestes imóveis ou ocorrências e na respetiva área de proteção, devem garantir a homogeneidade e identidade arquitetónica e urbanística desses conjuntos, bem como a coerência paisagística dos locais.

4 – Em casos excecionais de elevado estado de degradação do imóvel ou ocorrência e de comprovada impossibilidade técnica da sua preservação, é permitida a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas, e a construção de nova edificação.

5 – A Câmara Municipal pode condicionar a alteração de utilização dos imóveis identificados caso esta se mostre inadequada às características estruturais, arquitetónicas ou culturais dos mesmos.

#### **Artigo 99.º - Regime específico de proteção e salvaguarda – Vestígios Arqueológicos com Interesse**

1 – Todos os locais identificados como Vestígios Arqueológicos com Interesse dispõem de uma área de proteção de 50 m para além dos seus limites externos.

2 – As intervenções nos Vestígios Arqueológicos com Interesse, bem como na área de proteção estabelecida no número anterior, estão sujeitas a parecer do serviço municipal competente.

3 – Na realização de trabalhos de preparação ou de execução de qualquer tipo de obra, se forem identificados vestígios de natureza arqueológica ou for indiciada a sua existência, devem aqueles ser interrompidos, dando imediato conhecimento do facto à Câmara Municipal e ao Organismo da Administração Central que tutela o património arqueológico, de modo a que sejam desencadeados os procedimentos de salvaguarda previstos no regime legal específico.

## CAPÍTULO X - PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

### SECÇÃO I – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

#### Artigo 100.º - Execução em solo urbanizado

Em Solo Urbanizado a execução do PDMB processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, excetuando-se as situações em que o Município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de Unidades de Execução.

#### Artigo 101.º - Execução em solo urbanizável

Em Solo Urbanizável a execução do PDMB processa-se em acordo com os sistemas de execução previstos no RJIGT, e nos termos definidos nos artigos 74.º e 75.º do presente Regulamento.

#### Artigo 102.º - Disposições supletivas

A Câmara Municipal pode condicionar o licenciamento ou autorização de operações urbanísticas à realização de operações de reparcelamento urbano, podendo estas envolver associação de proprietários e, eventualmente, o Município, quando considere como desejável proceder à reestruturação cadastral por motivos de aproveitamento do solo, melhoria formal e funcional do espaço urbano e de concretização do PDMB.

#### Artigo 103.º - Programação estratégica

1 – A execução do PDMB deverá fazer-se através da elaboração prioritária de Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor que o desenvolvam ao nível de duas Áreas Plano distintas:

- a) AP-1 corresponde à área urbana de Benavente;
- b) AP-2 correspondente à área urbana de Samora Correia.

2 – Na ausência de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor todas as intervenções urbanísticas devem garantir uma especial preocupação com a inserção na envolvente atendendo à defesa da imagem e da estrutura urbana. Devem

ainda estruturar e programar os usos e ocupações compatíveis e criar condições para a dinamização das áreas urbanas, em especial, dos núcleos antigos.

3 – A execução do PDMB desenvolve-se ainda, através de um conjunto de Unidades Operativas de Planeamento e de Gestão.

## SECÇÃO II – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

### Artigo 104.º - Identificação e objetivos

1 – O PDMB define as seguintes Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), identificadas e regulamentadas no Anexo II ao presente Regulamento e assinaladas na Planta de Ordenamento – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão:

- a) UOPG 1 – Parque Desportivo e de Lazer dos Camarinhais, Benavente;
- b) UOPG 2 – Pólo I – Benavente;
- c) UOPG 3 – Pólo II – Benavente;
- d) UOPG 4 – Pólo III – freguesia de Benavente;
- e) UOPG 5 – Pólo IV – Coutada Velha, freguesia de Benavente;
- f) UOPG 6 – Pólo V – Murteira, Samora Correia;
- g) UOPG 7 – Foros de Almada, freguesia de Santo Estêvão;
- h) UOPG 8 – *RARET* – Equipamento Estruturante, freguesia de Benavente;
- i) UOPG 9 – Pólo VI – Santo Estêvão;
- j) UOPG 10 – Herdade do Trejoito, freguesia de Benavente;
- k) UOPG 11 – Mata do Duque, freguesia de Santo Estêvão.

2 – São objetivos gerais das UOPG:

- a) Assegurar a oportunidade e procedimentos para a avaliação das necessidades de interesse público e a definição da estratégia de desenvolvimento para a área integrada na UOPG;
- b) Assegurar a necessária flexibilidade controlada nas definições mais finas e conjunturais, evitando a tradicional rigidez geradora de bloqueios;
- c) Assegurar que o planeamento de pormenor possa acontecer, a cada momento, de modo oportuno e ajustado às oportunidades e interesses de todos os agentes presentes e ativos, de forma adequada à estratégia de desenvolvimento definida.

