



CÂMARA MUNICIPAL DE ALCOCHETE

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

Dezembro 1995

(final)

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS N.º 141/97

A Assembleia Municipal de Alcochete aprovou, em 27 de Dezembro de 1995, o seu Plano Director Municipal.

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

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

Verifica-se a conformidade do Plano Director Municipal de Alcochete com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção da classificação como espaço urbanizável da área identificada na planta de ordenamento por «espaço urbanizável de expansão UE2» e regulamentada no artigo 41.º do Regulamento do Plano.

É que a classificação da mencionada área como urbanizável irá possibilitar a realização de operações de loteamento, nos termos do disposto no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto.

Porém, o facto de a área em questão se localizar dentro da zona de protecção especial do estuário do Tejo impossibilita, desde logo, o licenciamento das referidas operações, conforme prevê a alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 280/94, de 5 de Novembro.

Deste modo, ao abrigo do disposto neste preceito, exclui-se de ratificação a área em causa, bem como o artigo 41.º do Regulamento, devendo manter-se o uso actual e as regras de ocupação constantes do Decreto-Lei n.º 280/94, de 5 de Novembro, até à aprovação do plano de gestão daquela zona de protecção especial, previsto neste

diploma, e ou de alteração às previsões do presente Plano compatíveis com o preceituado no aludido diploma.

Por outro lado, com base nos fundamentos anteriormente invocados, excluem-se de ratificação as seguintes classificações como espaços urbanizáveis:

- Da área identificada na planta de ordenamento como «espaço urbanizável industrial UII» e do artigo 47.º do Regulamento, quando se refira a esta área;
- Da faixa a norte da estrada nacional n.º 119 englobada no espaço urbanizável de expansão UE3 e que procede à ligação entre os espaços urbanizável de expansão UE2 e urbanizável industrial UI1, bem como do artigo 42.º do Regulamento, quando aplicável à mencionada faixa.

Além disso, constata-se que a previsão da construção de uma doca de recreio junto ao aglomerado urbano de Alcochete e dentro da área integrada na zona de protecção especial do estuário do Tejo e da Reserva Natural do Estuário do Tejo, identificada na planta de ordenamento como «área de equipamento», letra A, e prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 64.º do Regulamento, pela sua localização, destrói, efectivamente, uma área entremarés de uma zona de margem vaso-arenosa em estado seminatural.

Esta área constitui habitat de alimentação importante de um conjunto significativo de espécies de aves aquáticas migradoras.

De igual modo, a implantação daquele equipamento iria eliminar as condições de tranquilidade de áreas entremarés adjacentes e próximas do local em questão necessárias à utilização continuada por espécies de aves migradoras do anexo I da Directiva Comunitária n.º 79/49/CEE, de 2 de Abril.

Assim, com fundamento nas alíneas a) e b) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 280/94, de 5 de Novembro, exclui-se de ratificação a previsão de construção da doca de recreio, bem como a alínea a) do n.º 2 do artigo 64.º do Regulamento.

Importa referir que as previsíveis alterações ao Plano Director Municipal constantes do n.º 3 do artigo 14.º e do n.º 2 do artigo 18.º do Regulamento devem processar-se de

acordo com a forma de alteração de planos prevista no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Deve salientar-se que, pela análise dos elementos cartográficos fundamentais componentes do Plano, se verifica que os designados «espaços naturais de categoria I», a que se referem os artigos 21.º e 23.º do Regulamento, englobam, para além de áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN), áreas da Reserva Agrícola Nacional (RAN), pelo que o uso do solo naquelas áreas deve respeitar o disposto na legislação em vigor sobre a RAN, bem como o estatuído no artigo 12.º do Regulamento.

Do mesmo modo, é de sublinhar que os regulamentos de ocupação específicos referidos no n.º 1 do artigo 31.º do Regulamento não têm previsão legal no regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território nem são considerados como instrumentos de planeamento territorial, pelo que não poderão introduzir alterações na disciplina destes planos, devendo respeitar todos os planos em vigor.

Assinale-se também que o plano de reconversão urbanística previsto nos n.ºs 3 e 5 do artigo 36.º do Regulamento se deve reconduzir a uma das figuras de planeamento previstas no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, dado que o espaço sujeito à sua disciplina não vem configurado no Plano como área urbana de génese ilegal.

É também de mencionar que o troço da estrada nacional n.º 4 (EN 4), quando for substituído pela variante, e a designada estrada nacional n.º 5 (EN 5), referidas nas alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 13.º do Regulamento, integram as infra-estruturas rodoviárias municipais previstas no artigo 60.º do mesmo Regulamento.

Acresce salientar que o traçado do itinerário complementar n.º 3 (IC3) é o que consta do estudo prévio aprovado por despacho de 13 de Março de 1996, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 86, de 11 de Abril de 1996, pelo que, nos termos do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro, é relativamente a este último traçado que se constitui a servidão prevista no n.º 1 do artigo 3.º do diploma citado.

Finalmente, é de salientar que os artigos 67.º e 69.º do Regulamento se aplicam unicamente às intervenções nos espaços urbanos ou urbanizáveis que consistam em

operações de loteamento, conforme decorre do preceituado nos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto.

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

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

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

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

Assim:

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

1. Ratificar o Plano Director Municipal de Alcochete.
2. Excluir de ratificação as áreas identificados na planta de ordenamento por espaço urbanizável de expansão UE2» e «espaço urbanizável industrial UI1», bem como os artigos 41.º e 47.º do Regulamento do Plano, sendo que, em relação a este preceito, somente quando se refira à última das áreas assinaladas.
3. Excluir de ratificação a faixa a norte da estrada nacional n.º 119, que procede à ligação entre os espaços urbanizável de expansão UE2 e urbanizável industrial UI1, englobada no espaço urbanizável de expansão UE3, bem como o artigo 42.º do Regulamento, quando aplicável à mencionada faixa.

4. Excluir de ratificação a previsão da construção de uma doca de recreio, identificado na planta de ordenamento como «área de equipamentos, letra A, bem como a alínea a) do n.º 2 do artigo 64.º do Regulamento.

5. As áreas referidas nos números anteriores, excluídas de ratificação, encontram-se delimitadas na planta de ordenamento anexa à presente resolução.

Presidência do Conselho de Ministros,
17 de Julho de 1997.

O Primeiro Ministro, em exercício,
António Manuel de Carvalho Ferreira Vitorino.

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objectivo e Âmbito

1. O Regulamento do Plano Director Municipal de Alcochete, adiante designado Regulamento, tem por objecto estabelecer as regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal e definir as normas gerais de gestão urbanística a utilizar na implementação do Plano.

2. As disposições do Regulamento são aplicáveis na totalidade da área do território do Município.

Artigo 2.º

Composição e utilização

1. Fazem parte integrante do Regulamento:

- a) Planta de Ordenamento, à escala 1:25 000;
- b) Planta de Condicionantes, à escala 1:25 000, desagregada nas seguintes plantas:
 - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.
 - Reserva Ecológica Nacional.
 - Reserva Agrícola Nacional.
- c) Planta de Enquadramento.

2. Para efeitos de aplicação do Regulamento deverão ser sempre utilizados complementarmente elementos referidos no número 1 deste artigo. Para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade deverão ser sempre considerados cumulativamente os referentes à Planta de Ordenamento e à Planta de Condicionantes, prevalecendo os mais restritivos.

Artigo 3.º

Vinculação

As disposições do Regulamento são de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública e promoções de iniciativa privada e cooperativa.

Artigo 4.º

Vigência

O Plano tem um período de vigência de 10 anos contados a partir da sua publicação em Diário da República, devendo ser revisto dentro deste período, sem prejuízo da sua validade e eficácia.

Artigo 5.º

Complementaridade

1. Nas matérias do seu âmbito, o Regulamento complementa e desenvolve a legislação aplicável no território do Município.

2. Os licenciamentos, aprovações e autorizações permitidos neste Regulamento, devem ser entendidos sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

3. Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas que aqui para ela se fazem consideram-se automaticamente para as correspondentes disposições dos diplomas que substituem ou complementam os revogados ou alterados.

Artigo 6.º

Hierarquia

O Plano Director Municipal é o instrumento orientador dos Planos Municipais de Ordenamento do Território de nível inferior que vierem a ser elaborados, os quais deverão conformar-se com as suas disposições.

Artigo 7.º

Aplicação Supletiva

Na ausência de Planos Municipais de Ordenamento do Território elaborados segundo as orientações do Plano Director Municipal, as disposições deste terão aplicação directa.

Artigo 8.º

Revogação de Planos

São revogados o Plano de Pormenor dos Núcleos "C" e "E" de Alcochete e o Plano de Pormenor do Batel.

Artigo 9.º

Definições

Para efeitos do Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

Parcela: Área de terreno, não resultante de operação de loteamento, marginada por via pública e susceptível de construção ou de operação de loteamento e/ou aprovação de obras de urbanização.

Lote: Área de terreno, marginada por arruamento, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.

Densidade Habitacional: Número de fogos fixado para cada hectare de uma parcela susceptível de ser objecto de operação de loteamento.

Superfície de Pavimento: Para os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinam, é a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do solo, com exclusão de:

- terraços descobertos;
- áreas de estacionamento colectivo ou em cave;
- serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
- galerias exteriores públicas;
- arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- zonas de sótão não habitáveis.

Superfície de Ocupação: É a área medida em projecção zenital das construções, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes excluindo varandas e platibandas.

Índice de Ocupação: É igual ao quociente da superfície de ocupação pela área total de parcela ou lote.

Índice de Utilização Bruto: É igual ao quociente de superfície de pavimento pela superfície total da parcela a lotear. Quando a parcela a lotear for marginada por arruamento público a sua superfície total inclui metade do arruamento.

Índice de Utilização Líquido: É igual ao quociente da superfície de pavimento pela superfície total da parcela ou lote.

Índice Volumétrico: É igual ao quociente entre o volume do espaço ocupado pela construção, referido à superfície de pavimento, e à área da parcela ou lote.

Área Utilizável: Considera-se Área Utilizável a área susceptível de integrar os lotes privados edificáveis não incluindo, portanto, os espaços livres públicos, arruamentos, áreas de estacionamento público, áreas de equipamentos e áreas verdes.

Área Impermeabilizada: Soma da superfície do terreno ocupada por edifícios, vias, passeios, estacionamentos, piscinas e demais obras que impermeabilizam o terreno.

Índice de Impermeabilização: É igual ao quociente da área impermeabilizada pela superfície total da parcela.

Limite Frontal: Linha que limita uma parcela ou lote do arruamento público de acesso.

Cércea: Dimensão, vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço.

Obras de Construção: Execução de qualquer projecto de obras novas incluindo pré-fabricados e construções amovíveis.

Obras de Reconstrução: Execução de uma construção em local ocupado por outra, obedecendo ao plano primitivo.

Obras de Alteração: Execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem o plano primitivo da construção existente.

Obras de Ampliação: Execução de obras tendentes a ampliar partes existentes de uma construção.

Plataforma da Estrada: Conjunto das faixas de rodagem e das bermas.

Faixas de Rodagem: Conjunto de vias de circulação de uma estrada onde não existe separador central, (quando existe separador central, como nas auto-estradas e algumas vias rápidas, a plataforma da estrada inclui duas faixas de rodagem uma para cada sentido com uma ou mais vias de circulação).

