

**MUNICÍPIO DE SALVATERRA DE MAGOS****Aviso n.º 22765/2022**

*Sumário:* Alteração do Plano de Pormenor da Coitadinha.

Hélder Manuel Esménio, Eng.º, Presidente da Câmara Municipal de Salvaterra de Magos, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 29/09/2022, foi aprovada a alteração do Plano de Pormenor da Coitadinha. Globalmente, as alterações abrangem os lotes 168, 169, 170, 171, LR1, LR2, LR3, e incidem no articulado do Regulamento, na Planta de implantação e introdução de Planta de condicionantes, para além de correções materiais, e também alterações em elementos que acompanham o Plano, designadamente, a Planta de infraestruturas e Planta cadastral.

As modificações regulamentares, implicam a alteração dos artigos, incluindo epígrafes: 1.º, 3.º, 6.º, 8.º, 9.º, 11.º, 12.º, 24.º, 25.º, 30.º, 32.º, 37.º, 41.º; são introduzidos os artigos, incluindo epígrafes: 5.º-A, 6.º-A, 6.º-B, 6.º-C, 6.º-D, 6.º-E, 6.º-F, 6.º-G, 6.º-H, 6.º-I; são corrigidos os artigos, incluindo epígrafes: 2.º, 4.º, 5.º, 7.º, 10.º, 13.º, 14.º, 16.º, 21.º, 22.º, 26.º, 28.º, 29.º, 33.º, 35.º, 36.º e 38.º; e é revogada a alínea a) do n.º 4 do artigo 1.º, e os n.ºs 1 e 2 do artigo 37.º e o artigo 40.º

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

Esta alteração entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

07/11/2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *Hélder Manuel Esménio*, eng.º

**Deliberação**

Francisco Caneira Madelino, Presidente da Assembleia Municipal do Município de Salvaterra de Magos, certifica para os devidos e legais efeitos, que da minuta da ata da Sessão Ordinária da Assembleia Municipal realizada a 29 de setembro de 2022, relativamente ao ponto “10. Alteração do Plano de Pormenor da Coitadinha — Para deliberação”, a Assembleia Municipal deliberou por unanimidade, ao abrigo da alínea h, do n.º 1, do artigo 25.º, do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do n.º 1, do artigo 90.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, aprovar a versão final da proposta de plano de alteração ao Plano de Pormenor da Coitadinha.

Por ser verdade passo a presente certidão que assino e autêntico com o selo branco em uso neste Município.

3 de outubro de 2022. — Presidente da Assembleia Municipal, *Francisco Caneira Madelino*, Dr.

**Artigo 1.º****Objeto**

O presente aviso procede à segunda alteração do Plano de Pormenor da Coitadinha, em vigor através do Aviso n.º 12597/2008, de 22/04.

**Artigo 2.º****Norma revogatória**

É revogada a alínea a) do n.º 4 do artigo 1.º, os n.ºs 1 e 2 do artigo 37.º e o artigo 40.º

## Artigo 3.º

## Alterações

Os artigos, incluindo epígrafes, 1.º, 3.º, 6.º, 8.º, 9.º, 11.º, 12.º, 24.º, 25.º, 30.º, 32.º, 37.º, 41.º, passam a ter a seguinte redação:

## «Artigo 1.º

[...]

1 — O Plano de Pormenor da Coitadinha [...] PPC, [...], no entanto, as suas disposições não dispensam a observância das normas legais em vigor.

2 — [...] PPC [...] dezembro, [...] setembro.

3 — A área de intervenção do PPC [...] Planta de implantação (DES. 01) [...] 19,3 ha, [...].

4 — O PPC [...] e com as normas e regulamento geral de diferente nível de planeamento, com exclusão de alguns aspetos relacionados com o seguinte plano municipal de ordenamento do território (PMOT), [...] PPC:

a) *[Revogado.]*

b) [...] Diretor [...] outubro [...].

## Artigo 3.º

## Conteúdo documental

1 — [...]:

a) [...];

b) Planta de implantação (DES. 01);

c) Planta de condicionantes (DES. 02).

2 — [...]:

a) [...] (com listagem de compromissos urbanísticos vide respetivo anexo 2);

b) Planta de correção do cadastro fundiário do lote 168 (DES. 03);

c) Planta de infraestruturas (DES. 04);

d) Planta de localização (DES. 05);

e) Planta topográfica da área do PPC e envolvente em 21/12/2018 (DES. 06);

f) Planta da situação existente referente ao uso e ocupação do solo em 21/12/2018 (DES. 07);

g) Planta das construções existentes em 21/12/2018 (DES. 08);

h) Estudo da carta de ruído;

i) Extratos do regulamento, das plantas de ordenamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do plano;

j) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

k) Ficha de dados estatísticos vide modelo disponibilizado pela Direção-Geral do Território.

## Artigo 6.º

[...]

[...] regulamento são adotadas [...] regulamento do PDMSM, de acordo com os critérios estabelecidos no presente regulamento e, subsidiariamente, as noções constantes no diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo e no diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos, e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da aprovação do PPC e, nos casos em que estes são omissos, pelo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e pelo regime jurídico da urbanização e edificação.



