



CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Âmbito de aplicação

O Plano Diretor Municipal do Seixal, adiante designado por PDMS, abrange todo o território do concelho do Seixal tal como se encontra delimitado na planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, anexa a este regulamento.

Artigo 2.º Prazo de vigência

1 – O prazo de vigência do PDMS é de dez anos contados a partir da data da sua publicação no Diário da República.

2- O PDMS poderá ser revisto quando a Câmara Municipal considerar que se tornaram inadequadas as disposições nele consagradas.

Artigo 3.º Natureza jurídica e força vinculativa

1 - O PDMS tem a natureza de regulamento administrativo. As disposições deste regulamento são de cumprimento obrigatório para as ações de iniciativa pública, privada ou cooperativa, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

2 - Não se incluem no âmbito de aplicação deste regulamento as áreas abrangidas por planos de urbanização, planos de pormenor e alvarás de loteamento plenamente eficazes e aprovados à data da publicação do PDMS e que com ele se conformem.

Artigo 4.º Definições

Índice de construção (*i*) - relação entre a área máxima de construção admitida e a área de lote.



Índice de verde integral (*ivi*) – relação entre a área a reservar para espaços verdes de recreio, lazer e proteção paisagística e a área do terreno a lotear.

Índice de utilização líquido (*il*) – relação entre a área máxima de construção admitida e a área do terreno a lotear após a dedução da área de verde integral.

Índice de utilização bruto (*ib*) – relação entre a área máxima de construção admitida e a área do terreno a lotear.

Índice volumétrico líquido (*ivl*) – relação entre o volume de construção admitido e área do terreno a lotear após a dedução da área verde integral.

Índice volumétrico bruto (*ivb*) – relação entre o volume de construção admitido e a área do terreno a lotear.

Cércea máxima – limite máximo da altura da fachada contado a partir do ponto de cota média do terreno marginal até à linha de beirado ou platibanda.

Cércea dominante – valor mais frequente, no troço do arruamento considerado, da altura da fachada, contado a partir do ponto de cota média do terreno marginal até à linha de beirado ou platibanda.

SECÇÃO I

Regulamentos especiais e servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 5.º

Regulamentos especiais

Ao território concelhio são ainda aplicáveis regulamentos municipais específicos, bem como legislação relativa à ocupação do solo, abaixo indicados:

- 1) O disposto no Regulamento Municipal de Taxas e Licenças, naquilo em que se conforme com o PDMS;
- 2) O disposto no Regulamento dos Núcleos Antigos, mencionado no anexo A.

Artigo 6.º

Servidões e restrições

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública encontram-se mencionadas no anexo B e representadas na planta de condicionantes à escala 1:25000.



SECÇÃO II

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 7.º

Caracterização

O PDMS subdivide o território municipal em unidades operativas de planeamento e gestão (UNOP) delimitadas na planta de ordenamento, que demarcam espaços em função do seu uso dominante e que serão objeto dos planos previstos no artigo 46.º.

Artigo 8.º

Descrição

Consideram-se as seguintes UNOP, cuja delimitação está representada na planta de ordenamento:

- 1) Seixal, que inclui toda a freguesia do Seixal e ainda um pequeno conjunto de edifícios que pertencem à freguesia de Arrentela, mas que se encontram na continuidade do Bairro Novo e limitados pela Quinta do Álamo. Ocupa a parte Norte da península do Seixal, apresentando características muito marcadas pela zona ribeirinha. É nesta área que se localiza o maior número de serviços de hierarquia superior. Revela potencialidades para atividades de cultura e lazer;
- 2) Murtinheira, que inclui parte da freguesia da Arrentela, no seu topo Nordeste. Embora tenha potencialidades para constituir um eixo de expansão da vila do Seixal, tem-se mantido como solo expectante. Caracteriza-se por um grande número de parcelas de pequenas dimensões, numa situação de ocupação periurbana;
- 3) Siderurgia Nacional/Zona Industrial, que inclui toda a propriedade desta empresa e ainda a área destinada à expansão da zona industrial a norte da autoestrada e a zona industrial do Zemoto. Pertence à freguesia de Paio Pires, estendendo-se desde o extremo nordeste desta freguesia junto ao limite do Concelho, até àquela via;
- 4) Paio Pires/Casal do Marco, que inclui parte das freguesias de Paio Pires e Arrentela na sua área interior, a norte da autoestrada. É uma área de crescimento recente, com uso habitacional predominante mas onde ainda se encontram algumas explorações agrícolas, associadas a áreas de aluviã o junto às linhas de água que atravessam esta unidade no sentido sudeste / noroeste. Inclui ainda a área industrial da Quinta da Prata;
- 5) Arrentela, que constitui o principal eixo de expansão da vila do Seixal e que estabelece a ligação com o maior polo urbano do Concelho – a Amora. Estende-se ao longo da baía do Seixal, na



freguesia da Arrentela. Apresenta um núcleo antigo – Arrentela, com uma expansão recente, de alta densidade, que foi sucessivamente ocupando parte significativa da encosta sobranceira à baía;