### Artigo 105.º - Regime

1 – O processo de urbanização e/ou de edificação nestas áreas, fica condicionado, sem prejuízo de direitos legalmente instituídos, para ocupação e usos, à data de entrada em vigor do presente Regulamento, aos procedimentos, indicadores, critérios e mecanismos definidos no Anexo II ao presente Regulamento.

2 – A delimitação das UOPG pode sofrer acertos para adequação ao cadastro ou a limites físicos ou ainda, em função dos estudos desenvolvidos.

3 – As UOPG têm por objeto a elaboração de Instrumento de Gestão Territorial, Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor, ou de uma ou várias Unidades de Execução.

4 – A título excepcional admite-se nas áreas abrangidas pelas UOPG formas de execução não sistemática através do licenciamento de operações urbanísticas em parcelas constituídas desde que:

- a) A parcela confine com arruamento público, com infraestruturas da rede elétrica e da rede de abastecimento público de água e, se localize na continuidade dos espaços já urbanizados;
- b) As soluções propostas assegurem uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não coloquem em causa ou prejudiquem a futura estruturação e ordenamento urbanístico da área envolvente e, sejam compatíveis com a já disponível infraestruturaração e dotação de equipamento de uso coletivo;
- c) Nas situações referidas nas alíneas anteriores aplicam-se as disposições regulamentares da respetiva categoria de espaço.

## SECÇÃO III – MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

### Artigo 106.º - Princípios

1 – A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória baseia-se na determinação dos desvios da edificabilidade de cada operação urbanística em relação a um Índice médio de utilização que traduz uma edificabilidade e um direito, abstratos.

2 – Os desvios a que se faz referência no número anterior, constituem a base para o cálculo das compensações a consignar ao Fundo municipal de compensações, constituído nos termos da lei.

### Artigo 107.º - Mecanismos de execução

1 – Os mecanismos de compensação, a utilizar pelo Município, para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do PDMB são os previstos no RJGT, respetivamente, o estabelecimento de um Índice médio de utilização e de uma Área de cedência média ou repartição dos Custos de urbanização.

2 – O princípio de perequação compensatória é aplicado nas operações urbanísticas a efetuar no âmbito das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução ou noutras que venham a ser estabelecidas durante a vigência do PDMB.

3 – O Índice médio de utilização, em cada Unidade, é determinado pela construção admitida para cada propriedade ou conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e orientações urbanísticos estabelecidos neste Plano para as respetivas classes e categorias de espaço.

4 – A Área de cedência média, em cada Unidade, é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros em vigor.

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

- a) Por comparticipação determinada pelos seguintes critérios, isolada ou conjuntamente:
  - i) O tipo ou a intensidade de aproveitamento urbanístico determinados pelas disposições do PDMB;
  - ii) A superfície do lote ou da parcela;

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

## SECÇÃO IV – CEDÊNCIAS, COMPENSAÇÕES E ESTACIONAMENTOS

### Artigo 108.º - Regime de cedências e compensações

- 1 – São devidos pelos promotores encargos proporcionais à Área de construção que lhe for licenciada ou autorizada, nomeadamente, cedência de terreno, realização de obras de urbanização e pagamento de taxas.
- 2 – A cedência de terrenos para os fins previstos no número anterior está sujeita a mecanismos perequativos com base num Índice médio de cedência;
- 3 – As compensações por cedências efetivas, superiores ou inferiores ao Índice médio de cedência são feitas de acordo com a Regulamentação Municipal em vigor para o efeito.
- 4 – Se o prédio objeto de operação urbanística já estiver dotado de infraestruturas urbanísticas ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos, ou ainda quando estes são de natureza privada, poderá não haver lugar a cedências para esse fim, desde que os respetivos titulares fiquem obrigados ao pagamento de uma compensação ao Município, segundo as regras estabelecidas em Regulamento Municipal.