Via de Circulação: Zona longitudinal da faixa de rodagem destinada ao trânsito de uma única fila de veículos.

Bermas: Superfícies que se desenvolvem paralelamente ao eixo da estrada e que ladeiam a faixa de rodagem de ambos os lados, não se destinando à circulação normal de veículos. Eventualmente poderão ser destinadas à circulação de veículos específicos, como os não motorizados.

Valetas: Conduitas com forma côncava que se destinam à recolha e condução das águas pluviais, podendo ou não ser cobertas. Ligam-se geralmente às bermas através de uma pequena curva de concordância.

Sistema Público de Águas: Captação, reserva, adutoras e distribuidoras de água potável abrangendo os consumos domésticos, comerciais, industriais, públicos e outros, com exploração e gestão por entidade pública.

Sistema Privado de Água: Captação, reserva, adutoras e distribuidoras destinadas à distribuição de água potável, de utilização colectiva, com exploração e gestão por entidade particular.

Sistema Simplificado de Abastecimento de Água: Abastecimento público de água potável através de fontanários ou sistemas locais, incluindo captação.

Sistema Autónomo de Abastecimento de Água: Abastecimento de água potável, simplificado, para consumo individual privado.

Sistema Público de Esgotos: Rede pública de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final, destinados à drenagem de esgotos domésticos, industriais e pluviais com exploração e gestão por entidade pública.

Sistema Privado de Esgotos: Rede de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final destinados à drenagem localizada de esgotos, de utilização colectiva com exploração e gestão por entidade privada.

Sistema Simplificado de Esgotos: Drenagem e tratamento de esgotos através de fossas secas ventiladas, fossas sépticas seguidas de sistema de infiltração ou redes de pequeno diâmetro com tanques interceptores de lamas, de utilização colectiva.

Sistema Autónomo de Esgotos: Drenagem e tratamento de esgotos em sistema simplificado de utilização individual privada.

Vias rurais: Estradas e caminhos do concelho não integrados nos espaços urbanos e urbanizáveis.

Vias urbanas: Constituem os arruamentos dos espaços urbanos e urbanizáveis.

TÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA AO USO DOS SOLOS

Artigo 10.º

Âmbito e Objectivos

1. Regem-se pelo disposto no presente título e legislação aplicável, as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos seguidamente identificadas:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Reserva Agrícola Nacional;
- c) Protecção do solo arável e do revestimento vegetal;
- d) Protecção de diversas espécies florestais, incluindo o sobreiro;
- e) Sistema de drenagem natural e de rega;
- f) Restrições ao uso das áreas do domínio público hídrico;

- g) Protecção a infra-estruturas projectadas e programadas;
- h) Protecção a rodovias;
- i) Zona de protecção especial do estuário do Tejo;
- j) Protecção a redes de distribuição de energia eléctrica;
- l) Protecção de conjuntos arquitectónicos, edifícios e objectos de interesse histórico, cultural ou ambiental;
- m) Edifícios públicos;
- n) Servidão aérea - Base Aérea do Montijo;
- o) Servidão militar - Campo de Tiro de Alcochete;
- p) Fábrica de Explosivos;
- q) Edifícios Escolares;
- r) Marcos geodésicos;
- s) Áreas sob jurisdição da Administração do Porto de Lisboa;
- t) Áreas sob jurisdição do Instituto da Água;
- u) Parques de Sucata;
- v) Gasoduto;
- x) Rede Primária de Gás;

2. A demarcação dos solos incluídos no Domínio Público Hídrico não substitui a delimitação efectuada nos termos legais pelas entidades competentes.

3. As servidões e restrições de utilidade pública referidas no número 1, têm como objectivo:

- a) A preservação do ambiente e equilíbrio ecológico;
- b) A preservação da estrutura da produção agrícola e do coberto vegetal;
- c) A preservação das linhas de água e de drenagem natural;
- d) O enquadramento do património cultural e ambiental;
- e) O funcionamento e ampliação das infra-estruturas;
- f) A execução de infra-estruturas programadas ou já em fase de projecto;
- g) A segurança dos cidadãos.

4. No concelho de Alcochete não há lugar à delimitação das áreas previstas no Decreto-Lei 327/90, de 22 de Outubro (Áreas sujeitas a risco de incêndio).

5. As áreas, locais e bens imóveis sujeitos a Servidões Administrativas ou Restrições de Utilidade Pública no território abrangido pelo Plano e que têm representação gráfica, estão identificados e assinalados na planta anexa, designada Planta de Condicionantes, conforme legenda e grafismos próprios.

6. O regime jurídico das áreas, locais ou bens imóveis a que se refere o número anterior é o decorrente da legislação específica que lhes seja aplicável.

Artigo 11.º

Reserva Ecológica Nacional

1. Nos terrenos integrados na Reserva Ecológica Nacional (REN) devidamente identificados na Planta de Condicionantes, aplica-se o disposto no Decreto Lei 93/90, de 19 de Março, alterado pelos Decretos Lei 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro e 79/95, de 20 de Abril.

2. Nos espaços rurais coincidentes com REN, nomeadamente em áreas de recarga de aquíferos, apenas será autorizada a construção de habitação e de instalações de apoio à agricultura, insusceptíveis de alterar o equilíbrio ecológico.

Artigo 12.º

Reserva Agrícola Nacional

1. Nos terrenos da Reserva Agrícola Nacional (RAN), devidamente identificados na Planta de Condicionantes, aplica-se o disposto DL 196/89, de 14 de Junho, nos termos e condições previstos no mesmo diploma.

2. As licenças, concessões, aprovações e autorizações administrativas relativas a utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN, carecem de prévio parecer favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola.

3. Os usos e as construções que vierem a ser autorizados, nos termos da legislação aplicável, estão sujeitos às regras constantes dos artigos 27.º e 28.º do presente

regulamento, sem prejuízo do disposto nos nºs 1 e 2, als. b) e c) do Artigo 9.º do DL 196/89, de 14 de Junho e do Artigo 13.º do mesmo diploma.

Artigo 13.º

Protecção a Rodovias

1. A rede rodoviária do concelho inclui a rede rodoviária nacional e a rede rodoviária municipal.

2. A rede rodoviária nacional é a que está definida no Plano Rodoviário Nacional (PRN), incluindo no território do concelho, as seguintes vias:
 - a) Itinerários Complementares IC13 e IC3;
 - b) Outras Estradas - EN 4;
 - c) As Estradas EN 5, EN 118 e EN 119, pertencem à Rede Desclassificada segundo o PRN de 1985 (Dec. Lei 380/85, de 26 de Setembro).

3. Os condicionamentos aos usos e edificabilidade são os constantes em legislação específica aplicável.

Artigo 14.º

Infra-estruturas Projectadas ou Programadas

1. É interdita a construção nas áreas e faixas de reserva, conforme delimitação na Planta de Condicionantes, destinadas à implementação de infra-estruturas projectadas ou programadas.

2. As áreas e faixas de reserva referidas no número anterior são:
 - a) Corredor de 400 metros de largura para implementação do acesso sul à Ponte Vasco da Gama;
 - b) Corredor de 400 metros de largura para implementação do Itinerário Complementar IC 13;
 - c) Corredor de 400 metros de largura para implementação do Itinerário Complementar IC 3;

d) Área para implementação do nó rodoviário EN 118/IC 13 - círculo com 1300 metros de diâmetro centrado no nó (Decreto-Lei 13/94, de 15 de Janeiro).

3. Os Condicionamentos referidos no número 2 do presente artigo serão alterados logo que exista Planta Parcelar do Projecto de Execução, nos termos da legislação em vigor.

TÍTULO III DO USO DOS SOLOS

CAPÍTULO I DOS CONDICIONAMENTOS URBANÍSTICOS

Artigo 15.º

Âmbito e Objectivo

1. Sem prejuízo do disposto no Título II do presente regulamento, na ocupação, uso e transformação do território municipal deverão ser observados os condicionamentos urbanísticos constantes dos artigos seguintes e devidamente assinalados na Planta de Ordenamento.

2. Os Condicionamentos Urbanísticos têm como objectivo a protecção dos sistemas de infra-estruturas em situações que não estão abrangidas por Servidões Administrativas.

Artigo 16.º

Sistemas de Abastecimento de Água

Na vizinhança das redes públicas de captação, adução e distribuição de água, serão observados os seguintes condicionamentos:

a) Fora dos espaços urbanos são interditos, numa faixa mínima de 200 metros à volta dos furos de captação de água, instalações, ocupações ou actividades que possam

provocar poluição dos aquíferos, tais como colectores e fossas sépticas, despejos de lixo ou descarga de entulho, instalações pecuárias, depósitos de sucata, armazéns de produtos químicos, etc.;

b) É interdita a abertura de furos particulares numa faixa de 300 metros de largura à volta dos furos públicos de captação de água;

c) Fora dos espaços urbanos é interdita a execução de construções numa faixa de 50 metros de largura definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios, estações de tratamento e respectivas áreas de ampliação definidas de acordo com a alínea b) do Artigo 18.º, do presente regulamento;

d) É interdita a execução de construções numa faixa de 2 metros, medida para cada um dos lados das condutas adutoras, adutoras-distribuidoras ou exclusivamente distribuidoras, salvo quando estas se encontrem já instaladas em áreas urbanas consolidadas onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;

e) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis, é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 metros, medida para cada um dos lados das condutas;

Artigo 17.º

Sistemas de Drenagem de Esgotos

Na vizinhança das redes (emissários) e das estações de tratamento dos efluentes, observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

a) É interdita a execução de construções numa faixa de 5 metros, medida para cada um dos lados dos emissários, salvo quando estes se encontrem já instalados em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;

b) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis, é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 metros, medida para cada um dos lados dos colectores;

c) É interdita a construção numa faixa de 200 metros, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respectiva área de ampliação definida de acordo com a alínea a) do Artigo 18.º do presente regulamento;

d) As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de efluentes deverão ser envolvidas por faixas arborizadas com um mínimo de 5 metros, salvo se as suas características específicas o desaconselharem.

Artigo 18.º

Infra-estruturas Municipais Projectadas ou Programadas

1. É interdita a construção nas seguintes faixas e áreas de reserva, conforme delimitação na Planta de Ordenamento:

- a) Área para instalação de ETAR's e ampliação, sendo esta última igual à área de implantação prevista ou existente;
- b) Área para instalação dos reservatórios de água e ampliação sendo esta igual à área do reservatório previsto ou existente;
- c) O corredor de 100 metros para implementação de vias municipais propostas.

2. Os condicionamentos referidos no número anterior serão suspensos ou alterados logo que se encontrem aprovados os projectos de execução das infra-estruturas referidas.

CAPÍTULO II DAS CLASSES DE ESPAÇOS

Artigo 19.º

Classes de Espaços

1. Sem prejuízo do disposto no Título II do presente Regulamento, o território municipal classifica-se, para efeitos de ocupação, uso e transformação, nas seguintes classes de espaços, delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) Espaços Naturais;
- b) Espaços Rurais;
- c) Espaços Urbanos;
- d) Espaços Urbanizáveis;
- e) Espaços de Recreio e Lazer;
- f) Espaço Cultural;
- g) Espaço Militar;
- h) Espaços Canais;

2. Os perímetros urbanos são constituídos pelo conjunto dos espaços urbanos e dos espaços urbanizáveis, conforme delimitação que consta na Planta de Ordenamento.