6) Amora, que abrange parte da freguesia de Amora, entre a sua zona ribeirinha e a autoestrada. Inclui a vila de Amora e os dois núcleos antigos da Amora Velha. Constitui a maior concentração urbana do Concelho com a mais elevada capacidade de oferta de bens e serviços, sendo também a área do Concelho menos dependente relativamente ao exterior. Oferece boas condições para a instalação de terciário;

7) Santa Marta de Corroios, que inclui parte da freguesia de Amora, no seu extremo ocidental, quer a norte quer a sul da autoestrada e ainda parte da freguesia de Corroios, na área em que esta confina com a freguesia de Amora, a nascente. Abrange uma zona industrial significativa – Santa Marta de Corroios. Inclui ainda espaços destinados à extração de areias, bem como a unidade industrial que constitui a fábrica de explosivos. A área do Muxito apresenta potencialidades para atividades turísticas de desporto e lazer; para este local está previsto um complexo de atletismo;

8) Ponta dos Corvos/Talaminho, que inclui toda a baía do Seixal, a península do Alfeite até à Ponta dos Corvos, o Talaminho e o sapal de Corroios. Nela se incluem o topo Norte da Freguesia de Amora e o Nordeste da freguesia de Corroios. Possui elevado valor paisagístico e ecológico, pelo que se integra totalmente na Reserva Ecológica Nacional. A área abrangida por esta UNOP será sujeita a plano de pormenor com vista ao seu aproveitamento lúdico e paisagístico;

9) Corroios/Alto do Moinho, que abrange toda a área da freguesia de Corroios a norte da autoestrada e ainda um núcleo urbano consolidado do Alto do Moinho que se localiza a sul daquela via. Trata-se de uma área de alta densidade, que se desenvolveu integrada no eixo de expansão urbana de Almada;

10) Vale de Milhaços/Marisol, que inclui o troço médio da freguesia de Corroios. É uma área predominantemente habitacional, de baixa densidade e com características de segunda residência, onde se começam a instalar algumas atividades de comércio e serviços;

11) Foros da Amora/Verdizela/Pinhal das Freiras, unidade heterogénea compreendendo as áreas de urbanização recente da Verdizela e Belverde parcialmente ocupadas e áreas sem ocupação mas já com compromisso urbanístico, como o Pinhal das Freiras. Foros de Amora tem origem em loteamentos ilegais que sofreram processos de reconversão e que atualmente constituem já áreas urbanas consolidadas. Apresenta uma forte componente de residência secundária. Inclui o troço terminal da freguesia de Corroios e a maior parte da freguesia de Amora, entre a autoestrada e o limite do Concelho;

12) Fernão Ferro, que integra o troço Sul das Freguesias de Arrentela, Paio Pires e Fernão Ferro. A ocupação urbana é recente e tem origem em loteamentos ilegais que se encontram atualmente em reconversão. A ocupação é de baixa densidade, com malha urbana ainda pouco preenchida,



predominando a segunda habitação. Parte desta unidade encontra-se sujeita a servidão militar da NATO;

13) Pinhal do General, que se inclui na freguesia de Fernão Ferro, apresenta uso habitacional de muito baixa densidade, tendo a sua origem, de um modo geral, em operações de loteamento ilegal, atualmente em fase de reconversão. Encontram-se ainda algumas explorações agrícolas, relacionadas sobretudo com a atividade pecuária, quer intensiva quer extensiva.