### Artigo 109.º - Estacionamento, espaços verdes e equipamento

- 1 – As regras quanto à previsão de estacionamentos, espaços verdes e equipamento são as definidas em Regulamento Municipal ou, quando este não exista, as definidas na legislação aplicável em vigor.
- 2 – Excecionam-se da aplicação do estabelecido no número anterior, especificamente das regras relativas ao número de lugares de estacionamento, os empreendimentos turísticos. Estes ficam sujeitos aos seguintes parâmetros, sem prejuízo da legislação específica aplicável:
  - a) Para os Estabelecimentos Hoteleiros e Hotéis Rurais:
    - i) 1 lugar de estacionamento por cada 2,5 unidades de alojamento para categoria 4 e 5 estrelas;
    - ii) 1 lugar de estacionamento por cada 3,5 unidades de alojamento para categoria inferior a 4 estrelas ;
  - b) Para os empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER), de Turismo de Habitação (TH) e Parques de Campismo e Caravanismo (PCC):
    - i) 1 lugar de estacionamento por cada 5 unidades de alojamento;
  - c) Em Solo Urbano, especificamente em tecido urbano consolidado, onde seja inviável a execução do número de lugares de estacionamento exigido nas alíneas anteriores, a Câmara Municipal pode dispensar dessa exigência os Estabelecimentos Hoteleiros de interesse para o Município, mediante autorização expressa da entidade competente, procurando acautelar a oferta de estacionamento nos arruamentos ou espaços circundantes.

## CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

### Artigo 110.º - Licenciamento de edifícios existentes

A Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados destinada a verificar a conformidade do projeto de arquitetura com as normas aplicáveis, pode licenciar ou admitir comunicação prévia de edificações existentes, desde que:

- a) Sejam anteriores à data da publicação do PDMB inicial no Diário da República, 7 de dezembro de 1995, e na exata medida em que então existiam;
- b) Seja apresentado projeto de arquitetura;
- c) Seja garantida por técnico responsável as exigências definidas em Regulamento Municipal aplicável;
- d) Sejam cumpridos os requisitos mínimos atualmente estabelecidos na legislação aplicável, tendo nomeadamente em conta a Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril;
- e) Seja respeitada a legislação relativa a servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

### Artigo 111.º - Aplicabilidade retroativa

Sem prejuízo dos direitos já atribuídos por atos de controlo prévio precedentes, o disposto nos artigos 52.º a 56.º e, nos artigos 36.º a 38.º do presente Regulamento aplica-se, retroativamente, às obras de construção realizadas no território Municipal na vigência do PDMB inicial publicado no Diário da República de 7 de dezembro de 1995, com posteriores alterações, que o presente PDMB substitui, respetivamente, às categorias “Área Urbanizada Mista”, “Zona a Preservar” e “Zona Consolidada”, do “Espaço Urbano” e, à categoria de “Área Agrícola não incluída na RAN” do Espaço Agrícola.

### Artigo 112.º - Alteração à legislação

Quando se verificarem alterações à legislação referenciada no presente Regulamento, as remissões expressas que para ela forem feitas, consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação.

### Artigo 113.º - Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

**Artigo 114.º - Revogações**

O presente Plano revoga o Plano de Pormenor de Vale Tripeiro, em Benavente, publicado no Diário da República, 1.ª Série – B, n.º 21, de 25 de janeiro de 1995, com alteração publicada no Diário da República, 1.ª Série – B, n.º 193, de 22 de agosto de 2002.

**Artigo 115.º - Revisão**

O PDMB deverá ser revisto decorrido o prazo de dez anos, a contar da data da respetiva entrada em vigor sem prejuízo de poder ser alterado, revisto ou suspenso nos termos legais.

**Artigo 116.º - Entrada em vigor**

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

ANEXO I:

VALORES PATRIMONIAIS

## **PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO**

### **IMÓVEIS CLASSIFICADOS**

#### **Imóveis de Interesse Público:**

Benavente

IIP01 – Cruzeiro e Adro, Largo do Calvário, Benavente

(Decreto n.º 42 692, de 30 de novembro de 1959;

IIP02 – Pelourinho, Praça do Município, Benavente

(Decreto n.º 23 122, de 11 de outubro de 1933);

Samora Correia

IIP03 – Igreja de Nossa Senhora de Oliveira, Praça da República, Samora Correia

(Decreto n.º 41 191, de 18 de julho de 1957).

#### **Imóvel Proposto para Classificação:**

Samora Correia

IPC01 – Fachada do Palácio do Infantado, Praça da República, Samora Correia.