Artigo 8.º

[...]

1 — [...] respetivos [...] Planta de implantação.

2 — [...], quando estabelecido na Planta de implantação, [...], como por exemplo, afastamentos mínimos, cêrceas, área de construção, e demais condicionamentos normativo-legais.

Artigo 9.º

[...]

O perfil dos arruamentos deve observar os parâmetros de dimensionamento fixados em Portaria e o disposto no Decreto-Lei n.º 123/1997 de 22 de maio, revogado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08 de agosto (na redação atual).

Artigo 11.º

[...]

1 — O cálculo do número de lugares de estacionamento público e privado deve observar os parâmetros de dimensionamento fixados em Portaria.

2 — A localização e número de lugares são os que constam na Planta de implantação.

Artigo 12.º

[...]

1 — O número máximo de fogos são os que constam na Planta de implantação e respetiva tabela urbanimétrica.

2 — [...] coletiva [...] Planta de implantação.

3 — (Anterior n.º 2.)

4 — (Anterior n.º 3.)

5 — (Anterior n.º 4.)

6 — (Anterior n.º 5.)

Artigo 24.º

[...]

[...] arvoredado de acordo com o teor do n.º 3 do artigo 6.º-H.

Artigo 25.º

[...]

As construções que constituam moradias destinadas a uso habitacional, bem como as construções destinadas a usos de comércio, serviços, artesanato e indústria compatível, só poderão localizar-se nas áreas dos lotes 168 a 187, e ser conformes os parâmetros definidos na tabela urbanimétrica que consta na Planta de implantação.

Artigo 30.º

[...]

1 — [...] direta ou indireta [...].

2 — As obras de natureza comercial devem respeitar a integração urbana e paisagística.

3 — [...].

## Artigo 32.º

[...]

1 — As áreas de solo reservadas a equipamentos de utilização coletiva e infraestrutura urbana encontram-se devidamente assinalados na Planta de implantação e destinam-se a:

- a) Equipamento de utilização coletiva — sem tipologia especificada;
- b) Equipamento de utilização coletiva — instalação de equipamento desportivo;
- c) Equipamento de utilização coletiva — instalação de parque infantil;
- d) Infraestrutura urbana — instalação do reservatório de gás.

2 — Os projetos de equipamento devem ser objeto de estudo de tráfego e acessibilidades.

3 — É possível a anexação dos lotes LR1, LR2 e LR3, com a eventual supressão do arruamento “Rua Cidade de Luxemburgo”.

4 — A construção abrange a porção de área de lote mais adequada à solução projetada, sem prejuízo do cumprimento dos demais condicionamentos normativo-legais.

## Artigo 37.º

[...]

1 — *[Revogado.]*

2 — *[Revogado.]*

3 — Prevalece o disposto no PPC relativamente ao regulamentado pelo PDMSM.

## Artigo 40.º

*[Revogado.]*

## Artigo 41.º

[...]

1 — O plano entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no *Diário da República*.

2 — A vigência prevista para o PPC é de 10 anos, sem prejuízo do mesmo permanecer eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão, nos termos do artigo 93.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.».

## Artigo 4.º

**Correções**

Os artigos, incluindo epígrafes, 2.º, 4.º, 5.º, 7.º, 10.º, 13.º, 14.º, 16.º, 21.º, 22.º, 26.º, 28.º, 29.º, 33.º, 35.º, 36.º e 38.º, passam a ter a seguinte redação corrigida:

«... Artigo 2.º

**Objetivo [...]**

O PPC tem como objetivo [...] socioeconómica [...].

## Artigo 4.º

[...] definidas pelo PDMSM [...].



Artigo 5.º

[...] regulamento todas as ações [...] objetivo [...].

Artigo 7.º

[...]

[...] Planta de implantação.

Artigo 10.º

[...]

[...] Planta de implantação.

Artigo 13.º

[...]

[...] coletiva, salvo o que a Planta de implantação [...].

Artigo 14.º

[...]

[...] coletiva [...].

Artigo 16.º

[...] vedação

1 — [...].

2 — [...].

Artigo 21.º

[...]

[...] projetos de arquitetura [...].

Artigo 22.º

[...]

[...] Planta de implantação [...].

Artigo 26.º

[...]

A instalação de atividades económicas relacionadas com comércio/serviços/artesanato/indústria, deve observar as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 28.º

[...]

1 — [...] coletiva [...] indicadas na tabela urbanimétrica constante na Planta de implantação.

2 — [...].

3 — [...].



Artigo 29.º

[...]

[...] PPC [...] em tabela na Planta de implantação.

Artigo 33.º

[...]

1 — [...].

2 — [...] permitidos [...].

Artigo 35.º

[...] publicitária

[...].

Artigo 36.º

[...]

1 — [...] projetos [...].

2 — [...].

3 — [...] excecionalmente [...].