SECÇÃO III

Classificação do uso dominante do solo

Artigo 9.º

Classes de espaços

Para efeitos do presente regulamento e em função do uso dominante do solo são consideradas as seguintes classes de espaços, que se encontram identificadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços urbanos – caracterizam-se por se encontrarem geralmente infraestruturados e edificados;
- b) Espaços urbanizáveis – caracterizam-se pela sua vocação para a ocupação urbana mediante a construção de infraestruturas;
- c) Espaços industriais – abrangem as áreas onde se encontram instaladas as indústrias transformadoras, e respetivos serviços de apoio e aquelas onde se pretende a instalação de novas unidades ou parques industriais. Possuem normalmente sistemas próprios de infraestruturas;
- d) Espaços para indústrias extrativas – destinam-se à exploração dos recursos minerais existentes no subsolo - areias;
- e) Espaços agrícolas e florestais – abrangem as áreas onde a atividade dominante é a agricultura e ou a produção florestal. Incluem as áreas da Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- f) Espaços culturais e naturais - onde se privilegiam a proteção dos recursos naturais e do património cultural e a salvaguarda dos valores paisagísticos, arqueológicos e arquitetónicos. Incluem as áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN) e os edifícios ou sítios que pela sua beleza natural e ou valor patrimonial devem ser mantidos com as suas atuais características;
- g) Espaços canais - correspondem a corredores que se destinam à passagem de infraestruturas existentes e previstas, de nível concelhio, interconcelhio, regional e nacional, incluindo as respetivas faixas de proteção.

| | | |
|---|--|-------------------------|
|  <p>MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL</p> | <p>Regulamento do Plano Diretor Municipal do Seixal</p> | <p>Data: 2012/01/06</p> |
|---|--|-------------------------|

Artigo 10.º

Categorias de espaços

Nas classes de espaços definidas no artigo anterior foram consideradas categorias conforme a seguir se indica:

1- Nos espaços urbanos identificam-se as seguintes categorias:

- a) Áreas urbanas consolidadas, que se caracterizam por estarem dotadas de infraestruturas primárias e secundárias ou terem programadas a sua execução a curto prazo, e onde os lotes se integram numa malha urbana concluída. Nestas áreas poderão delimitar-se áreas a recuperar que se caracterizam por disporem de um elevado número de edifícios degradados ou em ruína, cuja recuperação envolve a reformulação da malha urbana e das infraestruturas primárias e uma intervenção profunda de restauro ou reconstrução;
- b) Áreas pré-urbanas programadas, que resultam da subdivisão de propriedades agrícolas em lotes de pequena dimensão. Dispõe de algumas infraestruturas e de plano aprovado pela Assembleia Municipal. Caracterizam-se em geral pela existência de um número significativo de edificações.

2- Nos espaços urbanizáveis identificam-se as seguintes categorias:

- a) Áreas de expansão urbana, para as quais se prevê a construção de habitação e respetivas funções complementares, a instalação de equipamentos, comércio, serviços e indústrias compatíveis com meio urbano. Estas áreas subdividem-se, em função da tipologia habitacional admitida, em áreas de habitação uni ou bifamiliar e multifamiliar;
- b) Áreas pré-urbanas não programadas, que resultam da subdivisão de propriedades agrícolas em lotes de pequena dimensão. Aguardam aprovação de Plano. Em geral apresentam algumas edificações e um estado de urbanização incipiente;
- c) Áreas para equipamento, que se destinam à instalação de equipamentos de interesse e uso coletivos, programados ou não.

3- Nos espaços industriais identificam-se as seguintes categorias:

- a) Áreas industriais consolidadas, que se caracterizam por possuírem as infraestruturas adequadas à função predominante – as atividades industriais ou de armazenamento, e onde os alinhamentos se encontram definidos;
- b) Áreas de expansão industrial, que se destinam à edificação de instalações para atividades industriais e serviços de apoio, servidas das respetivas infraestruturas.

4- Nos espaços agrícolas e florestais identificam-se as seguintes categorias:



- a) Áreas periurbanas, onde predomina o povoamento disperso em regime de minifúndio, cujas características se pretendem manter como transição entre a área urbana e a área rural;
- b) Áreas de uso agrícola dominante, onde se prevê a manutenção do uso agrícola como atividade principal. Abrangem solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- c) Áreas rurais de proteção aos perímetros urbanos, que são áreas não edificáveis, de contenção à expansão urbana e onde não é admitida a criação de qualquer compromisso incompatível com a sua eventual reclassificação como áreas de expansão futura;
- d) Matas e maciços arbóreos, onde se mantém o revestimento vegetal existente, integrando a estrutura verde municipal e contribuindo para o equilíbrio ecológico.

5- Nos espaços culturais e naturais identificam-se as seguintes categorias:

- a) Núcleos urbanos antigos, que se caracterizam por constituírem conjuntos urbanos de reconhecido interesse histórico e valor patrimonial concelhio;
- b) Áreas de proteção paisagística, que se caracterizam pelo elevado potencial cénico e ecológico que apresentam e que se preservam para manutenção do equilíbrio ambiental. Abrangem solos incluídos na Reserva Ecológica Nacional (REN) e na Reserva Agrícola Nacional (RAN).