### **OUTROS IMÓVEIS COM INTERESSE**

#### **Arquitetura Civil e Religiosa:**

Benavente

AR01 – Biblioteca Municipal de Benavente, *Casa Calheiros*, Rua Fernando Oliveira n.º 29, Rua José Justino Lopes n.ºs 47 e 49 e Rua do Pinheiro n.º 49, Benavente;

AR02 – Cine Teatro de Benavente, Rua Luís Godinho, Benavente;

AR03 – Conjunto Urbano, Praça da República, incluindo Edifícios sítos nos n.ºs 13 a 17 e n.ºs 29 e 30, Benavente;

AR04 – Convento de Jericó, freguesia de Benavente;

AR05 – Edifício com mirante em ferro, Rua Dr. Francisco Sousa Dias n.ºs 39 a 45, Benavente;

AR06 – Edifício do antigo Celeiro da Companhia das Lezírias, Largo do Calvário n.º 7, Benavente;

AR07 – Edifício dos Paços do Concelho com torre em ferro, Praça do Município, Benavente;

AR08 – Edifício *Solar de Benavente*, Largo Duarte Lopes n.ºs 1 a 3 e Rua Dr. Domingos F. Pedrosa n.º 23;

AR09 – Fonte de Santo António, Jardim de Santo António, Benavente;

AR10 – Frente do Cemitério com jardim encerrado, Rua Dr. António Gabriel Ferreira Lourenço, Benavente;

- AR11 – Hospital da Santa Casa da Misericórdia de Benavente, construção inicial, Benavente;  
AR12 – Igreja da Misericórdia e Capela Mortuária, Rua Luís Godinho, Benavente;  
AR13 – Miradouro, incluindo, muros, varandim e arborização, Avenida das Acácias, Benavente;  
AR14 – Miradouro, incluindo, muros, varandim e arborização, Largo do Calvário, Benavente;  
AR15 – Miradouro, incluindo, muros e varandim, Rua Luís de Camões, Benavente;  
AR16 – Moinho, Bairro da Solidariedade, Benavente;  
AR17 – Moinho, Rua Alto dos Moinhos, Benavente;  
AR18 – Moinho, Rua do Moinho, Benavente;  
AR19 – Museu Municipal de Benavente, Rua Luís de Camões n.º 8, Benavente;  
AR20 – Núcleo Museológico Agrícola, antigo Matadouro Municipal, Largo de Santo André n.ºs 35 a 39, Benavente;  
AR21 – Parque 25 de Abril, incluindo jardim e coreto, Benavente;

#### Samora Correia

- AR22 – Capela da Misericórdia, Rua Almirante Cândido dos Reis n.º 14, Samora Correia;  
AR23 – Conjunto Urbano, Largo 25 de Abril (antigo Largo do Calvário) incluindo Edifício do antigo Celeiro da Companhia das Lezírias e varandim, Samora Correia;  
AR24 – Conjunto Rural da Companhia das Lezírias, Quinta da Murteira, Samora Correia;  
AR25 – Conjunto Urbano, Praça da República, incluindo arborização, Igreja Matriz, Palácio do Infantado e *Casa Museu Justino João*, Samora Correia;  
AR26 – Edifício da Companhia das Lezírias, gaveto da Rua Almirante Cândido dos Reis com a Rua Dr. Manuel dos Santos Bernardo Gonçalves n.ºs 3 e 5, Samora Correia;  
AR27 – Edifício do antigo Rádio Clube Português, Samora Correia;  
AR28 – Edifício do *Depósito de Material Agrícola* da Companhia das Lezírias, Rua da Liberdade, Samora Correia;  
AR29 – Fonte do Concelho, Rua Fonte do Concelho, Samora Correia;  
AR30 – Fonte dos Escudeiros, incluindo lavadouro Municipal e jardim, Rua Fonte dos Escudeiros, Samora Correia;  
AR31 – Frente Urbana e Conjunto de Acomodações Agrícolas da Companhia das Lezírias, Rua do Povo Livre, n.ºs 2 a 26, Samora Correia;

#### Santo Estêvão

- AR32 – Edifício da antiga Escola Primária, Rua Manuel Martins Alves n.º 18, Santo Estêvão;  
AR33 – Igreja de Santo Estêvão, Largo da Igreja, Santo Estêvão;

#### Barrosa

- AR34 – Capela de São Brás, São Brás, freguesia da Barrosa.

#### **Assentos de Lavoura:**

**Benavente**

- AL01 – Herdade de Bilrete, freguesia de Benavente;
- AL02 – Monte Alegre – freguesia de Benavente;
- AL03 – Monte da Amieira, freguesia de Benavente;
- AL04 – Monte da Foz, freguesia de Benavente;
- AL05 – Monte da Saúde, freguesia de Benavente;
- AL06 – Monte da Sesmária da Asseiceira, freguesia de Benavente;
- AL07 – Monte de Almada, freguesia de Benavente;
- AL08 – Monte de Trejoito, freguesia de Benavente;
- AL09 – Monte do Gato, freguesia de Benavente;
- AL10 – Quinta da Mata de El-Rei, freguesia de Benavente;
- AL11 – Quinta das Gatinheiras, freguesia de Benavente;
- AL12 – Vale de Estacas, freguesia de Benavente;

