

**MUNICÍPIO DE CASTELO DE VIDE****Aviso n.º 19605/2023**

Sumário: 2.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Castelo de Vide — aprovação final.

2.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Castelo de Vide — Aprovação final

António Manuel das Neves Nobre Pita, Presidente da Câmara Municipal de Castelo de Vide, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 191.º, n.º 4, alíneas a) e f) do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial — (adiante designado por RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que sob proposta da Câmara Municipal de Castelo de Vide, em reunião ordinária, realizada no dia 17 de maio de 2023, a Assembleia Municipal de Castelo de Vide, em sessão ordinária, realizada no dia 30 de junho de 2023, aprovou, por unanimidade, a proposta referente à 2.º Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Castelo de Vide, ponderado as participações apresentadas no período de discussão pública e a versão final da proposta de alteração do Plano Diretor Municipal, conforme os n.ºs 1 e 2 do artigo 119.º, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT.

Nos termos do disposto no RJIGT, foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à conferência procedimental e à discussão pública.

A 2.ª Alteração à 1.ª Revisão ao Plano Diretor Municipal de Castelo de Vide, que a seguir se publica e que poderá ser consultada no sítio oficial da Câmara Municipal de Castelo de Vide, conforme determinado no n.º 1 do artigo 94.º do RJIGT, visa a adequação deste Plano Municipal ao RJIGT, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, e Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho, designadamente com a integração das novas regras de classificação e qualificação dos solos nos planos municipais de ordenamento do território, abrangendo a totalidade do território do município, nos termos do artigo 82.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, estabelecida pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação, conforme o disposto no n.º 3 do artigo 28.º e n.º 2 do artigo 199.º do mesmo RJIGT.

Os elementos do Plano que sofreram alterações foram o Regulamento, a Planta de Ordenamento e as Plantas de Condicionantes (Planta de Condicionantes — Reserva Agrícola Nacional; Planta de Condicionantes — Risco de Incêndio — Carta de Perigosidade de Incêndio Rural; e a Planta de Condicionantes — Recursos Naturais, Património Edificado e infraestruturas), todas à escala 1/25 000.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, as Plantas de Ordenamento e as Plantas de Condicionantes, no *site* oficial do Município de Castelo de Vide, na comunicação social, e enviar para depósito, na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial.

Mais se torna público, que a 2.ª Alteração à 1.ª Revisão ao Plano Diretor Municipal de Castelo de Vide produz efeitos no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

Para constar, e para os devidos e legais efeitos, publica-se o presente Aviso que vai ser afixado nos lugares de estilo, na página eletrónica da Câmara Municipal, bem como publicado na 2.ª série do *Diário da República* e na imprensa.

18 de julho de 2023. — O Presidente da Câmara de Castelo de Vide, *António Manuel das Neves Nobre Pita*.

Deliberação

André Alexandre Ladeiro Barrigas, na qualidade de Presidente da Assembleia Municipal do Município de Castelo de Vide:

Certifica que da minuta da ata da Sessão Ordinária da Assembleia Municipal, realizada no dia trinta de junho de dois mil e vinte e três, consta, entre outras, a seguinte deliberação:

2.ª alteração à 1.ª revisão do plano diretor municipal de Castelo de Vide — Ponderação e divulgação dos resultados da discussão pública e apresentação da versão final da proposta para aprovação da Assembleia Municipal — Discussão e votação



Presente o ofício número mil trezentos e cinquenta e quatro, datado de vinte e três de maio de dois mil e vinte e três, emanado da Câmara Municipal de Castelo de Vide, remetendo para análise e deliberação a versão final da proposta de Alteração do Plano Diretor Municipal de Castelo de Vide.

O documento foi previamente distribuído por todos os membros da Assembleia Municipal o qual devido à sua relativa extensão, se dá nesta ata por integralmente reproduzido, ficando em anexo à pasta de atas.

“... colocou o Senhor Presidente da Mesa da Assembleia ‘através de braço no ar’ o presente ponto a votação tendo merecido o seguinte resultado:

A Favor — dezanove votos;

Com a fundamentação de facto e de direito constante da proposta da Câmara Municipal e para dar cumprimento ao estabelecido no número um do artigo nonagésimo do RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), aprovado pelo decreto-lei número oitenta barra dois mil e quinze, de catorze de maio, na sua atual redação, conjugado com a alínea ccc), número um, do artigo trigésimo terceiro, do Anexo I, da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze, de doze de setembro, na sua atual redação, foi a versão final da proposta de Alteração do Plano Diretor Municipal de Castelo de Vide, aprovada por unanimidade.

Por ser verdade e para constar se passou a presente certidão que vai ser assinada e autenticada com o selo branco em uso no Município.

Paços do Município de Castelo de Vide, 12 de julho de 2023. — O Presidente da Assembleia Municipal, *André Alexandre Ladeiro Barrigas*.

Alterações

São aditados os artigos 22.º-A, 22.º-B, 22.º-C, 97.º-A, 97.º-B, revogados os artigos 30.º, 45.º, 46.º, 60.º, 61.º, 62.º, 89.º, 91.º, e alterados os artigos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 11.º, 12.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 31.º, 32.º, 33.º, 34.º, 35.º, 36.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 43.º, 47.º, 49.º, 51.º, 53.º, 54.º, 55.º, 56.º, 57.º, 58.º, 59.º, 64.º, 65.º, 70.º, 71.º, 72.º, 73.º, 74.º, 75.º, 76.º, 80.º, 81.º, 82.º, 83.º, 84.º, 85.º, 86.º, 87.º, 88.º, 90.º, 92.º, 98.º, 100.º, do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Castelo de Vide que passa a ter a seguinte redação:

«TÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto e Âmbito Territorial

Artigo 2.º

Objetivos Estratégicos

[*Anterior n.º 1*] Constituem objetivos estratégicos do Plano o desenvolvimento dos seguintes eixos:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]



Artigo 3.º

Composição do Plano

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) (*Revogada.*)

iv) Risco de Incêndio Rural — Carta de Perigosidade de Incêndio Rural;

v) [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) [...]

m) [...]

n) [...]

o) [...]

p) [...]

q) [...]