CAPÍTULO II

ESPAÇOS URBANOS, URBANIZÁVEIS E INDUSTRIAIS

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 11.º

Perímetros urbanos

O perímetro urbano de cada aglomerado limita o conjunto do seu espaço urbano, espaço urbanizável e espaço industrial, e como tal se encontra identificado na planta de ordenamento.

Artigo 12.º

Condicionamentos

1- Dentro dos perímetros urbanos, é interdita a instalação de parques de sucata, de depósitos de resíduos sólidos, de instalações pecuárias e de depósitos de explosivos e de produtos inflamáveis por grosso.

| | | |
|---|--|-------------------------|
|  <p>MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL</p> | <p>Regulamento do Plano Diretor Municipal do Seixal</p> | <p>Data: 2012/01/06</p> |
|---|--|-------------------------|

2- As atividades industriais das classes D e C, segundo o Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de março, são compatíveis com as zonas habitacionais, desde que sejam respeitados os condicionamentos a que alude o mesmo diploma.

Artigo 13.º

Regime de cedências

1 – Quer para efeito de edificação quer para efeito de loteamento, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, devidamente arranjadas e a título gratuito, as áreas necessárias à construção e ou alargamento de vias de acesso (passeios e arruamentos), as áreas para estacionamento automóvel público, as áreas para praças e jardins, os espaços verdes de recreio, lazer e proteção paisagística genericamente designados por verde integral, assim como as áreas para instalação de equipamentos públicos e ainda as áreas necessárias à construção de infraestruturas.

2 – As áreas destinadas a estacionamento automóvel devem ser calculadas da seguinte forma:

- a) Dois lugares de estacionamento por cada 120 m² de área bruta de construção para habitação;
- b) Três lugares de estacionamento por cada 100 m² de área bruta de construção para comércio e serviços. Para superfícies comerciais com área superior a 1000 m² e de serviços com área superior a 500 m² aplica-se o disposto na Portaria n.º 1182/92, de 22 de dezembro, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 258/92, de 28 de novembro (grandes superfícies comerciais);
- c) Um lugar de estacionamento por cada 100 m² de área bruta de construção para indústria e armazéns.

3 – O estacionamento automóvel calculado nos termos do número anterior deverá garantir no mínimo 50 % dos lugares públicos e à superfície.

4 - Para efeito de loteamento, as áreas a ceder para equipamentos coletivos, corresponderão a:

- a) 50 m² de terreno por cada 100 m² de área bruta de construção para habitação;
- b) 45 m² de terreno por cada 100 m² de área bruta de construção para comércio ou serviços;
- c) 20 m² de terreno por cada 100 m² de área bruta de construção para indústria.



SECÇÃO II

Espaços urbanos

SUBSECÇÃO I

Áreas urbanas consolidadas

Artigo 14.º

Edificação

- 1 – Nas áreas urbanas consolidadas não são autorizadas atividades incompatíveis com a função residencial.
- 2 – Nas áreas urbanas consolidadas é autorizada a construção em lotes já constituídos.
- 3 – A autorização de constituição de novos lotes está condicionada à sua integração no tecido urbano existente.
- 4 – Em todas as obras de reconstrução ou construção nova, deverão ser consideradas as consequências da densificação, atendendo à capacidade das infraestruturas, equipamentos e estacionamento automóvel, cuja insuficiência condicionará o licenciamento.
- 5 – As caves deverão destinar-se exclusivamente a estacionamento de veículos e arrecadações dos utentes do próprio edifício ou a instalações técnicas.
- 6 – a) O estacionamento automóvel quantificado nos termos do n.º 2 do artigo 13.º deverá ser assegurado no interior do lote.
b) No caso de não ser tecnicamente possível a criação do estacionamento necessário no interior do lote, haverá lugar ao pagamento de uma compensação em numerário ou espécie, destinada a garantir os lugares de estacionamento devidos, nos termos do presente regulamento.
- 7 - Nas áreas de habitação multifamiliar é interdita a ocupação de logradouros e interiores de quarteirão, com edificação.
- 8 - a) Quando não existam edifícios confinantes, a profundidade máxima admissível para as empenas é de 15 m.
b) Quando existam edifícios confinantes, a profundidade do novo edifício será aquela que assegurar a coincidência de empenas, não podendo, contudo, ser superior a 15 m.
- 9 - A altura das fachadas deverá acompanhar a cêrcea dominante de cada troço de arruamento, não sendo de admitir pisos recuados. Estes só serão admitidos em casos especiais quando se pretenda a harmonização com a altura dos edifícios confinantes.
- 10 - Não são autorizados corpos balançados fechados sobre a via pública.
- 11 - A projeção máxima de varandas sobre a via pública é de 30 cm.