**Samora Correia**

- AL13 – Belchior, freguesia de Samora Correia;
- AL14 – Caniceira, freguesia de Samora Correia;
- AL15 – Casal dos Apupos, freguesia de Samora Correia;
- AL16 – Casal Mosqueiro, freguesia de Samora Correia;
- AL17 – Catapereiro, freguesia de Samora Correia;
- AL18 – Espadanal, freguesia de Samora Correia;
- AL19 – Herdade de Camarate, freguesia de Samora Correia;
- AL20 – Herdade de Pancas, freguesia de Samora Correia;
- AL21 – Malhada de Meias, freguesia de Samora Correia;
- AL22 – Monte Bate Orelhas, freguesia de Samora Correia;
- AL23 – Monte Bernardo, freguesia de Samora Correia;
- AL24 – Monte Caído, freguesia de Samora Correia;
- AL25 – Monte da Adema, freguesia de Samora Correia;
- AL26 – Monte da Amoreira, freguesia de Samora Correia;
- AL27 – Monte da Baracha, freguesia de Samora Correia;
- AL28 – Monte de Santo Isidro, freguesia de Samora Correia;
- AL29 – Monte do Braço de Prata, freguesia de Samora Correia;
- AL30 – Monte Sapal, freguesia de Samora Correia;
- AL31 – Monte Vale Cobrão, freguesia de Samora Correia;
- AL32 – Paul da Vala, freguesia de Samora Correia;

**Santo Estêvão**

- AL33 – Monte dos Condes, freguesia de Santo Estêvão;

AL34 – Monte dos Duques, freguesia de Santo Estêvão;

AL35 – Quinta dos Gamos, freguesia de Santo Estêvão.

## **PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO**

### **VESTÍGIOS ARQUEOLÓGICOS COM INTERESSE**

VA01 – Courela das Caveiras, necrópole, freguesia de Benavente;

VA02 – Herdade da Parreira, *villa* romana, freguesia da Barrosa;

VA03 – Monte da Garrocheira, fornos romanos, freguesia de Benavente;

VA04 – Paul de Belmonte, atalaia, freguesia de Samora Correia.

## **PATRIMÓNIO PAISAGÍSTICO**

### **ÁRVORES CLASSIFICADAS**

#### **Árvores de Interesse Público:**

AIP01 – Alinhamento de Palmeiras da Califórnia, *Washingtonia filífera* (L. Linden) H. Wendl, Porta de Armas da Carreira de Tiro de Alcochete, freguesia de Samora Correia

(Classificação: Aviso n.º 7 de 2010-05-05, Autoridade Florestal Nacional);

AIP02 – Árvore Isolada, *Pinus pinea* L. (pinheiro manso), Herdade de Pancas, freguesia de Samora Correia

(Classificação: D.G. n.º 121, II série de 1943-05-26).

## ANEXO II:

### UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO – PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

## **UOPG 1 – Parque Desportivo e de Lazer dos Camarinhais, Benavente**

**1 – A UOPG 1** corresponde à área de expansão localizada a Poente de Benavente, atualmente utilizada como centro desportivo municipal, onde existe um estádio de futebol, uma pista de atletismo e um parque de campismo. Esta área, inserida em Solo Urbanizável, Espaço de Uso Especial afeto a Equipamento, abrange propriedades da Santa Casa da Misericórdia de Benavente e do Município de Benavente.

### **2 – Objetivos:**

- a) Dotar o Município de um espaço de equipamento, recreio e lazer, associado a uma estrutura de importância e dimensão regional (parque urbano, zona de eventos);
- b) Valorizar o património paisagístico;
- c) Tratar os elementos naturais existentes no local, integrando-os no desenho urbano;
- d) Promover a relação “urbano – rural”;
- e) Dinamizar o espaço desportivo, de recreio e lazer;
- f) Requalificar o parque de campismo;
- g) Acolher projetos de caris social;
- h) Estruturar e programar a ocupação.

### **3 – Parâmetros e execução:**

- a) A urbanização e edificação devem ser precedidas de Unidades de Execução para a totalidade da UOPG, sem que tal comprometa a solução de conjunto, exceto se enquadrada por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor;
- b) Os parâmetros urbanísticos de referência são os estabelecidos para a respetiva classe e categoria de espaço ou os que vierem a ser definidos em Plano de Pormenor;
- c) A intervenção pode ser faseada de modo a torná-la exequível.

