

---

# SOLO RURAL

## SECÇÃO I - Disposições gerais

### ARTIGO 18º

#### DISPOSIÇÕES GERAIS DE USO E CARACTERIZAÇÃO DO SOLO RURAL

1. No solo rural promove-se a conservação da natureza, a prevenção de riscos para pessoas e bens e a valorização da paisagem, admitindo-se os usos estritamente necessários às atividades humanas e em espaço rústico, designadamente agricultura, pecuária, produção florestal ou lazer, desde que assegurada a compatibilidade com os fins a preservar.
2. O solo rural não pode ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo o disposto no presente Regulamento.
3. Quando o presente Regulamento, ou a legislação e regulamentação aplicáveis, admitirem nova construção ou a alteração de uso de edifícios existentes, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dotá-los de infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.
4. Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária às operações urbanísticas, sendo obrigatório o adequado tratamento paisagístico inerente às mesmas e nas suas áreas envolventes, a executar de acordo com projeto específico para o efeito, devendo garantir-se ainda, quando aplicável, as medidas preventivas contra incêndios florestais.
5. Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor sobre parcelamento e emparcelamento rural e dos direitos já constituídos, excetuando o estabelecido no n.º 4 do artigo 23º, não são permitidas operações de fracionamento de prédios rústicos das quais resultem parcelas de área inferior a 1ha.
6. Os usos compatíveis com o solo rural são definidos no Anexo III do presente Regulamento.
7. O licenciamento de operações urbanísticas em solo rural, deve observar as seguintes condições:
  - a) Quando o local não esteja coberto por redes municipais, deve ficar garantido pelo promotor o acesso automóvel, o abastecimento de água, a drenagem e tratamento de águas residuais domésticas e pluviais e o abastecimento de energia elétrica através da extensão das redes públicas ou de sistemas autónomos administrativamente autorizados;
  - b) As infraestruturas de acessibilidade devem adotar soluções construtivas adaptadas ao contexto rural, privilegiando as condições universais de circulação pedonal;
  - c) São interditas vedações opacas e esteticamente contrastantes com o carácter do contexto paisagístico, devendo recorrer-se, designadamente, a soluções do tipo rede ou sebe viva e apenas sendo admitidos, nas frentes para arruamentos públicos, muros opacos que podem ir até 1,50m de

altura, tendo em vista evitar ou minimizar o seccionamento da conectividade ecológica e da imagem paisagística;

- d) Na modelação de terrenos, não devem resultar taludes com declive superior a 1/3 (vertical/horizontal) ou muros de contenção com altura superior a 1,5m e, na conjugação de muros e taludes, o declive médio da vertente deve ser menor ou igual 1/2, salvo em casos devidamente fundamentados, e autorizados, designadamente, no caso em que o perfil natural do terreno não o permita;
- e) Complementarmente às edificações e nas áreas de coberto arbóreo inexistente ou de espécie a reverter, é promovida a requalificação e valorização da paisagem através de povoamentos autóctones, podendo nas áreas com dimensão superior a 0,5 ha ocorrer reconversão progressiva do coberto arbóreo nos casos em que os povoamentos são mono-específicos ou compostos por espécies alóctones;
- f) A impermeabilização dos logradouros deve restringir-se aos acessos das edificações.