Artigo 20.º

Disposições Comuns à Edificabilidade

1. Em todas as classes de espaços deverão adoptar-se os seguintes critérios gerais:

- a) Qualquer construção deverá obrigatoriamente ligar aos sistemas públicos de água e esgotos sempre que existam a uma distância não superior a 100 metros;
- b) Quando a distância for superior a 100 metros caberá à Câmara Municipal decidir sobre a obrigatoriedade ou não de ligação em função do disposto especificamente para cada classe de espaço, do tipo de empreendimento e das condições objectivas da zona;
- c) O afastamento dos edifícios habitacionais ao eixo das vias de acesso, deverá ser o mínimo de 10 metros, salvo os casos previstos no Capítulo IV;
- d) A realização de operações de loteamento e de construções isoladas que, de acordo com o presente regulamento, devam ser ligados às redes públicas de saneamento, no caso de estas não existirem, ficarão sempre dependentes de programação municipal da sua instalação

2. Nos Espaços Urbanos e Urbanizáveis de Expansão, a cêrcea máxima dos edifícios será, em metros, a resultante do produto do número máximo de pisos por 3, acrescida de 1 metro. Nos mesmos espaços, aos edifícios destinados a comércio, serviços e equipamentos, que se desenvolvam num único piso, será autorizada uma cêrcea máxima de 7,0 m. Poderá ainda ser autorizada altura superior, quando se tratar de equipamentos técnicos e for comprovadamente justificável.

3. As operações de loteamento só podem ter lugar nos Espaços Urbanos e Urbanizáveis delimitados na Planta de Ordenamento.

SECÇÃO I DOS ESPAÇOS NATURAIS

Artigo 21.º

Objectivo e Âmbito

1. Os Espaços Naturais, delimitados na Planta de Ordenamento têm como objectivo a preservação da qualidade do ambiente, dos sistemas naturais e da paisagem.

2. Os Espaços Naturais, subdividem-se nas seguintes categorias delimitadas na Planta de Ordenamento:
 - a) Espaços Naturais de Categoria I, constituídos pelas áreas mais sensíveis do território municipal, do ponto de vista biofísico e correspondem a áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN);
 - b) Espaços Naturais de Categoria II, constituídos pelas áreas adjacentes às áreas húmidas mais sensíveis, embora não integradas na REN.

Artigo 22.º

Actividades Interditas

Nos Espaços Naturais são interditos os seguintes actos e actividades:

- a) Expansão ou abertura de novas explorações de inertes;
- b) A instalação de qualquer tipo de indústria transformadora;
- c) A instalação de parques de sucata, lixeiras, nitreiras e de depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;
- d) Prática de campismo ou caravanismo, fora dos lugares expressamente destinados a este fim
- e) Novas construções, excepto as previstas no presente regulamento;
- f) Instalações pecuárias.

Artigo 23.º

Espaços Naturais de Categoria I

1. Os usos permitidos e as regras de edificabilidade nos Espaços Naturais de categoria I obedecem ao disposto no Decreto Lei 93/90, de 19 de Março, alterado pelos Decretos Lei 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro e 79/95, de 20 de Abril.

2. Para além do disposto na legislação referida no número anterior, é interdita a colocação de painéis publicitários

Artigo 24.º

Espaços Naturais de Categoria II

1. Nos Espaços Naturais de Categoria II é permitida:

- a) A reconstrução, alteração e ampliação de edifícios para habitação, comércio e apoio a actividade agrícola;
- b) A construção para instalação de equipamentos públicos de cultura, recreio e lazer;
- c) A instalação de unidades de turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação;
- d) A exploração agrícola;
- e) A florestação, com as limitações do regime jurídico vigente para espécies de crescimento rápido.

2. A reconstrução, alteração e ampliação de edifícios destinados a habitação, comércio e apoio à actividade agrícola, nos Espaços Naturais de Categoria II fica sujeita às seguintes regras cumulativas:

- a) Manutenção do número de pisos dos edifícios existentes;
- b) Superfície de pavimento: £ 200 m², com excepção dos edifícios que já tenham área superior, caso em que não será permitido qualquer aumento de área;
- c) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: sistemas autónomos de acordo com legislação em vigor;
- d) Interdição de descarga de águas residuais nas linhas de água, de drenagem natural e nas redes de colectores de águas pluviais.

3. A instalação de unidades de turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação, fica sujeita às regras da legislação específica aplicável.

4. A instalação de equipamentos públicos de cultura, recreio e lazer nos Espaços Naturais de Categoria II fica sujeita às seguintes regras cumulativas:

- a) Área mínima de parcela: 10.000 m²;
- b) Índice de utilização líquido: £ 0,02;
- c) Número máximo de pisos: 1, com cêrcea máxima de 3,5 metros;
- d) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: sistemas simplificados de acordo com legislação em vigor;
- e) Interdição de descarga de águas residuais nas linhas de água, de drenagem natural e nas redes de colectores de águas pluviais.

SECÇÃO II DOS ESPAÇOS RURAIS

Artigo 25.º

Objectivo e Usos

1. Os Espaços Rurais têm como objectivo a preservação da estrutura de produção agrícola e do coberto vegetal.

2. Os Espaços Rurais destinam-se predominantemente à exploração agrícola ou agro-florestal e instalações de apoio à agricultura, admitindo-se outros usos como o habitacional, equipamentos e serviços, instalação de indústrias, pecuária, turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação nos termos dos artigos seguintes, sem prejuízo da legislação relativa à RAN e REN.

3. Nos Espaços Rurais coincidentes com REN, nomeadamente em áreas de recarga de aquíferos, apenas será autorizada a construção de habitação e de instalações de apoio à agricultura, insusceptíveis de alterar o equilíbrio ecológico.

Artigo 26.º

Categorias

Os Espaços Rurais subdividem-se, consoante o uso predominante e o grau de protecção, nas seguintes categorias delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) Espaço Rural de Categoria I
 - Espaço Agrícola: onde coexistem espaços abrangidos ou não pela Reserva Agrícola Nacional, quase sempre coincidentes com áreas de recarga de aquíferos;
- b) Espaço Rural de Categoria II
 - Espaço Agro-Florestal: onde predominam os espaços agro-florestais, por vezes coincidentes com áreas de recarga de aquíferos.

Artigo 27.º

Espaço Rural de Categoria I - Agrícola

1. Os usos e a edificabilidade no Espaço Rural de Categoria I, Espaço Agrícola, estão sujeitos às condições constantes dos números seguintes do presente artigo.

2. São interditos os seguintes actos e actividades:

- a) Instalação de parques de sucata, nitreiras, depósitos de materiais e estaleiros de construção;
- b) Instalação de lixeiras, excepto nos locais expressamente destinados pela Câmara Municipal para esse fim;
- c) Expansão ou abertura de novas explorações de inertes;
- d) Prática de campismo ou de caravanismo;
- e) Instalações pecuárias em áreas de recarga de aquíferos;
- f) Instalação de indústrias ou actividades não especificamente ligadas à agricultura, à exploração florestal ou aos recursos naturais, com excepção das previstas neste artigo.

3. São permitidas construções para os seguintes fins:

- a) Instalações e infra-estruturas de apoio à actividade agrícola ou pecuária;
- b) Habitação;
- c) Instalações industriais ou de armazenagem, relacionadas com as actividades agrícola, florestal ou de exploração de recursos naturais;
- d) Turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação;

- e) Hotéis, pensões, estalagens, motéis, pousadas, hospedarias e estabelecimentos similares dos hoteleiros;
- f) Equipamentos colectivos.

4. A construção e a ampliação de instalações e infra-estruturas de apoio à actividade agrícola ou pecuária e de habitação estão sujeitas às seguintes regras cumulativas:

- a) Área mínima de parcela para a construção de habitação: 30 000 m², com excepção do disposto no número 5 do presente artigo;
- b) Índice de impermeabilização: $\leq 0,014$, em áreas de recarga de aquíferos;
- c) Índice de utilização líquido: $\leq 0,02$;
- d) Área máxima de construção: 900 m²;
- e) O número máximo de pisos: 2 ou 6,5 metros de cêrcea. Poderá ser autorizada altura superior quando se tratar de equipamentos técnicos e for comprovadamente justificável;
- f) Número máximo de fogos: 2;
- g) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: sistemas autónomos de acordo com legislação em vigor e de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara, excepto quando existir rede pública, a menos de 100 metros de um dos limites da parcela.

5. Nas parcelas com área inferior a 30 000 m², para além da construção de instalações e infra-estruturas de apoio à actividade agrícola ou pecuária, nos termos do número anterior, é admissível a construção de habitação em conformidade com as seguintes regras cumulativas:

- a) A parcela tenha sido constituída há mais de dois anos, anteriores à data da entrada em vigor do presente plano e tenha a área mínima de cultura, nos termos da legislação em vigor;
- b) Índice de impermeabilização: $\leq 0,014$, em áreas de recarga de aquíferos;
- c) Índice de utilização líquido: $\leq 0,025$;
- d) Área máxima de construção (habitação e instalações de apoio): 300 m²;
- e) Número máximo de pisos: 2 ou 6,5 metros de cêrcea;
- f) Número máximo de fogos: 1;
- g) Infra-estruturas de abastecimento de água e de esgotos: sistemas autónomos de acordo com legislação em vigor e de acordo com as normas técnicas estabelecidas

pela Câmara, excepto quando existirem redes públicas a menos de 100 metros de um dos limites da parcela, caso em que é obrigatória a ligação às redes públicas;

h) A construção tenha frente para via pública pavimentada.

6. A reconstrução e alteração de edifícios, bem como a reconversão do uso de construções existentes ou a sua substituição, nomeadamente para actividades de armazenagem de produtos não poluentes, está sujeita às seguintes regras cumulativas:

a) Área máxima de construção: idêntica à existente;

b) Cércea máxima: 6,5 m, ou a existente;

c) Nos casos de reconversão ou substituição, terá que estar garantido o acesso directo por via pública pavimentada compatível com o tráfego a gerar pelas instalações;

d) Infra-estruturas de abastecimento de água e de esgotos: sistemas autónomos de acordo com legislação em vigor e de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara, excepto quando existirem redes públicas a menos de 100 metros de um dos limites da parcela, caso em que é obrigatória a ligação às redes públicas.

7. A construção e a ampliação de instalações industriais ou de armazenagem, relacionadas com as actividades agrícola, florestal ou de exploração de recursos naturais, está sujeita, sem prejuízo dos condicionamentos impostos pelas disposições legais aplicáveis bem como pelas entidades competentes para o licenciamento da actividade industrial, às seguintes regras cumulativas:

a) Área mínima de parcela: 30 000 m², excepto para exploração de recursos naturais;

b) Índice de ocupação: $\leq 0,025$;

c) Índice volumétrico: $\leq 0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

d) Afastamento mínimo da construção à via de acesso: 30 m;

e) Infra-estruturas de abastecimento de águas e esgotos: sistemas autónomos, de acordo com a legislação em vigor e com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara Municipal.

8. A instalação de unidades de turismo rural, agro-turismo ou turismo de habitação, fica sujeita às regras da legislação específica aplicável.