## UOPG 2 – Pólo I – Benavente

**1 – A UOPG 2** corresponde à área de expansão marginal à EN 118, contígua ao espaço industrial existente, onde já se encontram instaladas algumas unidades industriais. Esta área, inserida em Solo Urbanizável, Espaço de Atividades Económicas e Espaço Residencial, está hoje potenciada pela proximidade do nó da A10 – Benavente.

### 2 – Objetivos:

- a) Reforçar o papel do Município no contexto metropolitano, não só como espaço habitacional qualificado alternativo, mas também e sobretudo, como espaço de múltiplas funções terciárias que concorrem para a criação de uma rede supramunicipal de espaços diferenciados e complementares do tecido urbano concelhio e regional;
- b) Promover e articular esta área com o novo eixo viário proposto, variante à travessia de Benavente;
- c) Valorizar o património paisagístico;
- d) Tratar os elementos naturais existentes no local integrando-os no desenho urbano;
- e) Promover a relação “urbano – rural”;
- f) Preservar e valorizar os povoamentos mistos de sobreiro e pinheiro;
- g) Estruturar o Espaço de Atividades Económicas contribuindo para uma imagem de qualidade e modernidade.

### 3 – Parâmetros e execução:

- a) A urbanização e edificação devem ser precedidas de Unidades de Execução para a totalidade da UOPG, sem que tal comprometa a solução de conjunto, exceto se enquadrada por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor;
- b) Os parâmetros urbanísticos de referência são os estabelecidos para as respetivas classes e categorias de espaço ou os que vierem a ser definidos em Plano de Pormenor;
- c) A intervenção pode ser faseada de modo a torná-la exequível.

**UOPG 3 – Pólo II – Benavente**

**1 – A UOPG 3** corresponde ao desenvolvimento do Espaço de Atividades Económicas de Benavente programado e sustentado numa lógica de influência do nó da A10 – Benavente. Para esta área, inserida em Solo Urbanizável, Espaço de Atividades Económicas, perspetiva-se a criação de um pólo empresarial vocacionado para receber empresas “amigas do ambiente”.

**2 – Objetivos:**

- a) Reforçar o papel do Município no contexto metropolitano, sobretudo como espaço de múltiplas funções terciárias que concorrem para a criação de uma rede supramunicipal de espaços diferenciados e complementares do tecido urbano concelhio e regional;
- b) Valorizar o património paisagístico;
- c) Tratar os elementos naturais existentes no local integrando-os no desenho urbano;
- d) Promover a relação “urbano – rural”;
- e) Preservar e valorizar os povoamentos mistos de sobreiro e pinheiro;
- f) Estruturar o Espaço de Atividades Económicas contribuindo para uma imagem de qualidade e modernidade.

**3 – Parâmetros e execução:**

- a) A urbanização e edificação devem ser precedidas de Unidades de Execução para a totalidade da UOPG, sem que tal comprometa a solução de conjunto, exceto se enquadrada por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor;
- b) Os parâmetros urbanísticos de referência são os estabelecidos para a respetiva classe e categoria de espaço ou os que vierem a ser definidos em Plano de Pormenor;
- c) A intervenção pode ser faseada de modo a torná-la exequível.

## **UOPG 4 – Pólo III – freguesia de Benavente**

**1 – A UOPG 4** corresponde à área localizada entre o espaço industrial existente de Benavente e a Coutada Velha onde se encontram instaladas algumas unidades industriais / armazenais. Esta área, hoje potenciada pelo novo quadro de acessibilidades, insere-se em Solo Urbanizável, Espaço de Atividades Económicas.

### **2 – Objetivos:**

- a) Resolver problemas inerentes à dispersão da pequena atividade industrial e da sua compatibilização com o meio urbano envolvente;
- b) Valorizar o património paisagístico;
- c) Tratar os elementos naturais existentes no local integrando-os no desenho urbano;
- d) Criar um espaço de atividades económicas estruturado, contribuindo para uma imagem de qualidade e modernidade;
- e) Promover e articular esta área com o novo quadro de acessibilidades.

### **3 – Parâmetros e execução:**

- a) A urbanização e edificação devem ser precedidas de Unidades de Execução para a totalidade da UOPG, sem que tal comprometa a solução de conjunto, exceto se enquadrada por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor;
- b) Os parâmetros urbanísticos de referência são os estabelecidos para a respetiva classe e categoria de espaço ou os que vierem a ser definidos em Plano de Pormenor;
- c) A intervenção pode ser faseada de modo a torná-la exequível.

## **UOPG 5 – Pólo IV – Coutada Velha, freguesia de Benavente**

**1 – A UOPG 5** corresponde à área contígua à Coutada Velha, onde existem atualmente duas pecuárias. Esta área, inserida em Solo Urbanizável, Espaço de Atividades Económicas, está hoje potenciada pelo novo quadro de acessibilidades.