Artigo 4.º

Instrumentos de Gestão Territorial a observar

1 — [...]

a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, publicado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;

b) [...]

c) [...]

d) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo, publicado pela Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro, alterado pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 7-A/2022, de 4 de março;

e) Plano de Ordenamento Parque Natural da Serra de São Mamede, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 77/2005, de 21 de março;



f) Plano de Ordenamento da Albufeira de Póvoas e Meadas, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 37/98, de 9 de março;

g) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste (RH5) — PGRH do Tejo e Ribeiras Oeste, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;

h) [...]

i) [...]

2 — *(Revogado.)*

a) *(Revogada.)*

b) *(Revogada.)*

c) *(Revogada.)*

Artigo 5.º

Definições

1 — O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.

2 — [...]

TÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação e regime

[...]

1 — [...]

a) [...]

i) [...]

i1) [...]

b) [...]

i) [...]

i1) [...]

i2) [...]

ii) [...]

ii1) [...]

(i) [...]

(ii) [...]



ii2) [...]

i) [...]

ii) [...]

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

d) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) (*Revogada.*)

iv) Risco de Incêndio Rural — Carta de Perigosidade de Incêndio Rural;

v) [...]

e) [...]

i) [...]

ii) Rede Natura 2000 — Zona Especial de Conservação de São Mamede (PTCON0007);

iii) [...]

2 — [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) [...]

vii) [...]

viii) [...]

ix) [...]

x) [...]

xi) [...]

b) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) [...]

c) [...]

i) [...]



d) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) [...]

vii) [...]

viii) [...]

ix) [...]

x) [...]

xi) [...]

xii) [...]

xiii) [...]

xiv) [...]

xv) [...]

xvi) [...]

xvii) [...]

e) [...]

i) [...]

f) [...]

i) [...]

ii) [...]

g) [...]

i) Zona Especial de Proteção;

ii) [...]

3 — [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

b) [...]

i) [...]

c) [...]

i) [...]

i1) Itinerário Principal: IP2 // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (assegurado pela EN18 desclassificada sob jurisdição da IP) (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, artigo 32.º);

ii) [...]

ii1) Estradas Nacionais: EN246, EN 246-1 // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);



iii) [...]

iii1) ER246 // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, artigo 32.º);

iv) [...]

iv1) Estradas Nacionais Municipalizadas: Ex-EN246-1 (troço da Vila) // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);

iv2) [...]

iv3) [...]

d) [...]

i) Caminho-de-ferro — Ramal de Cáceres // Domínio Público Ferroviário — Servidão *Non Aedificandi* (Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro artigo 15.º e 16.º);

e) [...]

TÍTULO III

Sistemas Territoriais

CAPÍTULO I

Sistema Ambiental

Artigo 7.º

Identificação

O sistema ambiental integra o Parque Natural da Serra de São Mamede (PNSSM), a Zona Especial de Conservação (ZEC) da Serra de São Mamede, a Estrutura Ecológica Municipal, as galerias Ripícolas e os corredores ecológicos do PROF.

Artigo 8.º

Áreas Classificadas

1 — As áreas abrangidas pelo Parque Natural da Serra de S. Mamede e pela Zona Especial de Conservação de S. Mamede encontram-se identificadas na planta de condicionantes.

2 — [...]

3 — Na área abrangida pela Zona Especial de Conservação de S. Mamede e do Parque Natural da Serra de São Mamede, aplicam-se as orientações de gestão do Plano Setorial da Rede Natura 2000, respeitando os respetivos objetivos e, em especial, as seguintes disposições:

a) [...]

i) [...]

ii) A instalação de centrais solares e/ou parques eólicos, exceto no caso de unidades com as características a seguir designadas e que carecem de parecer favorável da autoridade nacional da conservação da natureza e da biodiversidade;

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) [...]

b) [...]

i) [...]

ii) Edificação;

iii) [...]

iv) [...]

v) Instalação de infraestruturas de saneamento básico, independentemente da sua natureza, de eletricidade, de telecomunicações, de transporte de gás natural ou de outros combustíveis, fora dos perímetros urbanos;

vi) [...]

vii) [...]

viii) [...]

ix) A construção de muros deve respeitar os seguintes critérios:

ix1) [...]

ix2) [...]

x) Unidades de produção de energia fotovoltaica com potência unitária inferior a 110 kw e aerogeradores com potência unitária inferior a 300 kw;

c) (Revogada.)

Artigo 9.º

Estrutura Ecológica Municipal

1 — A Estrutura Ecológica Municipal engloba albufeiras, galerias ripícolas e as áreas referentes aos habitats rochosos da Rede Natura 2000 classificados na Zona Especial de Conservação de São Mamede, incorpora os corredores ecológicos definidos no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF ALT), bem como a outras áreas com visível exposição de rocha na superfície e ainda povoamentos de sobre, azinho, carvalho negral e castanheiro.

2 — [...]

3 — Nas albufeiras são permitidas ações de promoção de sistemas florestais e pratenses extensivos na faixa de 100 metros adjacente ao nível de pleno armazenamento (NPA) das albufeiras;

4 — Nas albufeiras são interditas, na zona de proteção, as seguintes atividades:

a) Prática de atividades desportivas motorizadas;

b) Instalações de explorações pecuárias em regime intensivo nas áreas de servidão e restrição de utilidade pública das margens, identificadas na planta de condicionantes;

c) Nesta categoria de espaço é interdita a edificação, exceto para construções, não residenciais, de apoio à manutenção da própria barragem e albufeira e obras de conservação das construções existentes;

d) Todas as atividades que aumentem de forma significativa a erosão do solo e conduzam ao aumento de material sólido na albufeira ou induzam alterações de relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas, a deposição de resíduos sólidos ou entulho de qualquer tipo e a instalação de depósitos de gestão de resíduos.

5 — [Anterior n.º 3] Os habitats de Galerias Ripícolas da Rede Natura 2000 classificados na Zona Especial de Conservação de São Mamede, bem como uma faixa mínima de 10 metros para cada lado das margens, independente da existência ou não de galerias ripícolas das principais linhas de água do município, devem ser mantidos e valorizados enquanto sistemas biofísicos fundamentais.

6 — Nas Áreas referidas no número anterior, são interditas as seguintes atividades:

- a) A rejeição de quaisquer resíduos que possam constituir focos de poluição;
- b) Ações que envolvam a destruição sistemática da vegetação ripícola;
- c) Apenas serão permitidas construções que não constituam obstáculo ao livre fluir das águas e que se relacionem diretamente com o aproveitamento racional dos recursos hídricos ou com a transposição das linhas de água.