## **ARTIGO 19º**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS DE GESTÃO EM SOLO RURAL**

1. As operações urbanísticas particulares em solo rural são sempre precedidas de procedimento de informação prévia instruído com estudo de enquadramento, abrangendo a área necessária, tendo em vista a demonstração das soluções e forma de implantação das construções e modelação de terreno, acessibilidades, tratamento paisagístico e medidas de prevenção, combate de riscos ambientais, cumprimento das condicionantes aplicáveis, entre outros aspetos pertinentes à intervenção.
2. Os estudos de enquadramento referidos no número anterior devem contemplar o seguinte:
  - a) Aplicação dos mecanismos e instrumentos operativos de planeamento e programação previstos no presente Regulamento;
  - b) Medidas quanto a harmonização arquitetónica com a estrutura ecológica municipal e paisagem envolventes, coberto vegetal, condições de implantação, acessibilidade, segurança geotécnica e contra incêndios florestais;
  - c) Dotação de abastecimento de água para consumo humano, drenagem e tratamento de águas residuais, recolha de resíduos e outros serviços urbanos;
  - d) Verificação do cumprimento de todas as condicionantes.
3. A morfologia das margens ao longo dos cursos de água não pode ser alterada nem ser sujeita a quaisquer obras de engenharia hidráulica, sem parecer favorável da entidade competente.
4. As operações de intervenção nas galerias ripícolas quer sejam de limpeza ou manutenção, de implementação de projetos de arborização, de abate maciço de árvores para condução, manutenção e valorização ou quando estão em causa razões fitossanitárias ou para instalação de equipamentos de recreio ou desporto estão sujeitas a consulta ou aprovação das entidades competentes.

5. Para efeitos de aplicação das restrições impostas pelo regime legal de proteção das florestas contra incêndios, entende-se por áreas florestais ardidas aquelas em que tenha ocorrido incêndio que queimou o seu revestimento vegetal, nas quais se incluem todas as áreas ocupadas com povoamentos florestais.
6. Nos espaços florestais deve o Município definir e implementar medidas de gestão e proteção do espaço florestal, em observância das normas orientadoras e recomendações do Plano Regional de Ordenamento Florestal.
7. As explorações privadas de área inferior à mínima obrigatória a submeter a PGF, desde que não integradas em ZIF, ficam sujeitas ao cumprimento de normas de intervenção e aplicação de modelos de silvicultura adequados à sub-região homogénea onde se inserem, designadamente normas de silvicultura preventiva e normas genéricas de intervenção nos espaços florestais.
8. O Município não se obriga à instalação, em qualquer local, excetuando os aglomerados rurais, de serviços públicos urbanos ou infraestruturais tais como fornecimento de água, drenagem de águas residuais, recolha de resíduos e outros da sua normal competência.
9. São admitidas as operações necessárias à prevenção de riscos ambientais e à manutenção, conservação e salvaguarda de pessoas e bens dos espaços naturais e naturalizados, nomeadamente linhas de água, margens e taludes, desde que precedidas de apresentação de projeto assinado por técnico com habilitação apropriada e aprovados por autoridade competente.
10. Nas construções legais existentes, destinadas a habitação própria ou de apoio agrícola, que não estejam em conflito com condicionantes legais ou condicionalismos regulamentares aplicáveis, são admitidas obras de ampliação motivadas por condições mínimas de habitabilidade ou de viabilidade económica, sendo que dessas obras não poderá resultar uma área de construção total superior a 180m<sup>2</sup>, sem prejuízo da regulamentação específica de cada categoria de uso.

## **SECÇÃO II- Disposições Específicas das Categorias Integradas no Solo Rural**

### **ARTIGO 20º**

#### **ESPAÇO AGROPASTORIL**

1. Os Espaços Agropastoris destinam-se às atividades agrícola ou pastoril, baseadas na exploração e aproveitamento do solo vivo, e dos demais recursos e condições biofísicas que garantam o seu fundo de fertilidade, contribuindo para a conservação da natureza e da biodiversidade.