### **2 – Objetivos:**

- a) Reconverter a atividade pecuária;
- b) Resolver problemas inerentes à dispersão da pequena atividade industrial e da sua compatibilização com o meio urbano envolvente;
- c) Valorizar o património paisagístico;
- d) Criar um espaço de atividades económicas estruturado, contribuindo para uma imagem de qualidade e modernidade;
- e) Promover e articular esta área com o novo quadro de acessibilidades.

### **3 – Parâmetros e execução:**

- a) A urbanização e edificação devem ser precedidas de Unidades de Execução para a totalidade da UOPG, sem que tal comprometa a solução de conjunto, exceto se enquadrada por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor;
- b) Os parâmetros urbanísticos de referência são os estabelecidos para a respetiva classe e categoria de espaço ou os que vierem a ser definidos em Plano de Pormenor;
- c) A intervenção pode ser faseada de modo a torná-la exequível.

**UOPG 6 – Pólo V – Murteira, Samora Correia**

**1 – A UOPG 6** corresponde à área de expansão, marginal à variante à travessia de Samora Correia. Nesta área, contígua ao importante espaço industrial existente, encontram-se instaladas unidades industriais / armazenais. Insere-se em Solo Urbanizável, Espaço de Atividades Económicas.

**2 – Objetivos:**

- a) Assegurar a possibilidade de ampliação do pólo de atividades económicas já existente;
- b) Valorizar o património paisagístico;
- c) Tratar os elementos naturais existentes no local, integrando-os no desenho urbano;
- d) Promover a relação “urbano – rural”;
- e) Estruturar o espaço industrial contribuindo para uma imagem de qualidade e modernidade;
- f) Promover e articular esta área com o novo eixo viário, variante à travessia de Samora Correia.

**3 – Parâmetros e execução:**

- a) A urbanização e edificação devem ser precedidas de Unidades de Execução para a totalidade da UOPG, sem que tal comprometa a solução de conjunto, exceto se enquadrada por Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Operação de Loteamento;
- b) Os parâmetros urbanísticos de referência são os estabelecidos para a respetiva classe e categoria de espaço ou os que vierem a ser definidos em Plano de Pormenor;
- c) A intervenção pode ser faseada de modo a torná-la exequível.

## **UOPG 7 – Foros de Almada, freguesia de Santo Estêvão**

**1 – A UOPG 7** corresponde à área de expansão contígua à malha urbana existente dos Foros de Almada. Insere-se em Solo Urbanizável, Espaço Residencial.

### **2 – Objetivos:**

- a) Qualificar o tecido urbano local criando um espaço urbano de qualidade, privilegiando a integração com a estrutura natural envolvente;
- b) Criar uma nova centralidade partilhada pela função residencial e também terciária, associada à presença de espaços verdes urbanos como fator de distinção;
- c) Valorizar o património paisagístico;
- d) Promover a relação “urbano – rural”;
- e) Estruturar e programar a ocupação.

### **3 – Parâmetros e execução:**

- a) A urbanização e edificação devem ser precedidas de Unidades de Execução para a totalidade da UOPG, sem que tal comprometa a solução de conjunto, exceto se enquadrada por Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Operação de Loteamento;
- b) Os parâmetros urbanísticos de referência são os estabelecidos para a respetiva classe e categoria de espaço ou os que vierem a ser definidos em Plano de Pormenor.

**UOPG 8 – RARET – Equipamento Estruturante, freguesia de Benavente**

**1 – A UOPG 8** corresponde à área contígua à Barrosa, marginal à EM 515, onde esteve anteriormente instalado o centro radioelétrico, *RARET*. Esta área, propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Benavente, insere-se em Solo Rural, Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural afeto a Equipamento e Espaço Florestal de Produção.

**2 – Objetivos:**

- a) Acolher projetos de caris social que satisfaçam as carências evidenciadas;
- b) Instalar equipamentos de apoio ao recreio e ao lazer;
- c) Reabilitar o existente;
- d) Valorizar o património paisagístico;
- e) Tratar os elementos naturais existentes no local integrando-os no desenho do espaço;
- f) Preservar e valorizar os povoamentos de sobreiro;
- g) Estruturar e programar a ocupação.

**3 – Parâmetros execução:**

- a) A urbanização e edificação devem ser precedidas de Unidades de Execução para a totalidade da UOPG, sem que tal comprometa a solução de conjunto, exceto se enquadrada por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor;
- b) Os parâmetros urbanísticos de referência são os estabelecidos para as respetivas classes e categorias de espaço ou os que vierem a ser definidos em Plano de Pormenor;
- c) A intervenção pode ser faseada de modo a torná-la exequível.