9. A instalação de hotéis, pensões, estalagens, motéis, pousadas e hospedarias, bem como de estabelecimentos similares dos hoteleiros, está sujeita às seguintes regras cumulativas:

- a) Área mínima de parcela: 30 000 m², excepto para os estabelecimentos similares dos hoteleiros;
- b) Índice de utilização líquido: £ 0,03;
- c) Número máximo de pisos: 3 ou 9,5 metros de cêrcea, excepto para os similares dos hoteleiros cujo número máximo de pisos é 2 ou 6,5 metros de cêrcea;
- d) Área máxima de construção: 1500 m²;
- e) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: sistemas privados, de acordo com legislação em vigor;
- f) Afastamento mínimo da construção à via de acesso: 30 m;
- g) Estacionamento: 1 lugar por cada 1,7 camas ou 50 m² de superfície do pavimento, obrigatoriamente garantido no interior da parcela.

10. É permitida a instalação de equipamentos especiais não integráveis nos espaços urbanos e urbanizáveis ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, nomeadamente:

- a) Equipamentos desportivos e recreativos;
- b) Cemitérios;
- c) Instalações de telecomunicações;
- d) Estações de tratamento de águas e de esgotos;
- e) Estações de tratamento de resíduos sólidos;
- f) Subestações eléctricas;
- g) Áreas de Serviço de Abastecimento de Combustíveis;
- h) Estabelecimentos de saúde;
- i) Estabelecimentos de ensino e formação que justifiquem a integração em áreas rurais.

11. A construção de equipamentos referidos no número anterior fica sujeita às regras estabelecidas pela legislação específica aplicável, nomeadamente quanto a servidões administrativas, protecções e acessos.

Artigo 28.º

Espaço Rural de Categoria II - Agro-Florestal

1. Os usos e a edificabilidade no Espaço Rural de Categoria II, Espaço Agro-florestal, estão sujeitos às condições constantes dos números seguintes:

2. São permitidas construções para os seguintes fins:

- a) Instalações e infra-estruturas de apoio às actividades agrícola, florestal e pecuária;
- b) Habitação;
- c) Instalações industriais ou de armazenagem, relacionadas com as actividades agrícola, florestal e de exploração de recursos naturais;
- d) Turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação;
- e) Hotéis, pensões, estalagens, motéis, pousadas, hospedarias e estabelecimentos similares dos hoteleiros;
- f) Equipamentos colectivos.

3. A construção e a ampliação de instalações e infra-estruturas de apoio à actividade agrícola, florestal, pecuária, e de habitação, está sujeita às seguintes regras cumulativas:

- a) Área mínima de parcela para a construção de habitação: 100 000 m²;
- b) Índice de utilização líquido: £ 0,01;
- c) Índice de impermeabilização: £ 0,014, em áreas de recarga de aquíferos;
- d) O número máximo de pisos: 2 ou 6,5 metros de cércea. Poderá ser autorizada altura superior quando se tratar de equipamentos técnicos e for comprovadamente justificável;
- e) Número máximo de fogos: 2;
- f) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: sistemas autónomos, de acordo com legislação em vigor.

4. A construção e a ampliação de instalações industriais ou de armazenagem, relacionadas com as actividades agrícola, florestal e de exploração de recursos naturais, está sujeita, sem prejuízo dos condicionamentos impostos pelas disposições legais aplicáveis bem como pelas entidades competentes para o licenciamento da actividade industrial, às seguintes regras cumulativas:

- a) Área mínima de parcela: 100 000 m², excepto para exploração de recursos naturais;
- b) Índice de ocupação: £ 0,025;
- c) Índice volumétrico: £ 0,2 m³/m²;

- d) Afastamento mínimo da construção à via de acesso: 30 m;
- e) Infra-estruturas de abastecimento de águas e esgotos: sistemas autónomos, de acordo com a legislação em vigor e com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara Municipal.

5. A instalação de unidades de turismo rural, agro-turismo ou turismo de habitação, fica sujeita às regras da legislação aplicável em vigor.

6. A instalação de hotéis, pensões, estalagens, motéis, pousadas e hospedarias, bem como de estabelecimentos similares dos hoteleiros, está sujeita às seguintes regras cumulativas:

- a) Área mínima de parcela: 100 000 m²;
- b) Área arborizada: ³ 80% da área da parcela;
- c) Índice de utilização líquido: £ 0,02;
- d) Número máximo de pisos: 3 ou 9,5 metros de cêrcea, excepto para os similares de hotelaria cujo número máximo de pisos é 2 ou 6,5 metros de cêrcea;
- e) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: sistemas autónomos, de acordo com legislação em vigor;
- f) Afastamento mínimo da construção à via de acesso: 30 m;
- g) Estacionamento: 1 lugar por cada 1,7 camas ou 50 m² de superfície do pavimento, obrigatoriamente garantido no interior da parcela.

7. É permitida a instalação de equipamentos especiais não integráveis nos espaços urbanos e urbanizáveis ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, nomeadamente:

- a) Instalações de telecomunicações;
- b) Estações de tratamento de resíduos sólidos;
- c) Subestações eléctricas;
- d) Estabelecimentos de saúde;
- e) Estabelecimentos de ensino e formação que justifiquem a integração em áreas rurais;
- f) Estabelecimentos prisionais;
- g) Equipamentos desportivos e recreativos.

8. A construção de equipamentos referidos no número anterior fica sujeita, cumulativamente, às regras estabelecidas pela legislação específica aplicável, nomeadamente quanto a servidões administrativas, protecções e acessos.

9. Na construção de equipamentos referidos nas alíneas d), e), f) e g) do número 7, manter-se-á obrigatoriamente uma área arborizada ³ 50% da área da respectiva parcela.

10. Caso existam cumulativamente as instalações referidas nos n.ºs 3 e 4 do presente artigo, o índice estabelecido na alínea b) do n.º 4 abrange ambas.

SECÇÃO III DOS ESPAÇOS URBANOS

SUB-SECÇÃO I Dos Espaços Urbanos Consolidados

Artigo 29.º

Âmbito e Objectivo

1. Os Espaços Urbanos Consolidados, delimitados na Planta de Ordenamento, são constituídos por malhas urbanas existentes, com ocupação edificada consistente, dispendo de infra-estruturas urbanísticas e de equipamentos e serviços que garantem um papel polarizador no território.

2. Os Espaços Urbanos Consolidados destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outras funções, como actividades terciárias, indústria ou turismo, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.

3. Os Espaços Urbanos Consolidados dividem-se nas seguintes sub-categorias, delimitadas na Planta de Ordenamento:

- a) Espaço Urbano Consolidado UCA - Núcleo Antigo da Vila de Alcochete;
- b) Espaço Urbano Consolidado UC1 - Parte restante da Vila de Alcochete;

- c) Espaço Urbano Consolidado UC2 - Samouco;
- d) Espaço Urbano Consolidado UC3 - S. Francisco.

Artigo 30.º

Indústria nos Espaços Urbanos Consolidados

1. Nos Espaços Urbanos, é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras, compatíveis com o uso habitacional e de armazéns que não gerem grandes movimentações de cargas e descargas.
2. É interdita a instalação de armazenagens de produtos que, pela sua perigosidade, possam afectar os Espaços Urbanos envolventes.
3. Nos edifícios habitacionais é permitida a instalação ao nível do rés-do-chão, de unidades industriais não poluidoras compatíveis com o uso habitacional e de armazéns, excepto quando se destinem a materiais explosivos, tóxicos ou que disponham de equipamentos de movimentação de carga ou outros que provoquem ruídos ou vibrações incómodas.
4. As regras constantes dos pontos 1, 2 e 3 aplicam-se sem prejuízo dos condicionamentos impostos pelas disposições legais aplicáveis bem como pelas entidades competentes para o licenciamento da actividade industrial.

Artigo 31.º

Espaço Urbano Consolidado UCA

1. Até à aprovação de Plano de Pormenor, a sujeitar a ratificação, ou de Regulamentos de Ocupação Específicos, a construção, reconstrução e ampliação de edifícios no Espaço Urbano Consolidado UCA, constituído pelo Núcleo Antigo da Vila de Alcochete ficam sujeitas às regras constantes dos números 2 e 3 do presente artigo.
2. A demolição para substituição dos edifícios existentes, só será autorizada depois de licenciada a nova construção para o local ou, excepcionalmente, nos seguintes casos:

- a) Ruína iminente com risco para a segurança de pessoas e bens, comprovada por vistoria municipal;
 - b) Quando o edifício for considerado de manutenção inconveniente perante a apresentação de elementos elucidativos da pretensão, nomeadamente armazéns, anexos de edifícios principais, ou construções cuja demolição seja necessária para melhorar a salubridade e ou segurança dos edifícios confinantes;
3. Admite-se o preenchimento de parcelas livres e a remodelação ou ampliação de edifícios existentes, desde que se integrem de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e a volumetria da zona envolvente, não podendo ultrapassar a cêrcea máxima dos edifícios confinantes.

Artigo 32.º

Espaço Urbano Consolidado UC1

1. Até à aprovação do Plano de Urbanização ou de Pormenor, a construção e a ampliação de edifícios, no Espaço Urbano Consolidado da Categoria UC1, constituído pela restante área consolidada da Vila de Alcochete, ficam sujeitas às regras constantes dos n.ºs 3, 4 e 5 do presente artigo.
2. Os Planos de Urbanização e de Pormenor a elaborar ficam sujeitos às seguintes regras cumulativas:
- a) Densidade máxima: 50 fogos/ha;
 - b) Índice de utilização bruto: $\leq 0,7$;
 - c) Número máximo de pisos: 4, com excepção das áreas em que foram conferidos direitos de construção de 4+1 pisos (em que o primeiro piso se destina a estacionamento) e de edifícios de referência na imagem e composição urbanas que poderão ter, pontualmente, o máximo de 6 pisos;
 - d) Infra-estruturas rodoviárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento, com excepção de casos em que a conformação do tecido urbano existente torne manifestamente impossível a sua aplicação integral.
 - e) Afectação de terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento,

com excepção de casos em que a conformação do tecido urbano existente torne manifestamente impossível a sua aplicação integral.

3. Na inexistência dos Planos de Urbanização e/ou Planos de Pormenor referidos no n.º 1 do presente artigo, deverão ser observadas as condições referidas nos pontos seguintes.

4. O loteamento urbano, destinado a habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos, fica sujeito às seguintes regras cumulativas:

- a) A parcela a lotear tenha uma área maior ou igual a 5000 m² e seja garantida a articulação com o tecido urbano consolidado;
- b) A parcela tenha uma área menor que 5000 m² mas que seja contígua aos espaços construídos e com eles se articule, mantendo-se a morfologia e tipologias desses espaços, sempre que o índice de utilização bruto médio que aí se verifica seja inferior aos valores máximos definidos neste regulamento;
- c) Densidade máxima: 50 fogos/ha;
- d) Índice de utilização bruto: $\leq 0,5$;
- e) Número máximo de pisos: 4 pisos;
- f) Infra-estruturas rodoviárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento;
- g) Afectação dos terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento;
- h) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: Obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

5. Em parcelas já existentes ou resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor (preenchimento de espaços destinados a habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos) a construção e a ampliação de edifícios ficam sujeitas às seguintes regras cumulativas:

- a) Número de pisos: igual ou inferior ao número de pisos dos edifícios confinantes com o máximo de 4 pisos, com excepção dos casos em que foram conferidos direitos de construção de 4+1 pisos (em que o primeiro piso se destina a estacionamento);
- b) Sejam garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;

c) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: Obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

Artigo 33.º

Espaço Urbano Consolidado UC2

1. Até à aprovação do Plano de Urbanização ou de Pormenor, a construção e a ampliação de edifícios, no Espaço Urbano Consolidado da Categoria UC2, constituído pelo aglomerado do Samouco, ficam sujeitas às regras constantes dos n.ºs 3, 4 e 5 do presente artigo.