Artigo 15.º

Loteamento

Ao loteamento de parcelas em áreas urbanas consolidadas aplicam-se os índices da respetiva UNOP em que a parcela se insere, de acordo com o disposto no artigo 20.º, ou os necessários parâmetros de edificabilidade definidos em plano de pormenor, condicionado à aplicação do definido no artigo 14.º.

Artigo 16.º

Áreas a recuperar

1 - As áreas a recuperar, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento, serão sujeitas a planos de pormenor ou estudos de proteção e ou recuperação que prevejam a reformulação da malha urbana e do parcelamento, sem prejuízo da integração na imagem do sítio.

2 - Nas áreas acima referidas o índice de construção máxima (*i*) é de 0,5.

3- A cêrcea máxima admitida é a da UNOP em que a área a recuperar se insere, de acordo com o disposto no artigo 20.º.

SUBSECÇÃO II

Áreas pré-urbanas programadas

Artigo 17.º

Licenciamento

Nas áreas pré-urbanas programadas, a edificação e o loteamento são autorizados desde que se conformem com o plano de reconversão já aprovado.



SECÇÃO III

Espaços urbanizáveis

Artigo 18.º

Condicionamentos

- 1 - Os espaços urbanizáveis destinam-se à localização de funções com fins habitacionais, comerciais, de serviços e equipamentos.
- 2 - Os espaços urbanizáveis serão transformados em espaços urbanos mediante a elaboração de planos ou estudos urbanísticos e a execução de obras de infraestruturas.
- 3 - Os planos ou estudos urbanísticos referidos no número anterior poderão ser planos de pormenor quando da iniciativa pública ou projetos de loteamento se da iniciativa privada, desde que enquadrados por estudo urbanístico de conjunto, que defina a rede viária principal e volumetrias.
- 4- As atividades não compatíveis com a função residencial só serão autorizadas nas áreas industriais previstas no PDMS.

SUBSECÇÃO I

Áreas de expansão urbana

Artigo 19.º

Loteamento

Nas áreas de expansão urbana a Câmara Municipal poderá autorizar loteamentos destinados à função habitação, equipamento, comércio e serviços.



Artigo 20.º

Índices urbanísticos

Para efeito de loteamento, os índices a aplicar foram definidos para cada UNOP, tendo em atenção as características da ocupação urbana existente, conforme se indica no quadro seguinte:

| Unidades operativas de planeamento e gestão (UNOP) | Índice de Verde integral (ivi) | Índice de utilização líquido (il) | Índice de utilização bruto (ib) | Cércea máxima (metros) (I) |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 1 - Seixal | 0,3 | 0,5 | 0,35 | 18,5 |
| 2 - Murtinheira | 0,3 | 0,5 | 0,35 | 18,5 |
| 3 - Siderurgia Nacional/Zona Industrial | - | - | - | - |
| 4 - Paio Pires/Casal do Marco | 0,3 | 0,5 | 0,35 | 18,5 |
| 5 - Arrentela/Torre da Marinha | 0,3 | 0,5 | 0,35 | 18,5 |
| 6 - Amora | 0,3 | 0,5 | 0,35 | 18,5 |
| 7 - Santa Marta de Corroios | 0,5 | 0,3 | 0,15 | 10 |
| 8 - Talaminho/Ponta dos Corvos..... | - | - | - | - |
| 9 - Corroios/Alto do Moinho | 0,3 | 0,5 | 0,35 | 18,5 |
| 10 - Vale de Milhaços/Marisol | 0,5 | 0,3 | 0,15 | 10 |
| 11 - Foros da Amora/Pinhal das Freiras/ Verdizela | 0,5 | 0,3 | 0,15 | 10 |
| 12 - Fernão Ferro | 0,5 | 0,3 | 0,15 | 10 |
| 13 - Pinhal do General | 0,5 | 0,3 | 0,15 | 10 |

Artigo 21.º

Planos de pormenor

Desde que não se altere a edificabilidade de uma parcela ou de um conjunto de parcelas, pode ser alterada a cércea máxima mediante a elaboração de um plano de pormenor que justifique outras soluções urbanísticas.