## UOPG 9 – Pólo VI – Santo Estêvão

**1 – A UOPG 9** corresponde à área localizada a Poente de Santo Estêvão e contígua ao eixo viário designado por EN 118-1. Esta área, propriedade da Junta de Freguesia de Santo Estêvão, insere-se em Solo Rural, Espaço Florestal de Produção.

### **2 – Objetivos:**

- a) Dotar o Município e a freguesia de Santo Estêvão de uma zona de equipamentos de importância e dimensão regional que ofereça condições de competitividade com outros municípios, nomeadamente na fixação de população e no desenvolvimento de atividades económicas;
- b) Acolher projetos de cariz educativo, social e/ou desportivo;
- c) Valorizar o património paisagístico;
- d) Tratar os elementos naturais existentes no local integrando-os no desenho do espaço;
- f) Preservar e valorizar os povoamentos de sobreiro;
- g) Estruturar e programar a ocupação.

### **3 – Parâmetros e execução:**

- a) A ocupação deve ser precedida de Plano de Pormenor;
- b) Os parâmetros urbanísticos de referência são os estabelecidos para a respetiva classe e categoria de espaço ou os que vierem a ser definidos em Plano de Pormenor.

**UOPG 10 – Herdade do Trejoito, freguesia de Benavente**

**1 – A UOPG 10** corresponde à área localizada na freguesia de Benavente, contígua ao eixo viário designado por EN 118-1. Insere-se em Solo Rural, Espaços Agrícola e Florestal.

**2 – Objetivos:**

- a) Promover a identidade regional e a dinamização do território Municipal através do desenvolvimento de atividades económicas na área do turismo e lazer;
- b) Acolher projetos de forte componente turística que integrem, golfe, caça e desportos e atividades equestres ou outras âncoras;
- c) Promover atividades de eco turismo e turismo da natureza;
- d) Valorizar o património paisagístico;
- e) Tratar os elementos naturais existentes no local integrando-os no desenho do espaço;
- f) Estruturar e programar a ocupação de forma consentânea com o aproveitamento integrado e sustentável do solo;
- g) Adotar formas urbanísticas qualificadas e que não contribuam para a dispersão;
- h) Preservar e valorizar os povoamentos de sobreiro.

**3 – Parâmetros e execução:**

- a) Sem prejuízo do disposto na Secção II do Capítulo IV do presente Regulamento, esta área deve ser objeto de Plano de Urbanização para a totalidade da UOPG que garanta a sua estruturação e de Plano ou Planos de Pormenor sempre que necessário;
- b) Os parâmetros urbanísticos de referência são os estabelecidos para as respetivas classes e categorias de espaço ou os que vierem a ser definidos em Plano de Pormenor.

## UOPG 11 – Mata do Duque, freguesia de Santo Estêvão

**1 – A UOPG 11** corresponde à área localizada na freguesia de Santo Estêvão que integra um conjunto de parcelas autónomas classificadas no PDMB de 1995 como “Espaço Turístico”. A dimensão, a localização na proximidade do nó da A13 – Santo Estêvão e as características biofísicas desta área, conferem-lhe vocação e apetência para o desenvolvimento de projetos no sector do turismo. Insere-se em Solo Rural, Espaços Agrícola e Florestal e, Espaço Destinado a Equipamentos e Outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis Com o Solo Rural afeto a Equipamento.

### **2 – Objetivos:**

- a) Promover a identidade regional e a dinamização do território Municipal através do desenvolvimento de atividades económicas na área do turismo e lazer;
- b) Acolher projetos de forte componente turística que integrem, golfe, caça e desportos e atividades equestres ou outras âncoras;
- c) Promover atividades de eco turismo e turismo da natureza;
- d) Valorizar o património paisagístico;
- e) Tratar os elementos naturais existentes no local integrando-os no desenho do espaço;
- f) Estruturar e programar a ocupação de forma consentânea com o aproveitamento integrado e sustentável do solo;
- g) Preservar e valorizar os povoamentos de sobreiro e pinheiro.

### **3 – Parâmetros e execução:**

- a) Sem prejuízo do disposto na Secção II do Capítulo IV do presente Regulamento, esta área deve ser objeto de Plano ou Planos de Urbanização ou de Pormenor que garantam a sua estruturação;
- b) Os parâmetros urbanísticos de referência são os estabelecidos para as respetivas classes e categorias de espaço ou os que vierem a ser definidos em Plano de Pormenor.