2. A legalização e/ou alteração de edifícios existentes à data da publicação do PDM de Loures (RCM nº 54/94, de 14 de julho), destinados a habitação própria, apoio à atividade agrícola e fins turísticos, é autorizada, sem prejuízo do uso dominante do solo.
3. É autorizada a ampliação de edifícios referidos no ponto anterior até um máximo de 10% da Área Total de Construção existente, sem prejuízo do nº 10 do artº 19º.
4. Nos edifícios destinados a habitação própria a ampliação poderá exceder os limites previstos no ponto anterior, desde que vise assegurar as condições mínimas de habitabilidade, sem prejuízo do nº 10 do artº 19º.
5. É permitida a construção de novas edificações de apoio à atividade agrícola com um Índice de Ocupação Máximo de 2,5% e cêrcea máxima de 7m, no caso específico de pecuárias estas devem garantir um afastamento mínimo de 500 metros das edificações de uso habitacional.
6. É permitida a construção de novas edificações para habitação do agricultor nos termos da lei em parcelas não inferiores a 1ha, com um Índice de Ocupação Máximo de 2,5% e cêrcea máxima de 7m.
7. É permitida a construção de novas edificações destinadas a empreendimentos turísticos em parcelas não inferiores a 2ha, com um Índice de Ocupação Máximo de 5% e cêrcea máxima de 7m.
8. Independentemente do seu carácter público ou privado, estes espaços devem ter revestimento vegetal adequado ou ser agricultados, sendo interdita qualquer intervenção que implique destruição do solo, a destruição ou obstrução de cursos de água, o abate de galerias ripícolas, o lançamento de efluentes poluentes bem como o corte ou recolha de espécies protegidas.
9. Excetuam-se do referido no número anterior as operações necessárias à manutenção e conservação destes espaços, após autorização das entidades competentes.

## **ARTIGO 24º**

### **ESPAÇO DE EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS**

1. Estes espaços são destinados a equipamentos e outras estruturas de interesse público ou ocupações às quais se reconheça especial relevância estratégica, não compatíveis com solo urbano, diretamente relacionadas com usos rurais e não constituam fator de risco ambiental.
2. Para efeitos do referido no número anterior, nestes espaços devem ser cumpridos os seguintes parâmetros de edificabilidade:
  - a) Área mínima da parcela: 10.000 m<sup>2</sup>;
  - b) Altura máxima: 7m ou 2 pisos.
  - c) Área de construção ou utilização máximas: 800m<sup>2</sup>/ha.

## **Secção II – Áreas de Uso Especial Complementar**

### **ARTIGO 47º**

#### **ZONA DE ESPECIAL INTERESSE TURÍSTICO**

1. É definida uma Zona de Especial Interesse Turístico (ZEIT), correspondente à UTH 1 definida na alínea a) do art.º 11º, a qual tem como objetivo o desenvolvimento e valorização do espaço urbano e rural nas perspetivas turístico-cultural e de recreio e lazer.
2. Em Espaço Naturalizado de Proteção ou Enquadramento são admitidas, excecionalmente, construções destinadas a empreendimentos turísticos e atividades de comércio e serviços, desde que asseguradas as compatibilidades previstas no Anexo III.
3. A alteração de edifícios referidos no ponto anterior, existentes à data da publicação do PDM de Loures (RCM nº 54/94, de 14 de julho), é autorizada, sem prejuízo do uso dominante do solo.
4. É autorizada a ampliação de edifícios existentes destinados aos usos previstos no ponto 2 até um máximo de 30% da Área Total de Construção e cêrcea máxima de 7m.
5. Em parcelas com mais de 4ha, é permitida a ampliação e/ou construção de edificações destinadas aos usos previstos no ponto 2, precedida de elaboração de Plano de Intervenção em Espaço Rural (PIER), de acordo com os seguintes parâmetros, aplicáveis a 30% da área da parcela:
  - a) Índice de Ocupação Máximo de 15%;
  - b) Altura da Edificação de 7m.
6. Os projetos referentes a empreendimentos turísticos devem garantir uma organização do espaço, de modo a concentrar a edificação e libertar a maior parte da parcela para áreas permeáveis afetas à arborização e aos espaços de recreio e lazer.
7. Compete à Câmara Municipal a elaboração do plano estratégico de desenvolvimento da Zona de Especial Interesse Turístico-cultural de Caneças, o qual terá como objetivos a valorização do património natural e cultural, envolvendo a participação e parceria dos agentes locais.