2. Os Planos de Urbanização e de Pormenor a elaborar ficam sujeitos às seguintes regras cumulativas:

- a) Densidade máxima: 40 fogos/ha;
- b) Índice de utilização bruto: $\leq 0,6$;
- c) Número máximo de pisos: 3, com excepção de edifícios de referência na imagem e composição urbanas que poderão ter, pontualmente, o máximo de 4 pisos;
- d) Infra-estruturas rodoviárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento, com excepção de casos em que a conformação do tecido urbano existente torne manifestamente impossível a sua aplicação integral.
- e) Afectação de terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento, com excepção de casos em que a conformação do tecido urbano existente torne manifestamente impossível a sua aplicação integral.

3. Na inexistência de Plano de Urbanização e/ou Planos de Pormenor referidos no n.º 1 do presente artigo, deverão ser observadas as condições referidas nos pontos seguintes.

4. O loteamento urbano, destinado à habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos, fica sujeito às seguintes regras cumulativas:

- a) A parcela a lotear tenha uma área maior ou igual a 5000 m² e seja garantida a articulação com o tecido urbano consolidado;
- b) A parcela tenha uma área menor que 5000 m² mas que seja contígua aos espaços construídos e com eles se articule, mantendo-se a morfologia e tipologias desses

espaços, sempre que o índice de utilização bruto médio que aí se verifica seja inferior aos valores máximos definidos neste regulamento;

c) Densidade máxima: 40 fogos/ha;

d) Índice de utilização bruto: £ 0,4;

e) Número máximo de pisos: 3 pisos;

f) Infra-estruturas rodoviárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento;

g) Afectação dos terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento;

h) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: Obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

5. Em parcelas já existentes ou resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor (preenchimento de espaços destinados à habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos) a construção e a ampliação de edifícios ficam sujeitas às seguintes regras cumulativas:

a) Número de pisos - igual ou inferior ao número de pisos dos edifícios confinantes, com o máximo de 3 pisos;

b) Sejam garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;

c) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: Obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

Artigo 34.º

Espaço Urbano Consolidado UC3

1. Até à aprovação de Plano de Urbanização ou de Pormenor, a construção e a ampliação de edifícios, no Espaço Urbano Consolidado da Categoria UC3, constituído pelo aglomerado de S. Francisco, ficam sujeitas às regras constantes dos n.ºs 3, 4 e 5 do presente artigo.

2. Os Planos de Urbanização e de Pormenor a elaborar ficam sujeitos às seguintes regras cumulativas:

a) Densidade máxima: 35 fogos/ha;

- b) Índice de utilização bruto: £ 0,5;
- c) Número máximo de pisos: 3 pisos
- d) Infra-estruturas rodoviárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento, com excepção de casos em que a conformação do tecido urbano existente torne manifestamente impossível a sua aplicação integral.
- e) Afectação de terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento, com excepção de casos em que a conformação do tecido urbano existente torne manifestamente impossível a sua aplicação integral.

3. Na inexistência dos Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor referidos no nº 1 do presente artigo, deverão ser observadas as condições referidas nos pontos seguintes.

4. O loteamento urbano, destinado à habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos, fica sujeito às seguintes regras cumulativas:

- a) A parcela a lotear tenha uma área maior ou igual a 5000 m² e seja garantida a articulação com o tecido urbano consolidado;
- b) A parcela tenha uma área menor que 5000 m² mas que seja contígua aos espaços construídos e com eles se articule, mantendo-se a morfologia e tipologias desses espaços, sempre que o índice de utilização bruto médio que aí se verifica seja inferior aos valores máximos definidos neste regulamento;
- c) Densidade máxima: 35 fogos/ha;
- d) Índice de utilização bruto: £ 0,3;
- e) Número máximo de pisos: 3 pisos;
- f) Infra-estruturas rodoviárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento;
- g) Afectação dos terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento;
- h) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: Obrigatoriamente ligadas às redes públicas e de acordo com legislação em vigor.

5. Em parcelas já existentes ou resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor (preenchimento de espaços destinados à habitação, comércio, serviços, indústria e

equipamentos) a construção e a ampliação de edifícios ficam sujeitas às seguintes regras cumulativas:

- a) Número de pisos: Igual ou inferior ao número de pisos dos edifícios confinantes, com o máximo de 3 pisos;
- b) Sejam garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
- c) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: Obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

SUB-SECÇÃO II

Do Espaço Urbano Não Consolidado

Artigo 35.º

Âmbito e Objectivo

1. O Espaço Urbano Não Consolidado, delimitado na Planta de Ordenamento, corresponde a uma área com alvará de loteamento, mas pouco infra-estruturada e construída, no Passil.

2. Até à alteração do alvará de loteamento em vigor, no Espaço Urbano Não Consolidado, de categoria UN, a construção e ampliação de edifícios destinados a habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos, seguirá as regras estabelecidas no referido alvará.

3. A alteração ao alvará de loteamento em vigor, para habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos, fica sujeita às seguintes regras cumulativas:
 - a) Densidade máxima: 3 fogos/ha;
 - b) Índice de utilização bruto: $\leq 0,1$;
 - c) Número máximo de pisos: 2 pisos;
 - d) Infra-estruturas rodoviárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento;
 - e) Afectação dos terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento;

f) Infraestruturas de abastecimento de água e esgotos: Obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

SUB-SECÇÃO III

Dos Espaços Urbanos a Reestruturar

Artigo 36.º

Âmbito e Objectivo

1. Os Espaços Urbanos a Reestruturar, delimitados na Planta de Ordenamento, correspondem ao núcleo antigo do Passil, à Fonte da Senhora e a áreas urbanas de génese ilegal (AUGI).
2. Os Espaços Urbanos a Reestruturar dividem-se nas seguintes sub-categorias, delimitadas na Planta de Ordenamento:
 - a) Espaço Urbano a Reestruturar UR1 - Núcleo antigo do Passil;
 - b) Espaço Urbano a Reestruturar UR2 - Maçãs e Terroal (AUGI);
 - c) Espaço Urbano a Reestruturar UR3 - Fonte da Senhora.
3. A construção e ampliação de edifícios destinados a habitação, no Espaço Urbano a Reestruturar UR1, constituído pelo núcleo antigo do Passil, fica sujeita às regras estabelecidas em Plano de Reconversão Urbanística, que deverá promover a valorização e preservação das características essenciais do conjunto edificado existente.
4. A construção e ampliação de edifícios destinados a habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos no Espaço Urbano a Reestruturar UR2, constituído pelo Maçãs e pelo Terroal fica sujeita às regras estabelecidas em Plano de Reconversão Urbanística, a promover nos termos da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro.
5. Até à aprovação de Plano de Reconversão Urbanística, a construção e ampliação de edifícios no Espaço Urbano a Reestruturar UR3, constituído pela Fonte da Senhora, fica sujeita às regras constantes dos n.ºs 6 e 7 do presente artigo.

6. No Espaço Urbano a Reestruturar UR3, constituído pela Fonte da Senhora, o loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos, fica sujeito às seguintes regras cumulativas:

- a) Índice de utilização bruto: 0,3;
- b) Número máximo de pisos: 2 pisos;
- c) Sejam garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
- d) Infra-estruturas rodoviárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento;
- e) Afectação dos terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento;
- f) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: Obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

7. No Espaço Urbano a Reestruturar UR3, constituído pela Fonte da Senhora, em parcelas já existentes ou resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor (preenchimento de espaços destinados à habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos) a construção e a ampliação de edifícios, ficam sujeitas às seguintes regras cumulativas:

- a) Número máximo de pisos: 2 pisos;
- b) Sejam garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
- c) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: Obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

SECÇÃO IV DOS ESPAÇOS URBANIZÁVEIS

Artigo 37.º

Âmbito

Os Espaços Urbanizáveis, delimitados na Planta de Ordenamento, dividem-se nas seguintes categorias:

- a) Espaços Urbanizáveis de Expansão;
- b) Espaços Urbanizáveis Industriais.

SUB-SECÇÃO I

Dos Espaços Urbanizáveis de Expansão

Artigo 38.º

Âmbito e Objectivo

1. Os Espaços Urbanizáveis de Expansão destinam-se à construção de novos conjuntos residenciais e respectivas funções complementares.

2. Os condicionamentos estabelecidos nos artigos seguintes, para os espaços urbanizáveis de expansão, têm como objectivo ordenar a expansão dos Espaços Urbanos Consolidados, criando áreas residenciais dotadas das necessárias infra-estruturas e equipamentos colectivos e rentabilizando os investimentos das infra-estruturas e equipamentos construídos ou a construir.

3. Os Espaços Urbanizáveis de Expansão compreendem as seguintes sub-categorias, conforme delimitação na Planta de Ordenamento, em função dos espaços urbanos a que estão associados e da densidade de ocupação permitida:
 - a) Espaço Urbanizável de Expansão UE1 - A Sul de Alcochete;
 - b) Espaço Urbanizável de Expansão UE2 - A nascente de Alcochete, a Norte da EN 119;
 - c) Espaço Urbanizável de Expansão UE3 - A Sudeste de Alcochete e a Nordeste de S. Francisco;
 - d) Espaço Urbanizável de Expansão UE4 - A Poente do Samouco;
 - e) Espaço Urbanizável de Expansão UE5 - A Nascente do Samouco;
 - f) Espaço Urbanizável de Expansão UE6 - Em torno de S. Francisco.

Artigo 39.º

Indústria nos Espaços Urbanizáveis de Expansão

1. Nos Espaços Urbanizáveis de Expansão é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras, compatíveis com o uso habitacional e de armazéns que não gerem grandes movimentações de cargas e descargas ou que sejam inadequadas às características das vias que os servem, devendo obedecer ao disposto no Artigo 30.º.
2. A aplicação do ponto anterior faz-se sem prejuízo dos condicionamentos impostos pelas disposições legais aplicáveis bem como pelas entidades competentes para o licenciamento da actividade industrial.

Artigo 40.º

Espaço Urbanizável de Expansão UE1

1. No Espaço Urbanizável de Expansão UE1, constituído pela área a Sul de Alcochete, até à aprovação de Plano de Urbanização, de Plano de Pormenor ou de operação de loteamento, qualquer construção, ou ampliação de edifício fica sujeita ao disposto no nº4 do presente artigo.
2. Os Planos de Urbanização e de Pormenor devem abranger áreas que garantam a necessária infra-estruturação urbana e a disponibilização das áreas necessárias aos equipamentos colectivos e espaços verdes, e obedecer às seguintes regras cumulativas:
 - a) Área utilizável máxima: 40%;
 - b) Densidade máxima: 50 fogos/ha;
 - c) Índice de utilização bruto: $\leq 0,8$;
 - d) Número máximo de pisos: 4, com excepção de edifícios de referência na imagem e composição urbanas que poderão ter, pontualmente, o máximo de 6 pisos;
 - e) Pelo menos 10% da área de construção deve ser destinada a comércio e serviços, excepto em casos devidamente justificados;
 - f) Infra-estruturas rodoviárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento;
 - g) Afectação de terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento.