Artigo 22.º

Exceções

Em casos devidamente identificados, que correspondem a compromissos urbanísticos existentes à data de realização do inquérito público do PDMS e que permitiram a cedência ao Município de terrenos de reconhecido interesse coletivo ou a execução de equipamentos sociais, admite-se uma tolerância máxima de 25 % na aplicação dos índices a que se refere o artigo 20.º.

SUBSECÇÃO II

Áreas pré-urbanas não programadas

Artigo 23.º

Licenciamento

A autorização de construção ou loteamento depende de aprovação de plano de urbanização ou de pormenor pela Assembleia Municipal.

SUBSECÇÃO III

Áreas para equipamento

Artigo 24.º

Condicionamentos

1 – Nas áreas destinadas à instalação de equipamentos não se aplicam os índices e parâmetros urbanísticos referidos neste regulamento.

2 – Os projetos para equipamentos coletivos deverão ser desenvolvidos tendo em atenção a morfologia, topografia e ambiente do local em que se integram.

Artigo 25.º

Áreas de equipamento vinculadas a uso

Estas áreas destinam-se à instalação de equipamentos de interesse e uso coletivos já previstos em programa ou em fase de projeto.



Artigo 26.º

Áreas de reserva para equipamento

Estas áreas destinam-se exclusivamente à instalação de equipamentos de interesse e uso coletivos, não programados de imediato, mas cuja necessidade se fará sentir a médio ou longo prazo ou permitem proporcionar alternativas de localização de equipamentos existentes.

Artigo 27.º

Áreas verdes de uso coletivo

Estas áreas, devidamente equipadas, constituem áreas públicas destinadas ao recreio e lazer ao ar livre.

SECÇÃO IV

Espaços industriais

SUBSECÇÃO I

Áreas industriais consolidadas

Artigo 28.º

Condicionamentos

- 1 - Não será autorizada a alteração da função industrial existente.
- 2 – As instalações existentes poderão ser objeto de obras de modernização, reestruturação, adaptação ou renovação.
- 3 – O loteamento, a edificação ou a expansão de instalações existentes poderão ser autorizados desde que a dimensão da parcela permita a aplicação do disposto no artigo 29.º.
- 4 – O estacionamento automóvel afeto à instalação e as atividades de carga e descarga deverão localizar-se no interior do lote.
- 5 – No cálculo do estacionamento automóvel deverá ser considerada uma área suficiente para o estacionamento de visitantes.
- 6 – Sempre que possível deverão ser plantadas cortinas verdes de proteção entre as áreas residenciais e as áreas industriais, com uma largura mínima de 12,5 m.
- 7 – A área a afetar à plantação arbórea referida no número anterior será cedida a título gratuito pelo proprietário do terreno industrial.



Artigo 29.º

Índices urbanísticos

1 - A altura total das construções não poderá ultrapassar 8 m salvo em instalações especiais devidamente justificadas.

2 – Em lotes já constituídos, aplicam-se os seguintes parâmetros:

Índice de construção máxima (*i*) – 0,5;

Afastamentos mínimos aos limites do lote – 5 m;

Área mínima não impermeabilizada – 25%.

3 – Para efeito de loteamento os índices a aplicar são os seguintes:

Índice de verde integral (*ivi*) – 0,3;

Índice volumétrico líquido (*ivl*) – 2 m³ / m²;

Índice volumétrico bruto (*ivb*) – 1,4 m³ / m².

SUBSECÇÃO II

Áreas de expansão industrial

Artigo 30.º

Condicionamentos

1 – As condições de ocupação e instalação de indústrias e outras atividades afins são estabelecidas em planos ou estudos que deverão garantir:

- a) Um eficaz controlo das condições ambientais e da correta utilização dos recursos hídricos;
- b) A integração e proteção paisagística do local, no respeito pelas suas condições topográficas e morfológicas.

2- Será necessária a apresentação de estudo de impacte ambiental quando se considere que a natureza das indústrias a localizar o exige, de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de março.

3- O estacionamento automóvel afeto à instalação e as atividades de carga e descarga deverão localizar-se no interior dos lotes.

4- No cálculo do estacionamento automóvel deverá ser considerada um área suficiente para o estacionamento de visitantes.



Artigo 31.º

Índices urbanísticos

Nas áreas de expansão industrial, para cálculo dos índices urbanísticos, aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 29º.

CAPÍTULO III

ESPAÇOS PARA INDÚSTRIAS EXTRATIVAS

Artigo 32.º

Condicionamentos

- 1 - A exploração dos recursos geológicos deverá observar a legislação em vigor, nomeadamente os Decretos-Leis n.ºs. 89/90 e 90/90, de 16 de março.
- 2- A fim de garantir a qualidade ambiental dos espaços envolventes, será mantida uma faixa de proteção, de largura nunca inferior a 30 m, ao longo do perímetro da área definida no PDMS para a exploração de areias.
- 3- É proibida a destruição do revestimento vegetal existente na faixa de proteção referida no número anterior.