Artigo 38.º

[...] municipal

[...] afetas [...] coletiva [...]. ...».

Artigo 5.º

**Aditamento**

São introduzidos os seguintes artigos, incluindo epígrafes: 5.º-A, 6.º-A, 6.º-B, 6.º-C, 6.º-D, 6.º-E, 6.º-F, 6.º-G, 6.º-H, 6.º-I:

«Artigo 5.º-A

**Ruído**

A totalidade da área de intervenção do PPC é classificada como zona mista, nos termos do regulamento geral do ruído.

Artigo 6.º-A

**Servidões administrativas e restrições de utilidade pública e outros condicionamentos Identificação e regime**

1 — Na área de intervenção do PPC são observadas as disposições relativas às servidões administrativas e restrições de utilidade pública e outros condicionamentos relevantes e constantes da legislação em vigor, designadamente:

1.1) Proteção de infraestruturas e equipamentos:

1.1.1) Marco geodésico;

1.1.2) Linhas elétricas — rede elétrica de média tensão (aérea e subterrânea);

1.1.3) Infraestruturas de transportes e comunicações — rede nacional de estradas (rede complementar) — EN n.º 118.

2 — Os regimes legais e regulamentares aplicáveis, são:

2.1) Marco geodésico — zona de proteção com 15 m, vide DL n.º 143/1982, de 26 de abril, sob tutela da Direção-Geral do Território;

2.2) Linhas elétricas — rede elétrica de média tensão (aérea e subterrânea), vide orientações no Decreto regulamentar n.º 1/1992, de 18 de fevereiro, sob tutela da E-REDES — Distribuição de Eletricidade, SA; 2.3) Infraestruturas de transportes e comunicações — rede nacional de estradas (complementar) — EN n.º 118, com zona de servidão *non aedificandi* de 20 m para cada lado do eixo da estrada, vide Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, sob tutela da Infraestruturas de Portugal, IP, S. A.

3 — A Planta de condicionantes (DES. 02), apresenta a expressão gráfica das condicionantes mencionadas no presente artigo.

#### Artigo 6.º-B

##### Património arqueológico

1 — Na área abrangida pelo PPC, qualquer intervenção que implique revolvimento e ou remoção de terras, deve ser objeto de acompanhamento arqueológico que, face aos resultados obtidos, pode implicar a realização de outros trabalhos arqueológicos como a prospeção, sondagens ou escavação.

2 — Sempre que em decurso de obra se verifiquem achados arqueológicos, tal facto deve ser comunicado à Câmara Municipal de Salvaterra de Magos e à tutela do Património Cultural, que procederá em conformidade com a legislação aplicável.

3 — As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra, em acordo com a legislação em vigor.

#### Artigo 6.º-C

##### Estrutura ecológica municipal

1 — A estrutura ecológica municipal da área de intervenção do PPC abrange as áreas de espaços verdes e de utilização coletiva e encontra-se delimitada na Planta de implantação.

2 — Na estrutura ecológica municipal observam-se as regras relativas à categoria de espaço em que se insere, sem prejuízo dos regimes referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública e condicionantes aplicáveis.

#### Artigo 6.º-D

##### Espaços canais

1 — Os espaços canais correspondem aos espaços relativos a infraestruturas viárias existentes, delimitados na Planta de implantação, e às áreas destinadas à implantação das redes de abastecimento de água, rega, drenagem das águas residuais, pluviais, energia elétrica, iluminação pública, gás e telecomunicações.

2 — Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária sob jurisdição da IP, SA, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da IP, na qualidade de gestora das infraestruturas sob sua administração.

#### Artigo 6.º-E

##### Classificação

O solo é classificado como solo urbano, conforme a Planta de implantação.

## Artigo 6.º-F

**Qualificação**

A área de intervenção do PPC abrange as seguintes categorias e subcategorias de espaço, vide Planta de implantação:

## a) Espaços habitacionais

- a.1) Área de habitação coletiva ou mista: coletiva ou habitação/comércio/serviços;
- a.2) Área de moradia unifamiliar: banda;
- a.3) Área de moradia unifamiliar: geminada;
- a.4) Área de moradia unifamiliar: isolada.

## b) Espaços verdes

- b.1) Área de espaços verdes e de utilização coletiva.

## c) Espaços de uso especial

- c.1) Espaços de equipamentos
  - c) 1.1) Área de equipamentos de utilização coletiva.
  - c.2) Espaços de infraestruturas urbanas
    - c) 2.1) Sistema de infraestruturas rodoviárias
      - c) 2.1.1) Faixas de rodagem;
      - c) 2.1.2) Estacionamento;
      - c) 2.1.3) Circulação pedonal — passeios.
    - c) 2.2) Sistema de abastecimento de água
      - c) 2.2.1) Reservatório de água elevado.

## Artigo 6.º-G

**Espaços habitacionais**

1 — Os espaços habitacionais correspondem aos espaços de uso dominante habitacional correspondendo a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.