3. Quando não exista Plano de Urbanização ou de Pormenor, as operações de loteamento ficam sujeitas às seguintes regras cumulativas:

- a) A parcela a lotear tenha uma área maior ou igual a 30 000 m² e seja garantida a articulação com o tecido urbano consolidado;
- b) A parcela tenha uma área menor que 30 000 m² mas que seja contígua aos espaços construídos e com eles se articule, mantendo-se a morfologia e tipologias desses espaços, sempre que o índice de utilização bruto médio que aí se verifica seja inferior aos valores máximos definidos neste regulamento;
- c) Índice de utilização bruto: $\leq 0,5$;
- d) Densidade habitacional máxima: 50 fogos/ha;
- e) Número máximo de pisos: 4 pisos;
- f) Infra-estruturas rodoviárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento;
- g) Afectação dos terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento;
- h) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: Obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

4. Em parcelas já existentes ou resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor (preenchimento de espaços destinados à habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos) a construção e a ampliação de edifícios, ficam sujeitas às seguintes regras cumulativas:

- a) A dimensão da parcela não permita o loteamento;
- b) A parcela seja contígua e se articule com áreas construídas, mantendo as tipologias existentes;
- c) A construção tenha frente para arruamento pavimentado e infra-estruturado com redes públicas de água, esgoto e electricidade;
- d) Número de pisos: Idêntico ao das áreas construídas contíguas, com o máximo de 4 pisos.

Artigo 41.º

Espaço Urbanizável de Expansão UE2

1. A ocupação do Espaço Urbanizável de Expansão UE2, constituído pela área a nascente de Alcochete e a Norte da EN 119, será obrigatoriamente precedida de Plano de Pormenor que promova a sua qualificação.

2. O Plano de Pormenor referido no número anterior, deve garantir que na parte poente deste espaço sejam garantidos os acessos à futura doca de recreio e implementados apenas usos de fruição pública, orientados para o apoio terrestre das actividades ligadas ao porto de recreio e à sua doca, obedecendo às seguintes regras cumulativas:

- a) Área utilizável máxima: 40%;
- b) Densidade máxima: 50 fogos/ha;
- c) Índice de utilização bruto: £ 0,8;
- d) Número máximo de pisos: 4, com excepção de edifícios de referência na imagem e composição urbanas que poderão ter, pontualmente, o máximo de 6 pisos;
- e) Pelo menos 10% da área de construção deve ser destinada a comércio e serviços, excepto em casos devidamente justificados;
- f) Infra-estruturas rodoviárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento;
- d) Afectação de terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento.

3. O Plano de Pormenor referido no n.º 1, deve abranger as instalações industriais contíguas a este espaço, que integram o Espaço Urbano Consolidado UC1, prevendo a sua realocação e a ocupação da área actualmente a elas afecta para usos urbanos relacionados com o porto de recreio.

Artigo 42.º

Espaço Urbanizável de Expansão UE3

1. No Espaço Urbanizável de Expansão UE3, constituído pelas áreas a Sudeste de Alcochete e a Nordeste de S. Francisco, os novos loteamentos urbanos serão obrigatoriamente precedidos de Plano de Pormenor.

2. Os Planos de Pormenor referidos no número anterior devem abranger áreas que garantam a infra-estruturação urbana e a adequada localização de equipamentos colectivos e espaços verdes, obedecendo às seguintes regras cumulativas:

- a) Área utilizável máxima: 40%;
- b) Densidade máxima: 25 fogos/ha;
- c) Índice de utilização bruto: £ 0,35;
- d) Número máximo de pisos: 2, excepto para estabelecimentos hoteleiros que poderão ter até 3 pisos;
- e) Infra-estruturas viárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento;
- f) Afectação de terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento.

3. Em parcelas já existentes ou resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor (preenchimento de espaços destinados à habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos) a construção e a ampliação de edifícios ficam sujeitas às seguintes regras cumulativas:

- a) A parcela seja contígua e se articule com áreas construídas, mantendo-se a morfologia e as tipologias aí verificadas;
- b) A construção tenha frente para arruamento pavimentado e infra-estruturado com redes públicas de água, esgoto e electricidade;
- c) Número de pisos: Idêntico ao das áreas construídas contíguas, com o máximo de 2 pisos.

Artigo 43.º

Espaço Urbanizável de Expansão UE4

1. No Espaço Urbanizável de Expansão UE4, constituído pela área a Poente do Samouco, até à aprovação de Plano de Urbanização, de Plano de Pormenor ou de operação de loteamento, qualquer construção ou ampliação de edifício fica sujeita ao disposto no nº4 do presente artigo.

2. Os Planos de Urbanização e de Pormenor devem abranger áreas que garantam a necessária infra-estruturação urbana e a disponibilização das áreas necessárias aos equipamentos colectivos e espaços verdes, e obedecer às seguintes regras cumulativas:

- a) Área utilizável: 40%;
- b) Densidade habitacional máxima: 40 fogos/ha
- c) Índice de utilização bruto $\leq 0,6$;
- d) Número máximo de pisos: 3, com excepção de edifícios de referência na imagem e composição urbanas que poderão ter, pontualmente, o máximo de 4 pisos;
- e) Pelo menos 10% da área de construção deve ser destinada a comércio e serviços, excepto em casos devidamente justificados;
- f) Infra-estruturas viárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento;
- g) Afectação de terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento

3. Na inexistência dos Planos referidos no número anterior, as operações de loteamento ficam sujeitas às seguintes condições:

- a) A parcela a lotear tenha uma área maior ou igual a 10 000 m² e seja garantida a articulação com o tecido urbano consolidado;
- b) A parcela tenha uma área menor que 10 000 m² mas que seja contígua aos espaços construídos e com eles se articule, mantendo-se a morfologia e tipologias desses espaços, sempre que o índice de utilização bruto médio que aí se verifica seja inferior aos valores máximos definidos neste regulamento;
- c) Índice máximo de utilização bruto $\leq 0,4$;
- d) Densidade habitacional máxima: 40 fogos/ha;
- e) Número máximo de pisos: 3 pisos;
- f) Infra-estruturas viárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento;
- g) Afectação dos terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento;
- h) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: Obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

4. Em parcelas já existentes ou resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor (preenchimento de espaços destinados à habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos) a construção e a ampliação de edifícios, ficam sujeitas às seguintes regras cumulativas:

- a) A dimensão da parcela não permita o loteamento;
- b) A parcela seja contígua e se articule com áreas construídas, mantendo as tipologias existentes;
- c) A construção tenha frente para arruamento pavimentado e infra-estruturado com redes públicas de água, esgoto e electricidade;
- d) Número de pisos: idêntico ao das áreas construídas contíguas, com o máximo de 3 pisos.

Artigo 44.º

Espaço Urbanizável de Expansão UE5

Ao Espaço Urbanizável de Expansão UE5, constituído pela área a nascente do Samouco, aplica-se o disposto no artigo anterior, com excepção do número máximo de pisos, que neste Espaço é de 2.

Artigo 45.º

Espaço Urbanizável de Expansão UE6

1. No Espaço Urbanizável de Expansão UE6, constituído pela área em torno de S. Francisco, até à aprovação de Plano de Urbanização, de Plano de Pormenor ou de Operação de Loteamento, qualquer construção ou ampliação de edifício fica sujeita ao disposto no n.º 4 do presente artigo.

2. Os Planos de Urbanização e de Pormenor devem abranger áreas que garantam a necessária infra-estruturação urbana e a disponibilização das áreas necessárias aos equipamentos colectivos e espaços verdes, e obedecer às seguintes regras cumulativas:

- a) Área utilizável: 40%;
- b) Densidade habitacional máxima: 35 fogos/ha
- c) Índice de utilização bruto £ 0,5;
- d) Número máximo de pisos: 3 pisos;

- e) Pelo menos 10% da área e construção deve ser destinada a comércio e serviços, excepto em casos devidamente justificados;
- f) Infra-estruturas viárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento;
- g) Afectação de terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento.

3. Na inexistência de Planos de Urbanização e de Planos de Pormenor, as operações de loteamento ficam sujeitas às seguintes regras cumulativas:

- a) A parcela a lotear tenha uma área maior ou igual a 10 000 m² e seja garantida a articulação com o tecido urbano consolidado;
- b) A parcela tenha uma área menor que 10 000 m² mas que seja contígua aos espaços construídos e com eles se articule, mantendo-se a morfologia e tipologias desses espaços, sempre que o índice de utilização bruto médio que aí se verifica seja inferior aos valores máximos definidos neste regulamento;
- c) Índice de utilização bruto $\leq 0,3$;
- d) Densidade habitacional máxima: 35 fogos/ha;
- e) Número máximo de pisos: 3 pisos;
- f) Infra-estruturas viárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento;
- g) Afectação dos terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento;
- h) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: obrigatoriamente ligadas às redes públicas e conforme legislação em vigor.

4. Em parcelas já existentes ou resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor (preenchimento de espaços destinados à habitação, comércio, serviços, indústria e equipamentos) a construção e a ampliação de edifícios, ficam sujeitas às seguintes regras cumulativas:

- a) A dimensão da parcela não permita o loteamento;
- b) A parcela seja contígua e se articule com áreas construídas, mantendo as tipologias existentes;
- c) A construção tenha frente para arruamento pavimentado e infra-estruturado com redes públicas de água, esgoto e electricidade;

d) Número de pisos - idêntico ao das áreas construídas contíguas, com o máximo de 3 pisos.

SUB-SECÇÃO II

Dos Espaços Urbanizáveis Industriais

Artigo 46.º

Âmbito e Objectivo

1. Os Espaços Urbanizáveis Industriais destinam-se à instalação de unidades industriais, comerciais ou de serviços e respectivas funções complementares.

2. As regras estabelecidas nos artigos seguintes, para os Espaços Urbanizáveis Industriais, têm como objectivo ordenar a criação ou a reconversão de áreas industriais/comerciais, dotadas das necessárias infra-estruturas e equipamentos colectivos e rentabilizando os investimentos das infra-estruturas e equipamentos construídos ou a construir.

3. A aplicação das regras referidas no n.º anterior, far-se-á sem prejuízo dos condicionamentos impostos pelas disposições legais aplicáveis bem como pelas entidades competentes para o licenciamento da actividade industrial.

4. Os Espaços Urbanizáveis Industriais compreendem as seguintes sub-categorias, conforme delimitação na Planta de Ordenamento:
 - a) Espaço Urbanizável Industrial UI1 - Ormis/Firestone;
 - b) Espaço Urbanizável Industrial UI2 - Batel;
 - c) Espaço Urbanizável Industrial UI3 - F. Explosivos.

Artigo 47.º

Espaços Urbanizáveis Industriais UI1 e UI2

4. Os Espaços Urbanizáveis Industriais UI1 e UI2, constituídos pela área ocupada pelas unidades industriais das empresas Ormis e Firestone e pela área do Batel,

respectivamente, destinam-se predominantemente à instalação de unidades com actividades compatíveis com usos urbanos e, em qualquer caso, deve garantir-se que da sua instalação e funcionamento não resultem prejuízos para as zonas envolventes.