## Quadro de Compatibilidades de Utilização em Solo Rural

REFERIDO NO ARTIGO 10º DO PRESENTE REGULAMENTO

Solo Rural							
Categorias		Tipos de utilização	Espaço de Equipamentos e Outras Estruturas	Aglomerado Rural	Espaço Florestal de Produção	Espaço Agropastoril	Espaço Naturalizado de Proteção ou Enquadramento
Habitação		Unifamiliar/bifamiliar	I	D	I	C	C (5)
		Unifamiliar agrupado	I	D	I	C	C (5)
Equipamento		Técnico	C (1)	C (1)	C (1)	C (1)	C (1)
		De utilização coletiva	D	C	I	C (1)	C (1)
Turismo	Empreendimentos turísticos	Alojamento local	I	C	I	C	C
		Estabelecimentos hoteleiros	I	I	I	I	C (4)
		Aldeamentos turísticos	I	I	I	I	I
		Apartamentos turísticos	I	I	I	I	I
		Conjuntos turísticos ( <i>resorts</i> )	I	I	I	I	I
		Empreendimento de turismo de habitação	I	C	I	C	C (4)
		Empreendimentos de turismo no espaço rural	I	C	I	C	C (4)
		Parques de campismo e de caravanismo	C	I	I	I	C (4)
		Empreendimentos de turismo de natureza	I	I	I	I	I
Comércio e serviços	Lojas de comércio local ou artesanato	C	C	I	I	C (4)(7)	
	Restauração e bebidas	C	C	I	I	C (4)(7)	
	Atividades de animação turística	C	C	I	I	C (4)(7)	
	Stand de exposição e venda	C(8)	I	I	I	I	
	Oficinas	C(8)	I	I	I	I	
	Armazéns	C(8)	I	I	I	I	
Espaços verdes de utilização coletiva		D	I	C	C	C(6)	
Indústria		C(3)(8)	C(2)	I	C(3)	C(3)	
Instalações de vigilância e combate a incêndios		C	C	C	C	C	
Instalações agrícolas e/ou florestais		C	C(2)	I	D	C	
Instalações pecuárias		C (1)	I	I	D	I	
Gestão de resíduos		I	I	I	I	I	
Parque Municipal de Viaturas		C(1)	I	I	I	I	
Atividade agrícola		C	C	I	D	D	
Produção florestal		I	I	D	C	C	
Floresta de proteção		C	I	C	C	D	
Exploração geológica		I	I	I	I	I	

### Legenda

- D** Dominante  
**C** Compatível  
**I** Incompatível

### Notas

- (1) Mediante estudo prévio de enquadramento da operação urbanística e desde que garanta a correta inserção urbanística e/ou paisagística na envolvente e se reconheça o interesse municipal.
- (2) Apenas se resultar de reconversão de edificação existente e se garantir condições de acesso e estacionamento adequadas e ainda, se garantam soluções próprias para todas as infraestruturas.
- (3) Apenas nos casos em que se determine uma relação dos produtos comercializados com a produção local dos mesmos.
- (4) Nos termos do artº 47º (ZEIT).
- (5) Conforme ponto 4. do art.º 22º.
- (6) Desde que não interfira com as áreas de conflito do Ruído.
- (7) Conforme ponto 6. do art. 22º
- (8) Apenas se resultar de operações localizadas em estatuto de Manutenção Temporária nas AIP com essa vocação.

## **UOPG 01 – QUINTA DA PAIÃ**

### **1. Objetivos Gerais de Desenvolvimento**

Desenvolver um grande espaço dedicado a interesses e usos públicos, de nível municipal ou supramunicipal, próprios de um espaço aberto tratado e naturalizado, preservando os espaços ecologicamente mais sensíveis para funções ligadas às atividades agrícolas e ecológicas de proteção e enquadramento paisagístico, bem como equipar o espaço para funções pedagógicas, recreio, lazer e desporto ao ar livre, envolvendo os espaços da Quinta da Paiã (UOPG 01), no sentido de criar uma ligação com os espaços de utilização idêntica a criar na Quinta dos Cedros (UOPG 12).