2 — Compreende as subcategorias de espaço:

- 2.1) Área de habitação coletiva ou mista: coletiva ou habitação/comércio/serviços;
- 2.2) Área de moradia unifamiliar: banda;
- 2.3) Área de moradia unifamiliar: geminada;
- 2.4) Área de moradia unifamiliar: isolada.

3 — Admitem-se atividades económicas compatíveis nos lotes 168 a 187.

## Artigo 6.º-H

**Espaços verdes**

1 — Os espaços verdes correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal.

2 — Os espaços verdes também abrangem as áreas de utilização coletiva.

3 — As espécies a utilizar nos espaços verdes são preferencialmente, espécies autóctones, bem-adaptadas edafoclimaticamente, que representem baixas exigências hídricas e de manutenção, com um porte adaptado às situações a que se destinam.

## Artigo 6.º-I

**Espaços de uso especial**

1 — Os espaços de uso especial correspondem a áreas com funções de equipamentos e de infraestruturas estruturantes, destinados a servir a população residente e presente e à implementação das soluções técnicas e estruturais adequadas ao desenvolvimento das vias, podendo incluir postos de recolha de resíduos sólidos, postos de transformação, depósitos de gás ou outras instalações técnicas de natureza linear.

2 — Os espaços de infraestruturas estruturantes urbanas correspondem às seguintes subcategorias de espaço:

- a) Sistemas de infraestruturas rodoviárias (rede viária local);
- b) Sistema de abastecimento de água.

3 — As infraestruturas estruturantes urbanas correspondem elementos técnicos programados associados a diversos sistemas de infraestruturas urbanas, nomeadamente:

- a) Abastecimento de água, incluindo reservatório e rede de distribuição;
- b) Rega;
- c) Drenagem de águas residuais domésticas;
- d) Drenagem de águas pluviais;
- e) Eletricidade, incluindo redes de média e baixa tensão e postos de transformação;
- f) Iluminação pública;
- g) Telecomunicações;
- h) Gás, incluindo reservatório e rede de distribuição;
- i) Rede viária local — arruamentos (faixas de rodagem, estacionamento, circulação pedonal — passeios).».

## Artigo 6.º

**Situações juridicamente consolidadas**

A presente alteração não se aplica aos atos constitutivos de direitos praticados ao abrigo das normas do Plano de Pormenor, designadamente as licenças, comunicações prévias, autorizações e pedidos de informação prévia emitidos nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

## Artigo 7.º

**Aplicação no tempo**

Salvo nos casos em que seja solicitado pelo requerente, a presente alteração não se aplica aos procedimentos em curso previstos no RJUE, sujeitos ou não a controlo prévio, durante o prazo de 60 dias após a sua entrada em vigor.

## Artigo 8.º

**Entrada em vigor**

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

## Artigo 9.º

**Republicação**

É republicado, no anexo I ao presente aviso e do qual faz parte integrante, o regulamento do Plano de Pormenor da Coitadinha, publicado pelo Aviso n.º 12597/2008, de 22/04.

## CAPÍTULO I

## Disposições gerais

## Artigo 1.º

## Enquadramento geral

1 — O Plano de Pormenor da Coitadinha, adiante designado abreviadamente por PPC, tem por objetivo estabelecer as principais regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção do plano de pormenor, designadamente as condições de urbanização e de edificabilidade, após aprovação e publicação no *Diário da República*, no entanto, as suas disposições não dispensam a observância das normas legais em vigor.

2 — O procedimento de elaboração e aprovação da alteração do PPC decorreu nos termos do Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de dezembro, tendo sido publicado no âmbito do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro.

3 — A área de intervenção do PPC é a que se encontra definida na Planta de implantação (DES. 01) anexa ao presente Regulamento, com uma área de 19,3 ha, em conformidade com as peças desenhadas.

4 — O PPC conforma-se com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), os regulamentos municipais em vigor e com as normas e regulamento geral de diferente nível de planeamento, com exclusão de alguns aspetos relacionados com o seguinte plano municipal de ordenamento do território (PMOT), que ficam revogados, no que colida com o disposto no PPC:

a) [Revogado].

b) Plano Diretor Municipal de Salvaterra de Magos, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 145/2000, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 249, de 27 de outubro de 2000, no que se refere ao artigo 20.º, designadamente: ao n.º 1.3 (índice de ocupação máximo), o n.º 2.1 (lote de habitação unifamiliar/bifamiliar) e ao n.º 2.3 (lotes não habitacionais).

## Artigo 2.º

## Objetivo geral

O PPC tem como objetivo ajustar o plano à realidade socioeconómica do concelho de Salvaterra de Magos, aumentando o número de lotes unifamiliares, a área de implantação dos lotes destinados a edifícios, introduzir maior polivalência das áreas edificadas, bem como criar novas acessibilidades viárias.

## Artigo 3.º

## Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação (DES. 01);
- c) Planta de condicionantes (DES. 02).