CAPÍTULO IV

ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

SECÇÃO I

Áreas periurbanas

Artigo 33.º

Condicionamentos

- 1 – Nas áreas periurbanas só é permitida a construção desde que estejam garantidas a obtenção de água potável e energia elétrica, a eficaz eliminação das águas residuais e o acesso automóvel à propriedade, sendo da responsabilidade e encargo do interessado a realização das respetivas obras de infraestruturas.
- 2- Não é permitido o parcelamento abaixo da unidade mínima de cultura.



Artigo 34.º

Edificação

1 - A Câmara Municipal poderá autorizar a edificação isolada no exterior dos perímetros urbanos desde que a parcela tenha uma dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, sem prejuízo das parcelas de menor dimensão, devidamente registadas, existentes à data da publicação deste regulamento.

2 – O índice de construção máxima (*i*) é de 0,06.

3 – A cêrcea máxima admitida é de 4 m.

4 – A área máxima de construção admitida é de 300 m².

Artigo 35.º

Instalações industriais e outras

Sem prejuízo do disposto no artigo 12.º, a Câmara Municipal poderá autorizar a edificação de instalações industriais isoladas, em parcelas de dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) A percentagem máxima de solo impermeabilizado, incluindo áreas de expansão, vias de circulação, parques de estacionamento, depósitos de matérias-primas, produtos acabados e desperdícios não pode ultrapassar 15% da superfície total da parcela; a área de implantação máxima da construção não poderá exceder 250m²;

b) As áreas livres não impermeabilizadas deverão ser tratadas como espaços verdes;

c) A cêrcea máxima admitida é de 6,5 m.

SECÇÃO II

Áreas de uso agrícola dominante

Artigo 36.º

Condicionamentos

1 – Fica interdita a construção de instalações agropecuárias em lotes inferiores a 10 000 m² e situadas a menos de 200 m de habitações existentes ou de áreas habitacionais.



2 – No caso de utilização agropecuária ou outra análoga que implique maiores áreas de cobertura de solo, a aprovação só poderá permitir-se em zonas especialmente adequadas para o efeito, quando possível periféricas à mata, próximas de acessos e onde se processe o adequado tratamento de efluentes.

Artigo 37.º

Edificação

1 – É apenas autorizada a edificação de instalações destinadas ao apoio da exploração agrícola, à habitação dos agricultores e seus familiares assim como dos trabalhadores permanentes da exploração agrícola, sem prejuízo da legislação relativa à RAN.

2 – Na edificação para residência dos agricultores a área de construção não poderá exceder 250 m².

3 – O índice de construção máxima (*i*) é de 0,006.

4 – A cêrcea máxima das construções é de 4 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis.

5 – O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser assegurados por sistema autónomo, salvo se o interessado suportar o encargo das obras de extensão da rede pública.

SECÇÃO III

Áreas rurais de proteção aos espaços urbanos

Artigo 38.º

Condicionamentos

1 – Nestas áreas rurais de proteção aos espaços urbanos é interdita a edificação, atendendo a que se destinam à retenção e infiltração das águas pluviais e a garantir um contínuo verde natural, protegendo zonas de fronteira biológica e conjuntos de elevado valor paisagístico e recreativo, assim como a eventual futura expansão do aglomerado.

2 – Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor para a RAN e REN, é possível a construção de empreendimentos turísticos e equipamentos de interesse municipal, mediante a elaboração de plano de pormenor que obedecerá às seguintes condições: A edificabilidade máxima é a que resulta da aplicação do índice de utilização da UNOP, em que a parcela se insere, a 30 % da superfície da parcela. A área restante manter-se-á vinculada ao uso correspondente ao respetivo zonamento.



SECÇÃO IV

Matas e maciços arbóreos

Artigo 39.º

Condicionamentos

1 – Nas matas e maciços arbóreos é interdita a construção de qualquer edificação, excetuando-se aquelas que se destinam ao apoio da sua preservação e manutenção e a equipamentos de interesse municipal.

2- Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor para a RAN e REN, é possível a construção de empreendimentos turísticos e equipamentos de interesse municipal, mediante a elaboração de plano de pormenor que obedecerá às seguintes condições: A edificabilidade máxima é a que resulta da aplicação do índice de utilização da UNOP, em que a parcela se insere, a 30 % da superfície da parcela. A área restante manter-se-á vinculada ao uso correspondente ao respetivo zonamento.