7 — [Anterior n.º 4] Nos *habitats* rochosos da Rede Natura 2000 são proibidas as mobilizações de solo, as alterações do perfil dos terrenos, as técnicas de instalação e os modelos de exploração suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos bem como todas as operações urbanísticas.

SECÇÃO II

Zonas inundáveis e outras áreas sujeitas a riscos naturais

SUBSECÇÃO I

Zonas inundáveis

Artigo 10.º

Identificação

Artigo 11.º

Regime

1 — [...]

2 — Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis carece de autorização/ parecer prévio da APA, I. P.

3 — É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.

4 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

- a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
- b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cércea dominante;
- c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
- d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;
- e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

5 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é sempre interdita a:

- a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos e centros de dia, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência

e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
- c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
- f) A execução de aterros;
- g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem promover o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 4;
- h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 4;
- i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

6 — Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes números do presente artigo, são passíveis de aceitação:

- a) As ações que tenham como objetivo promover o controlo de cheias e a infiltração das águas;
- b) A construção de infraestruturas de saneamento, à exceção de ETA e ETAR, e da rede elétrica;
- c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;
- d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamentos, de manifesto interesse público;
- e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;
- f) Outras ações que cumpram o disposto no n.º 7.

7 — A realização das ações permitidas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

- a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa;
- b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco ou, pelo menos, o não aumento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;
- c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações, devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;
- d) Não é permitido o uso que implique a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;
- f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;
- g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;

h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;

i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da localização da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;

j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não poderão ser imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas operações urbanísticas efetuadas em zona inundável, e que estas não poderão constituir mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

SUBSECÇÃO II

Perigosidade de incêndios rurais (risco de incêndio)

(alterada a designação)

Artigo 12.º

Perigosidade de Incêndios Rurais

(alterada a designação)

1 — Para efeitos de perigosidade de incêndio rural são consideradas as classes alta e muito alta, tal como cartografadas na Planta de Condicionantes: Risco de Incêndio Rural — Carta de Perigosidade de Incêndio Rural.

2 — Nas classes de alta e muito alta perigosidade de incêndio rural, são aplicadas as condicionantes decorrentes do artigos 60.º e 61.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual.

3 — No solo rústico os povoamentos de sobreiro ou azinheira percorridos por incêndios, ainda que não identificados na Planta de Condicionantes: Risco de Incêndio Rural — Carta de Perigosidade de Incêndio Rural, regem-se pela legislação específica em vigor.

4 — Sem prejuízo das medidas de defesa do solo rústico contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, observam as regras constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI).

5 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do presente artigo, constitui exceção a construção de edificação de infraestruturas destinadas à prevenção e combate a incêndios florestais, desde que seja salvaguardada a implementação de medidas estruturantes de silvicultura preventiva na área circundante.

CAPÍTULO II

Sistema Patrimonial

Artigo 13.º

Identificação

Artigo 14.º

Regime Património Classificado

Artigo 15.º

Sítios e Achados Arqueológicos

1 — [...]

2 — [...]

3 — As operações urbanísticas que ocorram nas áreas identificadas como património arqueológico referenciado e/ou zonas de potencial arqueológico apenas podem ser concretizadas desde que precedidas de um relatório subscrito por técnico legalmente habilitado nos termos da lei da qualificação profissional exigível aos técnicos, que avalie a implicação da operação nos bens arqueológicos eventualmente existentes e as medidas a adotar nas fases subsequentes de execução.

4 — [...]

Artigo 16.º

Património Cultural

1 — [...]

2 — [...]

3 — Nos restantes bens listados de interesse municipal não é permitida a demolição de edifícios ou elementos, devendo as intervenções ser no sentido da sua recuperação e valorização.

4 — [...]

5 — Quando se mostrar necessária a execução de infraestruturas da competência da câmara municipal e/ou da administração central que traga implicações sobre o património concelhio, identificado na carta do património, deve ser promovida a sua salvaguarda e valorização de forma integrada e equilibrada.

TÍTULO IV

Uso do solo

CAPÍTULO I

Classificação e qualificação do solo

Artigo 17.º

Classes e Categorias de Uso do Solo

De acordo com a Planta de Ordenamento, o solo é classificado em solo rústico e solo urbano, dividido em categorias e subcategorias, nos termos constantes dos artigos seguintes.

Artigo 18.º

Solo rústico

(alterada a designação)

Em função do uso dominante, integram-se em solo rústico os espaços abrangidos pelas seguintes categorias de solo:

a) Espaços agrícolas:

i) Produção;

ii) Outros espaços agrícolas.

- b) (Revogada.)
- c) Espaços florestais:
 - i) Produção;
 - ii) Mistos de uso silvícola e agrícola;
 - iii) Conservação:
 - a) Prioritário;
 - b) Complementar.
- d) (Revogada.)
- e) (Revogada.)
- f) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
- g) Espaços Naturais e paisagísticos:
 - i) Albufeiras e Planos de Água;
 - ii) Galerias Ripícolas;
 - iii) Afloramentos Rochosos.
- h) (Revogada.)
- i) [...]
- j) (Revogada.)

Artigo 19.º

Solo Urbano

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias de solo:

- a) Espaços Centrais — Centro Histórico de Castelo de Vide e Póvoa e Meadas;
- b) Espaços Habitacionais;
- c) Espaços de Atividades Económicas;
- d) Espaços Verdes;
- e) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- f) Espaços de Uso Especial — Espaços de Equipamentos.

Artigo 20.º

Tipologias dos usos do solo

CAPÍTULO II

Disposições comuns aos solos rústicos e urbano

(alterada a designação)

Artigo 21.º

Compatibilidade de usos e atividades

Artigo 22.º

Construções existentes

1 — Sem prejuízo do disposto para as áreas coincidentes com o PNSSM e das áreas constantes do artigo 24.º do presente regulamento, e outras servidões ou restrições de utilidade pública nos termos já salvaguardados supra, é admitida a ampliação das construções existentes desde que

essa ampliação não crie as condições de incompatibilidade constantes no artigo 21.º, até 30 % da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM, desde que se enquadre numa das seguintes situações:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]

2 — Excecionam-se do cumprimento da percentagem de ampliação mencionada no número anterior as instalações destinadas a indústria e armazéns existentes localizadas em Solo Urbano, para as quais se permite ampliação até garantir um afastamento de 5 m em relação às extremas, e às quais não se aplicam, nos termos do presente Plano, os índices de ocupação do solo previstos em cada categoria e subcategoria de espaço.