### **2. Objetivos Programáticos:**

- a) Dotar o concelho de Odivelas de um parque de nível municipal ligado à vertente agrícola e pedagógica, associado às áreas de Reserva Agrícola Nacional. Criar nas áreas envolventes com sensibilidade ambiental, um complexo ludo-desportivo que coexista com esta área de sensibilidade ambiental;
- b) Valorizar os elementos naturais existentes no local (Rio da Costa, seus afluentes e áreas adjacentes) integrando-os na composição do espaço;
- c) Promover a relação “urbano – rural” que há muito se perdeu num território marcado por sucessivos processos de crescimento exclusivamente urbano-residencial;
- d) Implementar um espaço informal com equipamentos de desporto, recreio e lazer ao ar livre, (parque, núcleo museológico e pedagógico, etc., relacionados com as temáticas da natureza e agropecuárias);
- e) Promover a Escola Profissional D. Dinis como âncora de um projeto lúdico-didático associado às temáticas agrícolas, do ambiente e espaços verdes;
- f) Adotar medidas de minimização do impacto negativo da proximidade da CRIL;
- g) Promover um espaço onde coexistam espaços formais e informais para as práticas de recreio e desporto, fora dos solos da Reserva Agrícola Nacional;
- h) Criar condições de acessibilidade e mobilidade sustentáveis, sendo que os acessos a estas áreas deverão manter o equilíbrio destes ecossistemas.

### **3. Condições de Execução e Compensação:**

- a) UOPG é regulada por IGT, nomeadamente por plano de desenvolvimento integrado do Parque Municipal de Odivelas e restantes espaços que se possam associar e as operações urbanísticas estão sujeitas a prévio estabelecimento de unidades de execução;
  - b) Acordar, com o Estado, as condições de gestão da Quinta da Paiã;
  - c) Implementar de forma proactiva as propostas do plano de desenvolvimento do parque municipal com vista aos objetivos enunciados, recorrendo a parcerias para efeitos de concessão de gestão e exploração;
  - d) Está prevista a Área de Interesse Público – AIP – 26, destinada a equipamentos relacionados com as atividades agrícolas (Quintas pedagógicas, hortas urbanas, centros de interpretação rural e ambiental), sobretudo nas áreas correspondentes a RAN, bem como para atividades desportivas de recreio e lazer em espaço aberto de utilização coletiva;
  - e) Nas operações urbanísticas que eventualmente ocorram e em conformidade com os usos estabelecidos, o índice médio de utilização, a área de cedência média e os parâmetros de dimensionamento e a alocação dos solos a afetar para acessibilidades, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva serão definidos em prévia unidade de execução, observando os valores de referência da respetiva UTH e tendo em conta o imperativo cumprimento da Área Vital da REM;
  - f) Nas áreas onde sejam previstos usos sensíveis, estas deverão cumprir os limites legais do RGR, não devendo a sua localização ocorrer em zonas de proximidade com as vias existentes e propostas, com a consequente aplicação das medidas de redução do ruído ambiente onde existam recetores sensíveis.
-

## **UOPG 12 – ÁREA EMPRESARIAL DE FAMÕES**

### **1. Objetivos Gerais de Desenvolvimento**

Reforçar o papel de Odivelas no contexto metropolitano, oferecendo, na região urbana polinucleada, um pólo empresarial de nova geração, promovendo a captação de novas empresas dedicadas à indústria tecnológica ou criativa, complementado por espaços verdes de recreio e lazer de utilização coletiva, concorrendo para a criação de uma oferta competitiva e diferenciada no mercado global.

Promover a valorização paisagística da importante unidade de paisagem local constituída pela Quinta dos Cedros e áreas naturalizadas limítrofes, implementando a criação e desenvolvimento do parque municipal de Odivelas (entre esta área e a Quinta da Paiã), estruturado pelas áreas constituintes de RAN, por forma a valorizar aí atividades relacionadas com a componente agrícola em interligação com as áreas periféricas de maior sensibilidade. .