2 — O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório (com listagem de compromissos urbanísticos vide anexo 2);
- b) Planta de correção do cadastro fundiário do lote 168 (DES. 03);
- c) Planta de infraestruturas (DES. 04);
- d) Planta de localização (DES. 05);
- e) Planta topográfica da área do PPC e envolvente em 21/12/2018 (DES. 06);
- f) Planta da situação existente referente ao uso e ocupação do solo em 21/12/2018 (DES. 07);
- g) Planta das construções existentes em 21/12/2018 (DES. 08);

- h) Estudo da carta de ruído;
- i) Extratos do regulamento, das plantas de ordenamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do plano;
- j) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- k) Ficha de dados estatísticos vide modelo disponibilizado pela Direção-Geral do Território.

#### Artigo 4.º

##### Área de intervenção

A área de intervenção é constituída por duas classes de espaços, definidas pelo PDMSM, sendo a maior parte integrada em “Espaço Urbanizável — área urbanizável de nível I” e uma pequena parcela a poente como, “Espaço Urbano — área urbanizada de nível I”.

#### Artigo 5.º

##### Observância de normas

Obedecerão ao disposto no presente regulamento todas as ações de iniciativa pública, privada ou cooperativa que tenham por objetivo ou consequência a alteração ou a transformação do uso ou ocupação do solo para fins urbanísticos.

#### Artigo 5.º-A

##### Ruído

A totalidade da área de intervenção do PPC é classificada como zona mista, nos termos do regulamento geral do ruído.

#### Artigo 6.º

##### Definições urbanísticas

Para efeitos do presente regulamento são adotadas as definições estabelecidas no artigo 4.º do regulamento do PDMSM, de acordo com os critérios estabelecidos no presente regulamento e, subsidiariamente, as noções constantes no diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo e no diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos, e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da aprovação do PPC e, nos casos em que estes são omissos, pelo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e pelo regime jurídico da urbanização e edificação.

## CAPÍTULO II

### Sistemas de proteção de recursos territoriais

#### Artigo 6.º-A

##### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública e outros condicionamentos Identificação e regime

1 — Na área de intervenção do PPC são observadas as disposições relativas às servidões administrativas e restrições de utilidade pública e outros condicionamentos relevantes e constantes da legislação em vigor, designadamente:

1.1) Proteção de infraestruturas e equipamentos:

1.1.1) Marco geodésico;

1.1.2) Linhas elétricas — rede elétrica de média tensão (aérea e subterrânea);

1.1.3) Infraestruturas de transportes e comunicações — rede nacional de estradas (rede complementar) — EN n.º 118.

2 — Os regimes legais e regulamentares aplicáveis, são:

2.1) Marco geodésico — zona de proteção com 15 m, vide DL n.º 143/1982, de 26 de abril, sob tutela da Direção-Geral do Território;

2.2) Linhas elétricas — rede elétrica de média tensão (aérea e subterrânea), vide orientações no Decreto regulamentar n.º 1/1992, de 18 de fevereiro, sob tutela da E-REDES — Distribuição de Eletricidade, SA;

2.3) Infraestruturas de transportes e comunicações — rede nacional de estradas (complementar) — EN n.º 118, com zona de servidão *non aedificandi* de 20 m para cada lado do eixo da estrada, vide Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, sob tutela da Infraestruturas de Portugal, IP, S. A.

3 — A Planta de condicionantes (DES. 02), apresenta a expressão gráfica das condicionantes mencionadas no presente artigo.

#### Artigo 6.º-B

##### Património arqueológico

1 — Na área abrangida pelo PPC, qualquer intervenção que implique revolvimento e ou remoção de terras, deve ser objeto de acompanhamento arqueológico que, face aos resultados obtidos, pode implicar a realização de outros trabalhos arqueológicos como a prospeção, sondagens ou escavação.

2 — Sempre que em decurso de obra se verificarem achados arqueológicos, tal facto deve ser comunicado à Câmara Municipal de Salvaterra de Magos e à tutela do Património Cultural, que procederá em conformidade com a legislação aplicável.

3 — As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra, em acordo com a legislação em vigor.

### CAPÍTULO III

#### Estrutura ecológica e espaços canais

#### Artigo 6.º-C

##### Estrutura ecológica municipal

1 — A estrutura ecológica municipal da área de intervenção do PPC abrange as áreas de espaços verdes e de utilização coletiva e encontra-se delimitada na Planta de implantação.

2 — Na estrutura ecológica municipal observam-se as regras relativas à categoria de espaço em que se insere, sem prejuízo dos regimes referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública e condicionantes aplicáveis.

#### Artigo 6.º-D

##### Espaços canais

1 — Os espaços canais correspondem aos espaços relativos a infraestruturas viárias existentes, delimitados na Planta de implantação, e às áreas destinadas à implantação das redes de abastecimento de água, rega, drenagem das águas residuais, pluviais, energia elétrica, iluminação pública, gás e telecomunicações.

2 — Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária sob jurisdição da IP, SA, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da IP, na qualidade de gestora das infraestruturas sob sua administração.