Artigo 22.º-A

Áreas de serviços para Autocaravanas (ASA)

(aditado)

1 — É admitida a instalação de Áreas de Serviço para Autocaravanas (ASA) e/ou as Áreas de Acolhimento para Autocaravanas (AAA) nos seguintes termos:

a) A instalação das mesmas promova a integração de utilizações compatíveis, e quando em solo rústico não prejudique os usos dominantes agrícolas, florestais ou outros desta classe de espaço, desde logo ao não ter impactes ambientais, paisagísticos ou outros que coloquem em causa a vivência predominantemente rural naquela área preferindo-se localizações na proximidade de vias públicas;

b) Salvaguarde a sustentabilidade ambiental e paisagística, bem como a biodiversidade desses espaços devendo em solo rústico e quando seja necessária a sua infraestruturização estar assegurada a ligação às redes públicas de infraestruturas existentes, seja de água, seja de saneamento, seja de eletricidade e excecionalmente em condições muito estritas e justificadas no projeto, a criação de sistemas autónomos, ainda que ambientalmente sustentáveis, preferindo-se a sua localização em áreas de solo rústico que já beneficiem da totalidade ou da maioria das redes referidas;

c) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, ao regime procedimental de instalação da atividade aplica-se o regime para a autorização de utilização de edifícios constante do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação — RJUE.

Artigo 22.º-B

Requisitos de eficiência ambiental em empreendimentos turísticos e campos de golfe

(aditado)

1 — Na instalação de novos empreendimentos bem como na alteração e ampliação de existentes devem ser cumpridos os seguintes requisitos de eficiência ambiental:

a) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;

b) Adoção de soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;

c) Adoção de soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;

d) Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água — PNUEA e respetivos instrumentos operativos;

e) Adoção de meios de transporte “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;

f) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.

2 — Na instalação de campos de golfe bem como na alteração e ampliação de existentes devem ser cumpridos os seguintes requisitos de eficiência ambiental:

a) Existência de complementaridade funcional com alojamento turístico (existente ou a criar);

b) Garantia de adequados acessos rodoviários;

c) Garantia de disponibilidade de água, recorrendo, sempre que possível, à reutilização de águas residuais tratadas;

d) Utilização de espécies de relva mais adaptadas ao clima e menos exigentes no consumo de água;

e) Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem (relevo e morfologia natural, rede hidrográfica, etc.);

f) Integração e enquadramento paisagístico, com a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação das associações vegetais características da região.

Artigo 22.º-C

Critérios de inserção territorial e Intensidade Turística concelhia

(aditado)

A instalação de Empreendimentos Turísticos deve respeitar a seguinte Intensidade Turística concelhia:

a) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;

b) A relação entre a área infraestruturada e a área do NDT deve ser inferior a 30 %;

c) A área de espaços livres/verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 100 m²;

d) Área mínima de 25 hectares e a capacidade mínima de 200 camas turísticas;

e) A densidade máxima é de 8 camas/ha;

f) Categoria mínima de 4 estrelas;

g) Os edifícios não podem ter mais do que 2 pisos acima da cota de soleira;

h) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;

i) Acessibilidades aos centros urbanos mais próximos;

j) As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno, bem como assegurar a promoção da eficiência energética, da gestão dos recursos hídricos, da sustentabilidade da construção, operação e manutenção dos edifícios e espaços não edificados;

k) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

2 — Devem ser delimitadas as áreas de povoamento de sobreiro e azinheira, que devem integrar a estrutura ecológica, não sendo permitida a edificação nestas áreas.

3 — Sem prejuízo da aplicação das regras da caducidade dos atos administrativos, os atos administrativos válidos referentes a empreendimentos turísticos não concretizados nos termos referidos nos números anteriores devem ser executadas em prazo não superior a 5 anos, sem prejuízo do faseamento previsto nos mencionados atos administrativos.

4 — Findo o prazo referido no número anterior, o Município avalia o grau de concretização dos empreendimentos e o interesse na sua manutenção, bem como, atualiza o valor da intensidade turística, desencadeando para o feito, os procedimentos de dinâmica dos PMOT.

5 — A Intensidade Turística concelhia é de 2026 camas.

TÍTULO V

Solo rústico

(alterada a designação)

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 23.º

Princípios

1 — O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário, à valorização e aproveitamento de recursos geológicos, à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo 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 as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

2 — A edificação em solo rústico rege-se pelos princípios de contenção da edificação isolada, de contenção do fracionamento da propriedade e da racionalização das operações de infraestruturização.

3 — No solo rústico deve-se promover e privilegiar a recuperação de edificações existentes de forma a favorecer a manutenção da qualidade ambiental e paisagística e, assegurar infraestruturas autónomas, racionais e ambientalmente sustentáveis.

4 — No solo rústico não são admitidas novas edificações que conduzam a padrões de ocupação dispersa, sendo a edificação em solo rústico excecional e apenas admissível quando necessária para o suporte de atividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, culturais e paisagísticos e à multifuncionalidade dos espaços rurais.

5 — Sem prejuízo do disposto no presente Regulamento e demais legislação aplicável, é admitida a prospeção e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio em todas as categorias e subcategorias do solo rústico.

Artigo 24.º

Regime de Edificabilidade no solo rústico

No solo rústico, com exceção das áreas integradas no Parque Natural da Serra de S. Mamede, cujo regime é o constante do Capítulo I do Título X, em conformidade com os regimes de proteção presentes no território, o regime de edificabilidade é o constante do quadro seguinte:

QUADRO 1

Regime de Edificabilidade no Solo Rústico

Usos	Dimensão mínima do prédio (m ²)	Altura máxima da fachada (m)	Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de construção (m ²)	Índice máximo de impermeabilização do solo (%) (limp)	Índice máximo de ocupação do solo (%) (lo)
Edificações de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal . . .	–	9 (b)	1	0	–	13	5
Edificações para habitação	40.000/ 20.000 (a)	7	2	1 (c)	500	2	–
Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas ou florestais . . .	10.000	7 (b)	2	0	1000	25	2
Empreendimentos turísticos isolados fora do PNSSM	–	8 (b)	2	1	× 2,5 (d)	20 (f)	20 (g)
Empreendimentos de turismo no espaço rural inseridos no PNSSM	–	8 (b)	2	1	400 (e)	–	–
Equipamentos e estruturas de suporte a atividade de recreio, lazer e animação turística . . .	–	7 (b)	–	–	–	20	15
Empreendimentos turísticos isolados na tipologia Parques de Campismo e Caravanismo . . .	–	7	2	1	2000	20	–
Empreendimentos turísticos dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico fora do PNSSM	25.000	8	2	1	–	30	30
Equipamentos de utilização coletiva e de interesse ambiental	10.000	9 (b)	2	1 (c)	1000	20	–
Instalação de estabelecimentos industriais, dos tipos 2 ou 3 . . .	10.000	9 (b)	2	0	1000	20	–
Estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais	10.000	9 (b)	2	0	1000	20	2
Instalações pecuárias	10.000	9 (b)	1	0	–	13	7
Edificações ligadas à proteção civil	–	7 (b)	2	1	–	50	–
Construção de outros edifícios bem como reconstrução, alteração e ampliação de edifícios preexistentes	–	7 (b)	1	0	–	25	2

(a) A área reduz-se para 20.000 m² na freguesia de Santa Maria da Devesa.

(b) A altura da fachada poderá ser superior nas situações técnica e economicamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas. Nos empreendimentos turísticos isolados admite-se a existente se for superior a 8 m.

(c) Exceto situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno, ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

(d) As obras de reconstrução, alteração e ou de ampliação de edificações legalmente existentes com uso habitacional, desde que se destinem a empreendimento de turismo no espaço rural — e sem prejuízo do disposto no presente Plano para as áreas de proteção Complementar I e II — e a empreendimentos de turismo de habitação, e não excedam duas vezes e meia quer a área total de construção quer a área total de implantação existente do edifício principal, exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, e nos empreendimentos de turismo de habitação onde poder-se-á admitir a ampliação da construção existente até à obtenção de uma área máxima de implantação de 500 m² que poderá ser majorada em 20 %, caso se recorra à utilização de métodos de construção tradicionais da região, devendo, em todo o caso, ser sempre que possível salvaguardada a altura da fachada e número de pisos existente.

(e) Nas situações em que a área de construção do edifício já é superior a 400 m², é admitida a ampliação até ao máximo de 10 % da área de construção dos imóveis existentes.

(f) Exceto nas modalidades de casas de campo e agroturismo, e nos empreendimentos de turismo de habitação.

(g) Aplicável apenas aos hotéis construídos de raiz.

Artigo 25.º

Edificação isolada

1 — Quando houver lugar, no âmbito do presente Regulamento e da demais legislação em vigor, ao licenciamento ou apresentação de comunicação prévia para a construção de novos edifícios ou autorização para alteração de usos preexistentes, que se localizem em solo rústico, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

2 — Sem prejuízo das normas de edificabilidade vinculativas dos particulares na área abrangida pelo Parque Natural da Serra de S. Mamede e o regime de edificabilidade constante no quadro 1 do artigo anterior, a nova edificação isolada em solo rústico destina-se a:

a) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais, desde que comprovada, pelos serviços setoriais competentes a localização e a necessidade da construção, quando inserida em áreas sob jurisdição de outras entidades, e cumpram os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

i) Índice máximo de ocupação do solo de 5 %, salvo nas exceções tecnicamente justificadas previstas na legislação aplicável;

ii) Altura máxima da fachada de 9,00 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

b) Residência própria do proprietário — agricultor de exploração agrícola, desde que comprovado pelas entidades competentes, e cumpram as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

i) A área de construção máxima admitida é 500 m²;

ii) O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é 2;

iii) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo este ónus ser inscrito no registo predial, sem o que não pode ser licenciada ou comunicada qualquer obra de construção nessas parcelas;

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

v) A área mínima do prédio não seja inferior a 4 hectares, com exceção da freguesia de Stª Maria da Devesa onde é 2 hectares, verificando-se o cumprimento dos princípios e normas do PROT Alentejo para as áreas de forte presença de pequena propriedade, em que a soma da Superfície Agrícola Útil (SAU) das explorações com SAU inferior a 5 hectares é superior a 5 % da SAU da respetiva freguesia.

3 — *(Revogado.)*

a) *(Revogada.)*

b) *(Revogada.)*

4 — *(Revogado.)*

a) *(Revogada.)*

b) *(Revogada.)*

c) *(Revogada.)*

d) *(Revogada.)*

e) *(Revogada.)*

5 — São permitidos estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas ou florestais, desde que a localização destes estabelecimentos seja imprescindível na proximidade da produção primária ou porque há inconvenientes técnicos na sua instalação nas zonas industriais, situações a comprovar pela entidade reguladora do licenciamento, sendo, nestes casos, o índice de ocupação máxima do solo de 2 % e a altura máxima da fachada de 9 m, excetuando casos de instalações especiais devidamente justificados.

6 — São permitidos empreendimentos turísticos e equipamentos e estruturas de suporte a atividade de recreio, lazer e animação turística.

7 — São permitidos equipamentos de utilização coletiva e de interesse ambiental.

8 — É permitida a instalação de estabelecimentos industriais do tipo 2 e 3.

9 — São permitidas instalações pecuárias, sendo nestes casos, os índices de ocupação máximos do solo de 7 % e altura máxima da fachada de 9 m, excetuando casos de instalações especiais devidamente justificados.

10 — São permitidos estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais, sendo nestes casos, os índices de ocupação máximos do solo de 2 % e altura máxima da fachada de 9 m, excetuando casos de instalações especiais devidamente justificados.

11 — São permitidas infraestruturas territoriais, designadamente no domínio dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia e das comunicações.

12 — São permitidas edificações ligadas à proteção civil.

13 — É permitida a construção de outros edifícios bem como reconstrução, alteração e ampliação de edifícios preexistentes, em ambos os casos desde que indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações e que imprescindivelmente contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais e que, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas em solo rústico sendo, nestes casos, o índice de ocupação máxima do solo de 2 % e a altura máxima da fachada de 7 m, excetuando casos de instalações especiais devidamente justificados.