5. Nos Espaços Urbanizáveis Industriais UI1 e UI2 as novas construções serão obrigatoriamente precedidas de Plano de Pormenor ou de Operação de Loteamento, à excepção dos casos em que já se encontrem construídas as infra-estruturas adequadas e desde que não seja alterada a divisão da propriedade.

6. Os efluentes domésticos das unidades a instalar ou já instaladas, serão obrigatoriamente ligados à rede pública.

7. Os efluentes industriais das unidades a instalar ou já instaladas, serão obrigatoriamente precedidas de tratamento nos termos da legislação em vigor e de acordo com as características da ETAR Municipal que os receber.

8. O sistema de abastecimento de água deverá obrigatoriamente ser ligado à rede pública.

9. Os Planos de Pormenor e as Operações de Loteamento, referidas no n.º 5 do presente artigo, devem obedecer às seguintes regras cumulativas:

- a) Índice de ocupação: $\leq 0,4$;
- b) Índice volumétrico: $\leq 3,5$;
- c) Cércea máxima do edifício industrial: 9 metros, podendo ser autorizada cércea superior quando se trate de equipamentos técnicos e for comprovadamente justificável;
- d) Cércea máxima dos edifícios administrativos ou de apoio: 6,5 metros;
- e) Infra-estruturas viárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento, sem prejuízo de legislação específica aplicável;
- f) Afectação dos terrenos para equipamentos colectivos e espaços verdes e de utilização colectiva: De acordo com o disposto no Cap. VI do presente regulamento;

Artigo 48.º

Espaço Urbanizável Industrial UI3)

4. O Espaço Urbanizável Industrial UI3, constituído pela área ocupada pela Fábrica de Explosivos, deve manter o uso predominantemente industrial e a sua reconversão só poderá realizar-se através da figura de Parque Industrial, de acordo com a legislação em vigor, e obedecendo às seguintes regras cumulativas:

- a) Índice de ocupação: £ 0,3;
- b) Índice volumétrico: £ 2,5;
- c) Cércea máxima do edifício industrial: 9 metros, podendo ser autorizada cércea superior quando se trate de equipamentos técnicos e for comprovadamente justificável;
- d) Cércea máxima dos edifícios administrativos ou de apoio: 6,5 metros;
- e) Área afecta a instalações industriais e de armazenagem: £ 70%;
- f) Áreas afectas a serviços, equipamentos e comércio: > 30%;
- g) Infra-estruturas viárias e estacionamento: De acordo com o disposto no Cap. IV do presente regulamento, sem prejuízo de legislação específica aplicável;

SECÇÃO V

DOS ESPAÇOS DE RECREIO E LAZER

Artigo 49.º

Âmbito e Objectivo

1. Os Espaços de Recreio e Lazer, destinam-se predominantemente a usos públicos de recreio e lazer, ou de carácter turístico, desde que relacionados com as suas características e com a envolvente natural em que se inserem, sendo interditas operações de loteamento.

2. Inserindo-se os Espaços de Recreio e Lazer na Z.P.E., qualquer intervenção respeitará obrigatoriamente o Decreto-Lei n.º 280/94 de 5 de Novembro.

3. Os Espaços de Recreio e Lazer compreendem as seguintes sub-categorias, conforme delimitação na Planta de Ordenamento:

- a) Espaço de Recreio e Lazer RL1 - Alcochete;

b) Espaço de Recreio e Lazer RL2 - Samouco.

Artigo 50.º

Espaço de Recreio e Lazer RL1

1. No Espaço de Recreio e Lazer RL1, constituído pelas áreas ocupadas pelas "secas de bacalhau" na Praia dos Moinhos, em qualquer intervenção, em parcelas já edificadas, relacionada com as actividades instaladas ou para a sua reconversão em actividades de recreio e lazer ou turísticas, manter-se-ão, obrigatoriamente, áreas de implantação e cérceas não superiores às existentes.

2. Na única parcela não edificada (com a área de 17 500 m²), localizada no extremo nascente do Espaço de Recreio e Lazer RL1, será autorizável a ocupação, para os usos e com os condicionamentos constantes dos n.ºs 1 e 2 do artigo 49.º, sujeita às seguintes regras cumulativas:

- a) Índice de impermeabilização: £ 0,25
- b) Índice de utilização bruto: £ 0,2
- c) Número máximo de pisos: 2 ou 6,5 m de cércea
- d) Infra-estruturas de abastecimento de água e esgotos: Obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

Artigo 51.º

Espaço de Recreio e Lazer RL2

1. No Espaço de Recreio e Lazer RL2, constituído pela área abrangida pelo "Plano de Pormenor 4" do Samouco (Quinta da Praia), qualquer intervenção respeitará obrigatoriamente os usos e as regras de ocupação naquele estabelecidas.

2. O plano referido no n.º anterior poderá ser revogado por novo Plano de Pormenor, desde que cumpridas cumulativamente as seguintes condições:

- a) Área de intervenção: A mesma do plano em vigor;
- b) Deve ser mantido o uso predominantemente público de recreio e lazer, respeitando as características do local e da sua envolvente natural;

c) O novo plano não poderá conduzir a qualquer densificação da ocupação prevista no plano em vigor.

SECÇÃO VI DO ESPAÇO CULTURAL

Artigo 52.º

Âmbito e Objectivo

1. O Espaço Cultural abrange o pequeno aglomerado rural da Barroca d'Alva e a sua definição tem em vista a preservação das características específicas do local.
2. Inserindo-se o Espaço Cultural na Z.P.E., qualquer intervenção respeitará obrigatoriamente o Decreto-Lei n.º 280/94 de 5 de Novembro.
3. A construção e a ampliação de edifícios destinados a habitação, comércio, serviços e equipamentos bem como à indústria cinematográfica, devem ser precedidas de estudo de conjunto sujeito às seguintes regras cumulativas:
 - a) Devem ser mantidas as características arquitectónicas existentes;
 - b) Número máximo de pisos: 2 ou 6,5 metros de cércea. Poderá ser autorizada altura superior quando se tratar de equipamentos técnicos e for comprovadamente justificável;

SECÇÃO VII DO ESPAÇO MILITAR

Artigo 53.º

Âmbito

O Espaço Militar, delimitado na Planta de Ordenamento, corresponde ao espaço ocupado pela Base Aérea de Montijo, no concelho de Alcochete.

SECÇÃO VIII DOS ESPAÇOS CANAIS

Artigo 54.º

Âmbito

1. Os Espaços Canais correspondem a corredores activados por infra-estruturas e têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.

2. Os Espaços Canais considerados e assinalados na Planta de Ordenamento são:
 - O acesso à Ponte Vasco da Gama, incluindo a futura A12 (ligação ao nó de Setúbal da A2) e o Anel Regional de Lisboa (IC13), visto que não existem nem estão previstos para o município de Alcochete outros corredores com as características descritas no número anterior.

3. Tratando-se de vias que integram, ou virão a integrar o Plano Rodoviário Nacional, as características dos Espaços Canais definidos no número anterior são objecto de legislação específica.

4. As vias municipais existentes e previstas não constituem espaços canais, pois não têm efeito de barreira física dos espaços que as marginam, e as suas características são as definidas no capítulo IV.

CAPÍTULO III DOS NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO

Artigo 55.º

Âmbito e Objectivo

1. Os Núcleos de Desenvolvimento Turístico poderão integrar estabelecimentos hoteleiros e similares e conjuntos turísticos, de acordo com a legislação aplicável.

2. As regras de ocupação dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico, bem como a sua delimitação precisa, serão estabelecidas em Planos de Pormenor que precederão obrigatoriamente qualquer operação turística e serão sujeitos a ratificação.

3. Os Núcleos de Desenvolvimento Turístico, indicados na Planta de Ordenamento, são os seguintes:

- a) Núcleo de Desenvolvimento Turístico T1 - Barroca d'Alva;
- b) Núcleo de Desenvolvimento Turístico T2 - Rio Frio.

Artigo 56.º

Núcleo de Desenvolvimento Turístico T1

O Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Barroca d'Alva, deverá ter em conta a sua integração na Zona de Protecção Especial do Estuário do Tejo (ZPE) e ser articulado com o respectivo "Plano de Gestão", nos termos do n.º 4 do Artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 280/94 de 5 de Novembro, sendo para o efeito sujeito, entre outros, a parecer do I.C.N..

Artigo 57.º

Núcleo de Desenvolvimento Turístico T2

O Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Rio Frio será sujeito, para além dos outros condicionamentos previstos na lei, a parecer prévio do IPPAR e do Centro Arqueológico de Almada, a fim de não pôr em risco o património arqueológico da área do Porto dos Cacos/Vale da Palha que lhe é contígua.

CAPÍTULO IV
DAS INFRAESTRUTURAS RODOVIÁRIAS E DO ESTACIONAMENTO

SECÇÃO I
DAS INFRAESTRUTURAS RODOVIÁRIAS

Artigo 58.º

Âmbito

1. As Infra-estruturas Rodoviárias são constituídas pelo conjunto de rodovias municipais que asseguram a mobilidade e acessibilidade no território e pelas vias urbanas.

2. As Infra-estruturas Rodoviárias integram as seguintes categorias, de acordo com a função e características das vias que as integram:
 - a) Municipais Principais: conjunto de vias e áreas adjacentes estruturantes da ocupação do território, com funções predominantes de transporte/mobilidade, que asseguram as ligações principais no interior do concelho.
 - b) Municipais Secundárias: conjunto de vias e áreas adjacentes, com funções de transporte e acessibilidade, como distribuidoras e colectoras de tráfego de e para a rede municipal principal.
 - c) Municipais Locais: conjunto de vias com funções predominantemente de distribuição local, que compreendem as vias urbanas e todas as restantes vias não incluídas nas categorias atrás referidas - vias rurais.

Artigo 59.º

Faixas Adjacentes

1. As faixas adjacentes às plataformas das vias constituem zonas "non aedificandi", com excepção dos acessos às vias, e da construção de vedações aligeiradas e amovíveis.

2. A construção dos acessos referidos no número anterior deverá ser precedida de licenciamento municipal.

Artigo 60.º

Municipais Principais

1. As Infra-estruturas Rodoviárias Municipais Principais são suportadas pelas seguintes vias, identificadas na planta de ordenamento:

- a) Estrada de ligação Alcochete/Samouco/Montijo (actual EM 501);
- b) Estrada de ligação Alcochete/S. Francisco/Montijo (actual EN 119);
- c) Estrada de ligação Alcochete/Atalaia (actual EM 502);
- d) Estrada de ligação Nó de Alcochete (IC 13)/Passil/EN 5 (actual EN 118);
- e) Estrada de ligação Samouco/S. Francisco/Nó de Alcochete (IC 13) (actual CM 1004 - Estrada Real);
- f) Estrada de ligação Atalaia/EM 502 com ligação à EN 4 a Poente da Atalaia (actual CM 1006);

2. O dimensionamento das Infra-estruturas Rodoviárias Municipais Principais é definido pelos seguintes parâmetros mínimos:

- a) Faixa de rodagem: 7 m;
- b) Bermas e valetas: 7 m;
- c) Faixa adjacente: 20 m para cada lado a contar do eixo da via, e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.

Artigo 61.º

Municipais Secundárias

1. As Infra-estruturas Rodoviárias Municipais Secundárias são suportadas por vias que se desenvolvem fora dos espaços urbanos e urbanizáveis, identificadas na planta de ordenamento.