## CAPÍTULO IV

**Classificação, qualificação e uso do solo**

## SECÇÃO I

**Disposições gerais**

## Artigo 6.º-E

**Classificação**

O solo é classificado como solo urbano, conforme a Planta de implantação.

## SECÇÃO II

**Qualificação do Solo**

## Artigo 6.º-F

**Qualificação**

A área de intervenção do PPC abrange as seguintes categorias e subcategorias de espaço, vide Planta de implantação:

## a) Espaços habitacionais

- a.1) Área de habitação coletiva ou mista: coletiva ou habitação/comércio/serviços;
- a.2) Área de moradia unifamiliar: banda;
- a.3) Área de moradia unifamiliar: geminada;
- a.4) Área de moradia unifamiliar: isolada.

## b) Espaços verdes

- b.1) Área de espaços verdes e de utilização coletiva.

## c) Espaços de uso especial

- c.1) Espaços de equipamentos

- c) 1.1) Área de equipamentos de utilização coletiva.

## c.2) Espaços de infraestruturas urbanas

- c) 2.1) Sistema de infraestruturas rodoviárias

- c) 2.1.1) Faixas de rodagem;

- c) 2.1.2) Estacionamento;

- c) 2.1.3) Circulação pedonal — passeios.

- c) 2.2) Sistema de abastecimento de água

- c) 2.2.1) Reservatório de água elevado.

## SECÇÃO III

## Artigo 6.º-G

**Espaços habitacionais**

1 — Os espaços habitacionais correspondem aos espaços de uso dominante habitacional correspondendo a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.

2 — Compreende as subcategorias de espaço:

- 2.1) Área de habitação coletiva ou mista: coletiva ou habitação/comércio/serviços;

- 2.2) Área de moradia unifamiliar: banda;
  - 2.3) Área de moradia unifamiliar: geminada;
  - 2.4) Área de moradia unifamiliar: isolada.
- 3 — Admitem-se atividades económicas compatíveis nos lotes 168 a 187.

#### Artigo 6.º-H

##### **Espaços verdes**

1 — Os espaços verdes correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal.

2 — Os espaços verdes também abrangem as áreas de utilização coletiva.

3 — As espécies a utilizar nos espaços verdes são preferencialmente, espécies autóctones, bem-adaptadas edafoclimaticamente, que representem baixas exigências hídricas e de manutenção, com um porte adaptado às situações a que se destinam.

#### Artigo 6.º-I

##### **Espaços de uso especial**

1 — Os espaços de uso especial correspondem a áreas com funções de equipamentos e de infraestruturas estruturantes, destinados a servir a população residente e presente e à implementação das soluções técnicas e estruturais adequadas ao desenvolvimento das vias, podendo incluir postos de recolha de resíduos sólidos, postos de transformação, depósitos de gás ou outras instalações técnicas de natureza linear.

2 — Os espaços de infraestruturas estruturantes urbanas correspondem às seguintes subcategorias de espaço:

- a) Sistemas de infraestruturas rodoviárias (rede viária local);
- b) Sistema de abastecimento de água.

3 — As infraestruturas estruturantes urbanas correspondem elementos técnicos programados associados a diversos sistemas de infraestruturas urbanas, nomeadamente:

- a) Abastecimento de água, incluindo reservatório e rede de distribuição;
- b) Rega;
- c) Drenagem de águas residuais domésticas;
- d) Drenagem de águas pluviais;
- e) Eletricidade, incluindo redes de média e baixa tensão e postos de transformação;
- f) Iluminação pública;
- g) Telecomunicações;
- h) Gás, incluindo reservatório e rede de distribuição;
- i) Rede viária local — arruamentos (faixas de rodagem, estacionamento, circulação pedonal — passeios).

### CAPÍTULO V

#### **Parcelamento dos prédios**

##### Artigo 7.º

##### **Parcelamento**

A divisão dos prédios em lotes para construção respeitará o parcelamento estabelecido na Planta de implantação.

## Artigo 8.º

**Limites dos lotes**

1 — Os lotes destinados à construção de edifícios “multifamiliares”, “unifamiliares” e “comércio/serviços/indústria compatível com usos urbanos” são definidos pelos respetivos limites indicados na Planta de implantação.

2 — Admite-se a aglutinação de lotes contíguos, devendo a edificação respeitar o polígono de implantação, quando estabelecido na Planta de implantação, e o somatório dos parâmetros urbanísticos estipulados para cada lote, cumprindo todos os condicionalismos impostos, como por exemplo, afastamentos mínimos, cêrceas, área de construção, e demais condicionamentos normativo-legais.

## CAPÍTULO VI

**Arruamentos**

## Artigo 9.º

**Arruamentos**

O perfil dos arruamentos deve observar os parâmetros de dimensionamento fixados em Portaria e o disposto no Decreto-Lei n.º 123/1997 de 22 de maio, revogado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08 de agosto (na redação atual).

## Artigo 10.º

**Muros de vedação**

Os alinhamentos dos muros de vedação coincidem com os limites dos lotes e encontram-se definidos na Planta de implantação.