14 — Nas obras de construção de edifícios para fins habitacionais em especial e nas demais obras de construção para outros usos em solo rústico o número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2, exceto para edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal, instalações pecuárias e outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações onde só é permitido 1 piso acima da cota de soleira, não podendo em qualquer caso este número pôr em causa o respeito pela morfologia e pelas características paisagísticas do local em que se insere, nem o padrão de construção tradicional no que respeita nomeadamente à volumetria.

15 — Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, devendo garantir-se, ainda, quando aplicável, as medidas preventivas contra incêndios florestais.

SECÇÃO I

Turismo em solo rústico

(alterada a designação)

Artigo 26.º

Empreendimentos Turísticos Isolados e campos de golfe

(alterada a designação)

1 — São admitidas em solo rústico, nos termos definidos para cada categoria e de acordo com os parâmetros urbanísticos aí definidos, as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas,

equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental:

a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:

i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rústico;

ii) Pousadas.

b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c) Empreendimentos de turismo de habitação;

d) Parques de campismo e de caravanismo.

2 — Na área do Parque Natural da Serra de São Mamede só são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos, e desde que reconhecidos como turismo da natureza, nos termos legais:

a) Empreendimentos de turismo de habitação;

b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c) Parques de campismo e de caravanismo.

3 — Admite-se complementarmente aos empreendimentos turísticos referidos nos números anteriores a instalação de campos de golfe desde que cumpram os requisitos constantes das disposições comuns previstos no presente regulamento e ainda:

a) Avaliação da viabilidade económica do empreendimento;

b) A conceção do projeto deve, ainda, atender ao disposto nos pontos seguintes:

i) Garantir condições de boas práticas na construção e exploração do campo de golfe, através de instrumentos de gestão ambiental;

ii) Assegurar a monitorização periódica dos parâmetros ambientais mais significativos.

Artigo 27.º

Condições de implementação

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

2 — As obras de reconstrução, alteração e ou de ampliação de edificações legalmente existentes com uso habitacional, desde que se destinem a empreendimento de turismo no espaço rural — e sem prejuízo do disposto no presente Plano para as áreas de proteção Complementar I e II — e a empreendimentos de turismo de habitação, e não excedam os seguintes parâmetros:

a) [...]

b) [...]

c) Equipamentos e estruturas de suporte a atividades de recreio, lazer e animação turística — até 15 % da área do prédio;

d) [...]

3 — Os novos edifícios não podem ter mais do que dois pisos acima da cota de soleira.

4 — O índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 20 % da área total do prédio, exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de casas de campo e agroturismo, e nos empreendimentos de turismo de habitação.

5 — Nos empreendimentos de turismo no espaço rural e nos empreendimentos de turismo de habitação poder-se-á admitir a ampliação da construção existente até à obtenção de uma área máxima de implantação de 500 m² que poderá ser majorada em 20 %, caso se recorra à utilização de métodos de construção tradicionais da região, devendo, em todo o caso, ser sempre que possível salvaguardada a altura da fachada e número de pisos existente, admitindo-se, no entanto, ampliações volumétricas até ao máximo de dois pisos acima da cota de soleira.

6 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]

7 — [...]

8 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) (*Revogada.*)
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]

9 — No solo rústico é permitida a instalação de Empreendimento Turísticos Isolados, respeitando a Intensidade Turística Concelhia, definida no n.º 5 do artigo 30.º do presente regulamento.

Artigo 28.º

Núcleos de Desenvolvimento Turístico

1 — Em solo rústico e fora do Parque Natural da Serra de S. Mamede, é admitida a criação de núcleos de desenvolvimento turístico, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

2 — Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rústico.

3 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]

Artigo 29.º

Condições de implementação

1 — [...]



2 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]

3 — A implementação dos núcleos de desenvolvimento turístico deve ser enquadrada por instrumento de gestão territorial adequado, nomeadamente plano de urbanização ou plano de pormenor.

Artigo 30.º

CrITÉRIOS DE inserção territorial

(Revogado.)

Artigo 31.º

Requisitos para funcionamento

(alterada a designação)

Sem prejuízo do disposto quanto aos parâmetros de qualidade previstos no presente regulamento à data do título válido de abertura dos empreendimentos turísticos devem estar integralmente realizadas e em funcionamento:

- a) A ligação às redes viárias de distribuição principal ou local;
- b) A ligação aos sistemas públicos de infraestruturas urbanas e aos sistemas de infraestruturas comuns privativas do empreendimento, consoante aplicável;
- c) A implementação da totalidade das soluções dos espaços não edificados comuns do empreendimento, bem como a sua articulação com o espaço rural envolvente;
- d) As medidas de proteção e valorização ambiental e paisagística prevista no respetivo projeto.

Artigo 32.º

Equipamentos e estruturas de suporte a atividade de recreio, lazer e animação turística

(alterada a designação)

Os equipamentos e estruturas de suporte a atividade de recreio, lazer e animação turística devem cumprir os seguintes critérios:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]

SECÇÃO II

Estabelecimentos industriais

Artigo 33.º

Estabelecimentos industriais, incluindo os afetos à atividade extrativa

1 — [...]

- a) [...]
- b) Altura da fachada de 9,00 m, com exceção de instalações especiais devidamente justificadas.

2 — [...]

CAPÍTULO II

Espaços agrícolas

Artigo 34.º

Disposições gerais

1 — Os Espaços Agrícolas compreendem os espaços do solo rústico com maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola e pecuária, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território e compreendem Espaços Agrícolas de Produção e Espaços Agrícolas — Outros Espaços Agrícolas.

2 — [...]

3 — O regime de edificabilidade é o constante no artigo 24.º e para o turismo o do artigo 27.º

Artigo 35.º

Espaços Agrícolas de Produção

1 — Os Espaços Agrícolas de Produção compreendem os espaços do solo rústico com maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola e pecuária e com ocupação agrícola, onde não ocorrem valores naturais protegidos (REN, Rede Natura 2000).

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

5 — Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal, podem ser viabilizados como usos compatíveis com os usos dominantes dos Espaços Agrícolas de Produção:

a) [...]

b) Empreendimentos turísticos isolados na tipologia de parques de campismo e de caravanismo;

c) Empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de Turismo em Espaço Rural e Turismo de Habitação, de interesse para o desenvolvimento local nomeadamente por representarem a criação de um elevado número de empregos e pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, nos termos previstos para os empreendimentos de carácter estratégico no presente regulamento;

d) [...]

e) [...]