3- Em caso de incêndio, o vínculo mantém-se, devendo a zona ser reflorestada.

CAPÍTULO V

ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS

SECÇÃO I

Património construído

Artigo 40.º

Núcleos urbanos antigos

Os núcleos urbanos antigos encontram-se demarcados na planta de ordenamento e estão sujeitos ao disposto nos artigos 14.º e 15.º e ao Regulamento dos Núcleos Antigos, mencionado no anexo A deste regulamento.

Artigo 41.º

Imóveis classificados

Os imóveis atualmente classificados e a legislação que os protege encontram-se mencionados no Anexo B deste Regulamento, onde constam as servidões administrativas e restrições de utilidade pública.



Artigo 42.º

Valores de interesse local

As intervenções em imóveis que venham a ser classificados como valores de interesse concelhio ficarão sujeitas aos seguintes condicionalismos:

- 1) Serão elaborados por arquitetos os projetos de arquitetura relativos a obras nos imóveis que venham a ser classificados como valores concelhios, e dos edifícios localizados nas suas eventuais zonas de proteção, assim como nos imóveis, conjuntos e sítios que venham a ser classificados como bens de valor local;
- 2) Serão estabelecidos em regulamento próprio os condicionamentos especiais a observar para proteção destes testemunhos do património local.

SECÇÃO II

Áreas de proteção paisagística

Artigo 43.º

Condicionamentos

- 1 - Nas áreas de proteção paisagística é interdita a edificação.
- 2 - Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor para a RAN e REN, é possível a construção de empreendimentos turísticos e equipamentos de interesse municipal, mediante a elaboração de plano de pormenor que obedecerá às seguintes condições:
A edificabilidade máxima é a que resulta da aplicação do índice de utilização da UNOP, em que a parcela se insere, a 30 % da superfície da parcela. A área restante manter-se-á vinculada ao uso correspondente ao respetivo zonamento.
- 3 – São ainda proibidas:
 - a) Todas as atividades suscetíveis de danificar os valores do património natural;
 - b) O abandono de detritos e o depósito de materiais;
 - c) A construção de viveiros de peixe sem prévia autorização da Câmara Municipal;
 - d) Alterações da morfologia do terreno.



CAPÍTULO VI ESPAÇOS CANAIS

Artigo 44.º Condicionamentos

1 - Os espaços canais não admitem qualquer outro uso além daquele para que foram reservados e são considerados áreas *non aedificandi*.

2 - As áreas de proteção aos espaços canais encontram-se legalmente estabelecidas e qualquer ação nas mesmas obriga a parecer da respetiva entidade tutelar.

Artigo 45.º Rede rodoviária

A rede rodoviária nacional e municipal existente e prevista no município do Seixal encontra-se descrita no anexo B deste Regulamento.

Artigo 46.º Rede ferroviária

A rede ferroviária prevista é constituída pela linha férrea Pinhal Novo-Pragal. Encontra-se descrita no anexo B deste regulamento.

Artigo 47.º Outras infraestruturas

Serão respeitadas as servidões administrativas impostas pela lei e referidas no anexo B deste regulamento, nomeadamente as que se referem ao domínio hídrico e aos sistemas de saneamento básico.



CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 48.º

Processo de planeamento

Tendo como guião a planta de ordenamento, deverão ser progressivamente desenvolvidos planos de urbanização das UNOP para enquadramento dos planos pormenor e nuns e noutros ajustar e concretizar a localização do equipamento, dos traçados e do zonamento, no sentido de garantir um funcionamento efetivo dos tecidos urbanos e uma boa qualidade do desenho urbano.

Artigo 49.º

Informação pública

A Câmara Municipal manterá sempre em condições de poderem ser consultados os seguintes documentos:

- 1) O Regulamento do PDMS, a planta de ordenamento e a planta de condicionantes;
- 2) As posturas e regulamentos municipais em vigor;
- 3) Os regulamentos dos planos de urbanização e planos de pormenor em vigor incluindo as plantas que deles fazem parte integrante;
- 4) Os elementos escritos e gráficos de outros instrumentos urbanísticos aprovados pelo Município que, nos termos da lei, tenham força vinculativa geral.

Artigo 50.º

Alteração à legislação

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste regulamento, as remissões aqui expressas consideram-se automaticamente transferidas para as correspondentes disposições dos diplomas que substituírem ou complementarem os alterados ou revogados.