## CAPÍTULO VII

**Estacionamento**

## Artigo 11.º

**Estacionamento**

1 — O cálculo do número de lugares de estacionamento público e privado deve observar os parâmetros de dimensionamento fixados em Portaria.

2 — A localização e número de lugares são os que constam na Planta de implantação.

## CAPÍTULO VIII

**Implantação de edifícios**

## SECÇÃO I

**Edifícios de habitação coletiva/mistos**

## Artigo 12.º

**Características do lote**

1 — O número máximo de fogos são os que constam na Planta de implantação e respetiva tabela urbanimétrica.



2 — A distância dos edifícios de habitação coletiva e ou mistos aos arruamentos encontra-se assinalada na Planta de implantação.

3 — A profundidade máxima das construções é de 16 m, não incluindo varandas ou corpos balançados.

4 — Qualquer balanço nas fachadas confinantes com a via pública não poderá exceder 75 % da largura do passeio.

5 — Qualquer balanço nas fachadas posteriores à via pública não poderá exceder 1,5 m.

6 — Qualquer balanço existente nas construções confinantes com a via pública deverá respeitar a altura mínima de 3,0 m ao passeio.

#### Artigo 13.º

##### Alçados de conjunto

Os alçados de conjunto deverão respeitar as mesmas cérceas em cada grupo contínuo de edifícios de habitação coletiva, salvo o que a Planta de implantação estipular em contrário.

#### Artigo 14.º

##### Parqueamento em cave

Nos edifícios de habitação coletiva e/ou mistos, quando existir cave, esta destinar-se-á obrigatoriamente a parqueamento e/ou instalações técnicas.

#### Artigo 15.º

##### Cércea

Nestes edifícios a cércea máxima a respeitar será de 12,50 m.

### SECÇÃO II

#### Moradias em banda

#### Artigo 16.º

##### Muros de vedação

1 — Os lotes para moradia unifamiliar em banda poderão ser delimitados nas frentes confinantes com a via pública por muretes de alvenaria, não podendo a sua altura exceder 1 m.

2 — Para além desta altura, mas não ultrapassando 1,50 m, poderão existir gradeamento em madeira, em ferro tratado ou vegetação.

#### Artigo 17.º

##### Distância municipal

A distância mínima entre fachadas, nas quais existem vãos de compartimentos destinados à habitação, não poderá ser inferior a 6 m.

#### Artigo 18.º

##### Empenas

As empenas laterais serão obrigatoriamente cegas e encostadas, afim de se estabelecer uma continuidade na construção, ressalvadas as moradias de gaveto, em que só uma das empenas laterais, a que se encontra encostada à construção contígua, é obrigatoriamente cega.



Artigo 19.º

**Cércea**

Nestes edifícios a cércea máxima a respeitar será de 6,40 m.

SECÇÃO III

**Moradias unifamiliares**

Artigo 20.º

**Muros de vedação**

1 — Os lotes para moradias unifamiliares, isoladas ou geminadas, deverão ser delimitados nas frentes confinantes com a via pública por muretes de alvenaria, não podendo a sua altura exceder 1 metro.

2 — Para além desta altura, mas não ultrapassando 1,50 m, poderão existir gradeamentos em madeira, em ferro tratado ou vegetação.

Artigo 21.º

**Alinhamento**

Os autores dos projetos de arquitetura deverão procurar uma orientação conveniente para as construções sem atender de forma rígida ao alinhamento ou ao arruamento confinante, não podendo, no entanto, ultrapassar o mínimo de 2,50 m de distância em relação ao passeio.

Artigo 22.º

**Implantação**

As habitações geminadas deverão obedecer na sua localização ao disposto na Planta de implantação, de modo a garantir igualmente um afastamento de 6 m entre fachadas e vãos.

Artigo 23.º

**Cércea**

Nestas moradias a cércea máxima a respeitar será de 6,40 m.

Artigo 24.º

**Arborização**

No lote de habitação unifamiliar cuja área for superior a 450 m<sup>2</sup>, deverá prover-se a plantação de arvoredo de acordo com o teor do n.º 3 do artigo 6.º-H.

SECÇÃO IV

**Moradias/comércio/serviços/artesanato/indústria compatível**

Artigo 25.º

**Localização**

As construções que constituam moradias destinadas a uso habitacional, bem como as construções destinadas a usos de comércio, serviços, artesanato e indústria compatível, só poderão



localizar-se nas áreas dos lotes 168 a 187, e ser conformes os parâmetros definidos na tabela urbanimétrica que consta na Planta de implantação.

Artigo 26.º

**Condicionantes**

A instalação de atividades económicas relacionadas com comércio/serviços/artesanato/indústria, deve observar as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 27.º

**Cércea**

Nestas construções a cércea máxima a respeitar será de 6,40 ou 9,60 m, vide prescrição em tabela urbanimétrica na Planta de implantação.