Artigo 36.º

Espaços Agrícolas — Outros Espaços Agrícolas

1 — Os Espaços Agrícolas — Outros Espaços Agrícolas correspondem aos solos de uso agrícola integrados na REN e onde ocorrem valores naturais protegidos (PNSSM e Rede Natura 2000).

2 — [...]

3 — Os usos e o regime de edificabilidade permitido nos Espaços agrícolas — Outros Espaços Agrícolas é o constante do artigo 24.º, e para o turismo o do artigo 27.º e devem ter em consideração os seguintes objetivos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

CAPÍTULO III

Espaços florestais

Artigo 37.º

Disposições Gerais

1 — Os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental, da diversidade ecológica e paisagística, assegurando o papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer, e compreendem os Espaços Florestais de Produção e Espaços Florestais de Conservação.

2 — [...]

3 — [...]

a) [...]

b) [...]

4 — Sem prejuízo do disposto no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo — PROF ALT, a utilização predominante é destinada a usos florestais, admitindo funções de enquadramento a outros usos compatíveis, como silvo pastorícia, agricultura extensiva, caça, pesca nas águas interiores, recreio e enquadramento.

5 — Sem prejuízo na legislação em vigor sobre florestas e das servidões e restrições de utilidade pública, é admitida a edificabilidade nas situações previstas para cada subcategoria.

6 — *(Revogado.)*

7 — *(Revogado.)*

8 — [...]

9 — *(Revogado.)*

10 — *(Revogado.)*

Artigo 38.º

Espaços Florestais de Produção

1 — [...]

2 — O regime de edificabilidade permitido nos espaços florestais de produção é o constante no artigo 24.º e para o turismo o do artigo 27.º

Artigo 39.º

Espaços Florestais de Conservação

[...]

a) [...]

b) As Áreas florestais de conservação complementar correspondem a ocupação do solo predominantemente florestal, dela fazendo parte integrante as áreas necessárias para a conservação e o restabelecimento de valores naturais e que devem, de igual forma, ser preservadas, tais como os restantes habitats da Zona Especial de Conservação de São Mamede (Rede Natura 2000).

Artigo 40.º

Usos

1 — Sem prejuízo do disposto no PROF ALT, o uso predominante é o florestal, submetido às funções de proteção dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao desenvolvimento dos habitats de acordo com as orientações de gestão do Plano setorial da Rede Natura 2000.

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

3 — Em Áreas Florestais de Conservação Prioritária não são permitidas novas edificações. São admitidas as ampliações das construções existentes nos termos do constante no artigo 22.º

4 — Em Áreas Florestais de Conservação Complementares o regime de edificabilidade permitido é o constante no artigo 24.º e para o turismo o do artigo 27.º

CAPÍTULO IV

Espaços florestais mistos de uso silvícola e agrícola

(alterada a designação)

Artigo 41.º

Identificação e regime

1 — Os Espaços Florestais Mistos de Uso Silvícola e Agrícola correspondem a áreas agrossilvopastoris em que a ocupação do solo é a florestal e/ou agrícola com algumas pastagens na qual se deve manter e promover, em função do tipo de solo, um conjunto diversificado de atividades pastoris e silvícolas e agrícolas, sendo ainda áreas que se revelam fundamentais para o equilíbrio ecológico e paisagístico.

2 — [...]

3 — O regime de edificabilidade permitido nos Espaços Florestais de uso Silvícola e Agrícola é o constante no artigo 24.º e para o turismo o do artigo 27.º

CAPÍTULO V

Espaços afetos à exploração de recursos energéticos e geológicos

(alterada a designação)

Artigo 42.º

Identificação e regime

1 — Os espaços afetos à exploração de recursos energéticos e geológicos subdividem-se na subcategoria Áreas de indústria extrativa, correspondentes às pedreiras licenciadas ou em processo de adaptação e Concessão de águas Minerais.

2 — Fora da área do Parque Natural da Serra de S. Mamede, as atividades de prospeção e pesquisa, salvaguarda, conservação, e de exploração de recursos geológicos, e sem prejuízo da legislação específica em vigor, são compatíveis com o uso dominante associado às categorias de solo rústico.

3 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — [...]

CAPÍTULO VI

Espaços naturais e paisagísticos

(alterada a designação)

Artigo 43.º

Identificação e Regime

1 — Os Espaços Naturais e Paisagísticos incluem a Albufeira de Póvoa e Meadas, a Albufeira do Poio e outros planos de água cujo armazenamento de água assume grande importância na estratégia de desenvolvimento do território e, ainda, os espaços do solo rústico de elevado valor natural integrantes de áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico em que ocorrem valores naturais com prioridade em termos de conservação, tais como habitats da fauna e flora.

2 — Os Espaços Naturais e Paisagísticos são constituídos pelas seguintes subcategorias de espaços:

a) [...]

b) Albufeiras e Planos de Água, que incluem a Albufeira de Póvoa e Meadas e o Açude do Poio entre outros planos de água enquanto áreas *non aedificandi*, em que quaisquer atividades secundárias de utilização do plano de água e faixa de proteção estão condicionadas à autorização da autoridade de recursos hídricos;

c) [...]

Artigo 44.º

Albufeira de Águas Públicas de Póvoa e Meadas

Artigo 45.º

Outras Albufeiras

(Revogado.)

Artigo 46.º

Rede Natura 2000

(Revogado.)

CAPÍTULO VII

Áreas de edificação dispersa

Artigo 47.º

Identificação, caracterização e usos

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

5 — Sem prejuízo do que venha a ser estabelecido pelo plano de pormenor, na modalidade de plano de intervenção em espaço rural, as ocupações e utilizações regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos supletivos máximos:

a) [...]

b) [...]

6 — As instalações identificadas em b) n.º 4 do presente artigo não podem exceder os 100 m² de área de construção e uma altura máxima da fachada de 4,5 m.

7 — As ocupações e utilizações identificadas em c) do n.º 4 do presente artigo regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

a) [...]

b) [...]

c) Índice de utilização do solo: 0,4;

d) Índice de impermeabilização do solo: 60 %.

8 — As ocupações e utilizações identificadas em d) do n.º 4 do presente artigo regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

a) [...]

b) Índice de utilização do solo: 0,02.

9 — As utilizações identificadas em e) do n.º 4 do presente artigo regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

a) [...]

b) [...]

10 — [...]