### **2. Objetivos Programáticos:**

- a) Assegurar a implementação de uma zona multifuncional com programa predominantemente de terciário superior de indústrias tecnológicas ou criativas;
- b) Garantir uma forma urbana de carácter multifuncional articulado com o centro da cidade de Odivelas e com espaços verdes relevantes;
- c) Apostar numa estrutura verde e paisagem de excelência, não só com funções panorâmicas mas também de recreio e lazer ativos, aproveitando o potencial da riqueza de estrutura ecológica no local;
- d) Criar uma nova centralidade partilhada pela função residencial mas onde predomina a função terciária e onde a presença dos espaços verdes urbanos é um fator distintivo;
- e) Promover oferta de habitação a custos controlados, especialmente para jovens, com vista a dinamizar a vivência do novo espaço urbano, aproveitando ainda a escala dos empreendimentos para alguma promoção de operações de realojamento;
- f) Preservar e valorizar o património natural e cultural, designadamente os principais espaços naturais (vales e cursos de água) de estrutura ecológica e em particular os núcleos da Quinta dos Cedros e da Quinta do Alvito;
- g) Integrar a Quinta do Alvito nos Percursos pedestres Culturais, designada por “Rota do pão”;
- h) Integrar os espaços naturalizados de lazer ou proteção da Quinta dos Cedros no Parque Municipal de Odivelas a desenvolver;
- i) Reconverter as linhas aéreas de alta tensão que atravessam a área em infraestrutura subterrânea;
- j) Ponderar a execução de uma bacia de retenção ou atraso de caudal na confluência entre as ribeiras de Famões e das Dálías.
- k) Valorização das áreas integradas em RAN, através da implementação de atividades agrícolas como, hortas urbanas, quintas pedagógicas, centros interpretativos entre outras ações relacionadas com a temática agrícola;

### **3. Condições de Execução e Compensação:**

- a) UOPG regulada por Esquema Diretor de Urbanização, sujeita a IGT, através da delimitação de unidades de execução, com recurso a reparcelamento se necessário;
- b) Negociação com proprietários para a definição da intervenção quer do ponto de vista programático quer do ponto de vista do adequado ordenamento e desenho urbano;
- c) Os projetos e as operações urbanísticas deverão encontrar soluções que forneçam áreas de reserva urbanística a depositar na bolsa municipal de terrenos para usos de interesse público;
- d) Os projetos das operações urbanísticas de loteamento ou edificação deverão contemplar estudo de integração urbanística que se enquadre no Esquema Diretor de Urbanização;



- e) A Quinta do Alvito e espaço envolvente, no âmbito das operações urbanísticas inerentes devem ser alocados ao domínio municipal, devendo subsequentemente ser ponderada a sua concessão de exploração que incluirá o encargo de reabilitação e conservação do conjunto do imóvel;
  - l) Alocar ao domínio municipal, no âmbito das inerentes operações urbanísticas, os espaços naturalizados de lazer ou proteção da Quinta do Cedros com vista à sua integração do Parque Municipal de Odivelas;
  - f) O índice médio de utilização e a área de cedência média serão definidos em plano de pormenor ou unidade de execução, observando os valores de referência da respetiva UTH-2;
  - g) Estão previstas três Áreas de Interesse Público, a AIP-21 destinada a funções culturais, comércio e serviços compatíveis com o património cultural - arquitetónico existente e respetivas compatibilidades em Solo Rural, a AIP-22 destinada a espaços naturalizados de utilização coletiva (atividades compatíveis com atividade agrícola e ambiental, como quintas pedagógicas, hortas urbanas), sobretudo nas áreas de RAN, bem como atividades desportivas de recreio e lazer em espaço aberto de utilização coletiva, nas áreas restantes, a integrar no parque municipal.
  - h) No sítio do Porto Paiã fica contemplado o espaço de atividades económicas, destinado à localização de um estabelecimento de gestão de resíduos, há muito ali instalado. O qual foi objeto de legalização.
  - i) Os parâmetros de dimensionamento e a cedência dos solos a afetar para acessibilidades, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva serão definidos em plano de pormenor ou unidade de execução.
  - m) Nas áreas onde sejam previstos usos sensíveis, estas deverão cumprir os limites legais do RGR, não devendo a sua localização ocorrer em zonas de proximidade com as vias existentes e propostas, com a consequente aplicação das medidas de redução do ruído ambiente onde existam recetores sensíveis.
-