2. O dimensionamento das Infra-estruturas Rodoviárias Municipais Secundárias é definido pelos seguintes parâmetros mínimos:

- a) Faixa de rodagem: 7 m;
- b) Bermas e valetas: 7 m;
- c) Faixa adjacente: 15 m para cada lado a contar do eixo da via, e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.

Artigo 62.º
Municipais Locais

1. As Infra-estruturas Rodoviárias Municipais Locais são suportados pelas seguintes vias:
 - a) Vias rurais, não incluídas nas categorias anteriores;
 - b) Vias urbanas.

2. O dimensionamento das Infra-estruturas Viárias Municipais Locais suportadas por vias rurais é definido de acordo com os seguintes parâmetros mínimos:
 - a) Faixa mínima de rodagem: 6 m;
 - b) Bermas e valetas mínimas: 4 m;
 - c) Faixa adjacente: 12 m para cada lado a contar do eixo da via, e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.

3. Os planos municipais de ordenamento do território, de nível inferior, e as operações de loteamento devem classificar as vias urbanas em vias primárias, de distribuição, e de acesso, ficando a respectiva construção ou rectificação sujeita às regras constantes dos números seguintes do presente artigo.

4. As Vias Urbanas Primárias deverão ser dimensionadas de acordo com os parâmetros seguintes:
 - a) Largura mínima da faixa de rodagem: 7 m;
 - b) Estacionamento: Exterior à faixa de rodagem.

5. As Vias Urbanas de Distribuição deverão ser dimensionadas de acordo com os parâmetros seguintes:
 - a) Largura mínima da faixa de rodagem: 6 metros com excepção das vias nas áreas industriais onde a largura mínima será de 7 metros;
 - b) Largura desejável da faixa de rodagem: 7 metros;
 - c) Estacionamento: Exterior à faixa de rodagem.

6. As Vias Urbanas de Acesso deverão ser dimensionadas de acordo com os parâmetros seguintes:
 - a) Largura mínima da faixa de rodagem: 6 metros;
 - b) Largura desejável da faixa de rodagem: 7 metros.

7. Para além das características indicadas nos n.ºs 4, 5 e 6, as vias urbanas devem obedecer às seguintes regras:

- a) Para a determinação das faixas elementares de rodagem, deverão utilizar-se as larguras mínima de 3 metros e a máxima de 3,5 metros;
- b) De ambos os lados da faixa de rodagem, deverão ser executados passeios pavimentados, de largura variável em função do tipo de intervenção, mas nunca inferior a 2,0 metros;
- c) Nos Espaços Urbanos e Urbanizáveis de Expansão o raio de concordância das vias não deverá ser inferior a 8,0 metros;
- d) Nos Espaços Urbanizáveis Industriais o raio de concordância das vias não deverá ser inferior a 15 metros;
- e) Nos Espaços Urbanizáveis Industriais as faixas destinadas a estacionamento longitudinal às vias, deverão possuir uma largura mínima de 4,5 metros.

8. Poderão dispensar-se do cumprimento dos parâmetros mínimos estabelecidos no presente artigo, as intervenções nos Espaços Urbanos Consolidados e nos Espaços Urbanos a Reestruturar, nos casos em que a conformação do tecido urbano existente torne manifestamente impossível a sua aplicação integral e ainda nos Espaços de Recreio e Lazer, Turísticos e Cultural.

SECÇÃO II DO ESTACIONAMENTO

Artigo 63.º

Âmbito e Objectivo

1. A determinação do número mínimo de lugares de estacionamento público e privado, em função da área bruta de construção de habitação, comércio/serviços e indústria, far-se-á de acordo com os parâmetros constantes do presente artigo.

2. Nos Espaços Urbanos Consolidados, com excepção do Espaço UCA (Núcleo Antigo da Vila de Alcochete) e nos Espaços Urbanizáveis de Expansão:

- a) Habitação: 1,25 lugar/100 m²;

b) Comércio/Serviços: 2,5 lugar/100 m².

3. Nos Espaços Urbanizáveis Industriais ou em estabelecimentos individualizados em qualquer classe de espaço, sem prejuízo de legislação especial aplicável:

a) Indústria: 0,75 lugar/100 m² (a distribuir por ligeiros e pesados);

b) Comércio:

- Estabelecimentos de área inferior a 1000 m²: 2 lugar/100 m²;

- Estabelecimentos de área entre 1000 m² e 2500 m²: 4 lugar/100 m²;

- Estabelecimentos de área superior a 2500 m²: 6,5 lugar/100 m².

c) Serviços:

- Estabelecimentos de área inferior a 500 m²: 3 lugar/100 m²;

- Estabelecimentos de área superior a 500 m²: 5 lugar/100 m².

3. Para efeitos de dimensionamento da área do lugar de estacionamento, em parques colectivos, deve considerar-se:

a) Veículo ligeiro (incluindo circulações):

- À superfície: 20 m²;

- Em estrutura edificada: 25 m².

b) Veículo pesado (incluindo circulações):

- À superfície: 75 m²;

- Em estrutura edificada: 130 m².

4. Sempre que se pretenda considerar estacionamento na faixa de rodagem (longitudinal) deve acrescer-se às larguras mínimas consideradas no Artigo 62.º:

a) Veículo ligeiro: 2,25 m;

b) Veículo pesado: 4,50 m.

5. Em áreas não exclusivamente residenciais, dever-se-á destinar a uso público (grátis ou não), 33% da área de estacionamento afecta a habitação e indústria e 66% da área de estacionamento afecta a comércio e serviços, com excepção de casos em que se verifique manifesta impossibilidade ou inconveniência para o espaço público.

6. Em intervenções nos Espaços Urbanos Consolidados, poder-se-á em casos de manifesta impossibilidade ou inconveniência para o espaço público, dispensar o

cumprimento do presente artigo, devendo contudo, aplicar-se como mínimo 50% dos valores indicados.

CAPÍTULO V

DOS EQUIPAMENTOS E DO PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO

SECÇÃO I

DOS EQUIPAMENTOS

Artigo 64.º

Localização

1. A instalação de equipamentos far-se-á nas classes e categorias de espaços apropriados para o efeito, de acordo com o disposto no presente regulamento e deve ser objecto de programas de ocupação específicos, sujeitos à aprovação das entidades com jurisdição nas áreas.

2. Alguns dos equipamentos existentes e desde já previstos, indicados na Planta de Ordenamento, são os seguintes:

- a) Doca de Recreio - prevista;
- b) Ponte-cais de transporte / recreio fluvial de Alcochete - existente;
- c) Cais de transporte / recreio fluvial de Samouco - existente;
- d) Praia de Alcochete;
- e) Praia do Samouco;
- f) Escola C+S de Alcochete - existente;
- g) Centro Hípico - existente (em fase de ampliação).

SECÇÃO II DO PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO

Artigo 65.º

Âmbito

1. O disposto na presente secção é aplicável ao património cultural construído, existente no município e assinalado na Planta de Ordenamento.

Artigo 66.º

Classificação

1. O património referido no artigo anterior encontra-se classificado do seguinte modo:

a) Monumentos Nacionais:

1 - Igreja Matriz

Alcochete

2 - Fragmento de Pelourinho Manuelino

Museu Municipal - Alcochete

b) Monumentos de Interesse Público:

3 - Igreja da Sr.^a da Vida

Alcochete

4 - Igreja da Misericórdia

Alcochete

5 - Arcos do Pórtico do Antigo Convento de S. Francisco

S. Francisco

c) Monumentos de Interesse Histórico e Artístico de Âmbito Municipal

6 - Ermida de Nossa Sr.^a da Conceição dos Matos

E.M. 501 - Samouco

7 - Igreja de S. Braz

Samouco

8 - Ermida de St.^o António da Ussa

Herdade da Barroca d'Alva

9 - Capela de S. Sebastião

Alcochete

2. O Centro Histórico de Alcochete, delimitado na Planta de Ordenamento, embora não classificado globalmente, é um conjunto de grande valor cultural.

3. A Zona Arqueológica de "Porto dos Cacos" constitui um importante complexo industrial da época romana - vários fornos, estruturas diversas, uma necrópole de que se desconhece ainda a dimensão real e que indicia a existência de um povoamento constante e por um lato período de tempo, entre os séculos I e VII.

4. Enquanto esta zona arqueológica não se encontrar devidamente classificada e delimitada a sua protecção específica, são interditas, na área de influência delimitada na planta de ordenamento, as acções de aterro ou escavação, bem como a destruição de revestimento vegetal, mesmo com fins agrícolas, sem parecer prévio favorável do IPPAR e do Centro Arqueológico de Almada, atestando que não é posto em causa o património arqueológico existente.

CAPÍTULO VI DA GESTÃO

SECÇÃO I DAS CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES

Artigo 67.º

Cedências

1. As parcelas de terreno destinadas a cedência para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos, em intervenções nos espaços urbanos ou urbanizáveis, terão as áreas mínimas dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes dos n.ºs 2, 3 e 4 do presente artigo, para a respectiva tipologia de ocupação.

2. Habitação:

- a) Espaços verdes e de utilização colectiva: 25 m²/120 m² de área bruta de construção, ou 25 m²/fogo no caso de moradias unifamiliares;
 - b) Equipamentos colectivos: 35 m²/120 m² de área bruta de construção, ou 35 m²/fogo no caso de moradias unifamiliares.
3. Comércio e serviços:
- a) Espaços verdes e de utilização colectiva: 25 m²/100 m² de área bruta de construção;
 - b) Equipamentos colectivos: 25 m²/100 m² de área bruta de construção.
4. Indústria:
- a) Espaços verdes e de utilização colectiva: 20 m²/100 m² de área bruta de construção;
 - b) Equipamentos colectivos: 10 m²/100 m² de área bruta de construção.
5. Os espaços verdes de carácter privado podem ser contabilizados para efeitos do número anterior.
6. Não se incluem na área bruta de construção, as áreas em cave exclusivamente destinadas a estacionamento.
7. As parcelas destinadas a arruamentos têm as características estabelecidas na Secção I do Capítulo IV.
8. As parcelas destinadas a estacionamento têm as características estabelecidas na Secção II do Capítulo IV.

Artigo 68.º

Compensações

Para aplicação das compensações em espécie previstas no Artigo 16.º do Decreto-Lei 448/91 de 29 de Novembro, deverão ser adoptadas as áreas constantes do artigo anterior, devendo o seu valor, estabelecido em Regulamento Municipal apropriado, ser não superior ao valor de mercado das mesmas nem inferior a 50% deste.

Artigo 69.º

Infra-estruturas e Equipamentos Privados

Nas intervenções em que as infra-estruturas e equipamentos tenham natureza privada, o respectivo dimensionamento é o constante da presente secção.

SECÇÃO II

DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 70.º

Âmbito

1. As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão correspondem a unidades territoriais que integram mais do que uma classe de espaço e se individualizam em relação à generalidade do território municipal, constituindo unidades indicativas para a elaboração de Planos de Urbanização e ou de Pormenor, que garantam a articulação dos vários usos previstos, a requalificação das áreas mais degradadas e o enquadramento nas áreas de expansão, de forma quantificada, dos equipamentos colectivos e das infra-estruturas.

2. As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, identificadas na Planta de Ordenamento, correspondem às áreas delimitadas pelos perímetros urbanos e são as seguintes:

- UOP 1 - Alcochete
- UOP 2 - Samouco
- UOP 3 - São Francisco
- UOP 4 - Passil
- UOP 5 - Fonte da Senhora