SECÇÃO V

**Parâmetros de edificabilidade**

Artigo 28.º

**Condicionantes**

1 — O número máximo de pisos e de fogos dos edifícios de habitação coletiva, das moradias unifamiliares isoladas e geminadas, das moradias unifamiliares em banda, das construções destinadas a habitação unifamiliar/comércio/artesanato/indústria compatível, vêm indicados em tabela constante na Planta de implantação.

2 — A densidade habitacional é de 47 fogos/ha.

3 — O índice de utilização é de 0,813.

SECÇÃO VI

**Usos de construções**

Artigo 29.º

**Usos**

Os vários tipos de uso previstos para as construções a levar a efeito na área do PPC vêm indicados em tabela na Planta de implantação.

Artigo 30.º

**Uso comercial**

1 — Os estabelecimentos comerciais não poderão utilizar a via pública, de forma direta ou indireta, como extensão das suas instalações, salvo em situações devidamente autorizadas pela Câmara Municipal.

2 — As obras de natureza comercial devem respeitar a integração urbana e paisagística.

3 — Fica interdito o rasgamento de vãos e envidraçados e de todas as obras destinadas a fins comerciais que alterem a tipologia do edifício.

## Artigo 31.º

**Ventilação e exaustão**

As áreas destinadas a estabelecimentos comerciais deverão ser dotadas de condutas internas, de dimensão adequada e independentes, para ventilação e eventual exaustão de fumos, com saída acima da cobertura.

## SECÇÃO VII

**Equipamentos de utilização coletiva e infraestrutura urbana**

## Artigo 32.º

**Usos**

1 — As áreas de solo reservadas a equipamentos de utilização coletiva e infraestrutura urbana encontram-se devidamente assinalados na Planta de implantação e destinam-se a:

- a) Equipamento de utilização coletiva — sem tipologia especificada;
- b) Equipamento de utilização coletiva — instalação de equipamento desportivo;
- c) Equipamento de utilização coletiva — instalação de parque infantil;
- d) Infraestrutura urbana — instalação do reservatório de gás.

2 — Os projetos de equipamento devem ser objeto de estudo de tráfego e acessibilidades.

3 — É possível a anexação dos lotes LR1, LR2 e LR3, com a eventual supressão do arruamento “Rua Cidade de Luxemburgo”.

4 — A construção abrange a porção de área de lote mais adequada à solução projetada, sem prejuízo do cumprimento dos demais condicionamentos normativo-legais.

## SECÇÃO VIII

**Espaços verdes e de utilização coletiva**

## Artigo 33.º

**Condicionantes**

1 — Nas áreas verdes e de utilização coletiva, públicas, só poderão ser autorizadas construções que completem a utilização do espaço considerado, no que refere a salubridade, descanso, recreio e peças de mobiliário urbano.

2 — Nas zonas verdes só serão permitidos aterros, escavações, ou qualquer outra alteração que conduza à mudança de relevo, desde que sejam objeto de projeto de conjunto do arranjo de espaço livre.

## SECÇÃO IX

**Publicidade**

## Artigo 34.º

**Condicionantes**

A instalação de qualquer tipo de publicidade deverá obedecer a regras de estrita sobriedade e de relação de escala com as edificações, de tal modo que não se tornem elementos distorcidos nem obstrutivos da arquitetura e da paisagem urbana em geral.



Artigo 35.º

**Afixação publicitária**

A afixação de qualquer tabuleta ou dístico está sujeita a apreciação camarária, sendo para tal necessário a apresentação de um desenho de pormenor, com indicação de cores e materiais, e ainda, o desenho da sua localização na fachada à escala 1:100.

SECÇÃO X

**Estética das construções**

Artigo 36.º

**Condicionantes**

1 — Não serão admitidos os projetos de edifícios que pelo seu uso, decoração ou volume, afetem estética e tecnicamente a área em que se inserem.

2 — As cores dominantes das construções deverão ser claras.

3 — Os telhados serão predominantemente em telha cerâmica, na cor natural, podendo a Câmara Municipal autorizar outras soluções, desde que devidamente fundamentadas.

SECÇÃO XI

**Disposições finais**

Artigo 37.º

**Normas legais em vigor**

1 — [Revogado].

2 — [Revogado].

3 — Prevalece o disposto no PPC relativamente ao regulamentado pelo PDMSM.

Artigo 38.º

**Domínio municipal**

As áreas afetas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, arruamentos, passeios e estacionamento, previstos no presente plano, devem passar para a posse do Município de Salvaterra de Magos.

Artigo 39.º

**Sanções**

A não observância das disposições do presente plano fica sujeita à aplicação do regime sancionatório geral.

Artigo 40.º

[Revogado.]

Artigo 41.º

**Vigência**

1 — O plano entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no *Diário da República*.

2 — A vigência prevista para o PPC é de 10 anos, sem prejuízo do mesmo permanecer eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão, nos termos do artigo 93.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.



**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT  
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

66604 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_66604\\_1415\\_CO\\_SARUP\\_p.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_66604_1415_CO_SARUP_p.jpg)

66605 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_66605\\_1415\\_PI\\_CQSolo\\_p.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_66605_1415_PI_CQSolo_p.jpg)

615900554