11 — Em termos morfológicos, sobretudo em termos de volumetria e de linguagem arquitetónica, as edificações devem procurar uma integração formal no espaço rústico e no conjunto onde se inserem.



TÍTULO VI

Solo urbano

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 48.º

Princípios

Artigo 49.º

Identificação e Caracterização

1 — O Solo Urbano é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.

2 — O Solo Urbano compreende as seguintes categorias de espaço:

- a) [...]
- b) Espaços Habitacionais;
- c) [...]
- d) [...]
- e) Espaços de Uso Especial — Espaços de Equipamentos;
- f) [...]

Artigo 50.º

Regime de Edificabilidade

SECÇÃO I

Espaços centrais

Artigo 51.º

Identificação, caracterização e usos

- 1 — [...]
- 2 — [...]
- 3 — [...]
- 4 — [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]

- 5 — [...]

a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, critérios estes a definir pela Câmara Municipal;

- b) [...]



Artigo 52.º

Regime de Edificabilidade

Artigo 53.º

Estacionamento

- 1 — [...]
- 2 — As novas construções relativas a edifícios devem conter, sempre que possível, um lugar de estacionamento no seu interior por fogo, na base de 25 m² de área líquida por veículo.
- 3 — [...]

SECÇÃO II

Espaços habitacionais

(alterada a designação)

Artigo 54.º

Identificação, caracterização e usos

- 1 — [...]
- 2 — Nos Espaços Habitacionais são permitidos os seguintes usos:
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]
- 3 — São usos compatíveis com os Espaços Habitacionais:
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
- 4 — Não é permitida a instalação de novas indústrias não enquadráveis no disposto na alínea a) do n.º 3, sendo apenas admitida a ampliação das indústrias existentes não enquadráveis na referida alínea, desde com título válido.
- 5 — [...]

Artigo 55.º

Regime de Edificabilidade

As regras aplicáveis aos Espaços Habitacionais são as seguintes:

- a) A área total de implantação da edificação será sempre inferior a 50 % da área total do prédio;
- b) O número de pisos admitido é:
 - i) Acima da cota de soleira — 3, à exceção de equipamentos coletivos e instalações técnicas devidamente justificadas;
 - ii) Abaixo da cota de soleira — 1, e desde que seja assegurado, ainda, um Índice de utilização do solo de 0,5;
- c) [...]
- d) [...]

SECÇÃO III

Espaços de atividades económicas

Artigo 56.º

Identificação, caracterização e usos

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

5 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

6 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

7 — [...]

8 — [...]

9 — [...]

a) O índice de ocupação do solo (Io) não poderá ser superior a 50 % da área do lote ou parcela, reservando-se a restante área para circulação interna, estacionamento, armazenamento a descoberto e zonas verdes;

b) A área obrigatoriamente não impermeabilizada é, no mínimo, 20 % da área de cada lote ou parcela;

c) Os polígonos máximos de implantação para edifícios industriais estão dimensionados a partir dos seus afastamentos mínimos aos limites das parcelas ou lotes e encontram-se definidos no quadro da Planta de Implantação;

d) [...]

e) O Índice de Utilização do solo (Iu) não poderá ser superior a 0,75 por cada lote ou parcela;

f) A altura máxima das fachadas não poderá ultrapassar os 9 metros, salvo em caso de instalações técnicas devidamente justificadas;

g) [...]

h) Cada parcela ou lote deverá dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel na proporção de 1 lugar por cada 75 m² de área total de construção no caso da parcela ou lote se destinar a indústria ou armazéns, e de 1 lugar por cada 15 m² de área total de construção no caso de se destinar a superfícies comerciais com mais de 2500 m² de área total de construção;

i) Cumulativamente deverá ser previsto, dentro das parcelas ou lote, 1 lugar de pesados por cada 200 m² de área total de construção.

10 — A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância, dentro da mesma parcela ou lote e com acesso único, não poderá ser superior ao menor dos seguintes valores:

- a) [...]
- b) [...]

11 — O carregamento, descarregamento ou depósito de matérias deverá efetuar -se no interior de cada parcela ou lote, de forma a evitar -se a deposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior da mesma afetando a funcionalidade das redes, nomeadamente vias e coletores pluviais e o bom aspeto do(s) empreendimento(s).

- 12 — [...]
- 13 — [...]

SECÇÃO IV

Espaços verdes

Artigo 57.º

Identificação, caracterização e usos

1 — [...]

2 — Nos Espaços Verdes são permitidos os seguintes usos, tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, de modo a salvaguardar a sua adequada integração paisagística, não podendo ser excedido o índice de utilização do solo (Iu) de 0,1:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]

3 — São usos compatíveis com os Espaços Verdes os estabelecimentos de restauração e bebidas, com os parâmetros urbanísticos máximos de Índice de utilização do solo: 0,1 e número máximo de pisos (acima da cota de soleira): 2.

SECÇÃO V

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 58.º

Identificação, caracterização e usos

1 — As áreas urbanas de baixa densidade correspondem a áreas de expansão urbana imediata ao centro histórico nas quais predomina o uso habitacional e por se encontrarem em situação de quase completa consolidação, se pretende apenas o preenchimento de espaços livres por colmatção a concretizar nos termos previstos infra do presente regulamento.

2 — As áreas urbanas de baixa densidade integram também a UOPG delimitada na planta de ordenamento.

3 — Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Comércio;
- c) Serviços;
- d) Equipamentos de utilização coletiva.



4 — São usos compatíveis com os Espaços Urbanos de Baixa densidade:

- a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR, e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, critérios estes a definir pela Câmara Municipal;
- b) Empreendimentos turísticos;
- c) Outros usos não discriminados e compatíveis com o dominante.

5 — Não é permitida a instalação de novas indústrias, sendo admitida a ampliação das indústrias existentes desde que enquadráveis na alínea a) do n.º 4 anterior.

6 — A autorização de funções não residenciais em edifícios utilizados também para habitação ficará condicionada à existência de acesso independente aos restantes pisos e partes comuns da propriedade não usada para esse fim.

Artigo 59.º

Regime de edificabilidade

1 — [...]

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2;
- b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c) [...]
- d) A área total de implantação não pode exceder 50 % da área total do prédio;
- e) Os afastamentos mínimos aos limites laterais do prédio são de 3,50 metros, excetuando-se para situações de encosto, em banda ou propostas de intervenção conjunta.

CAPÍTULO II

Solo urbanizável

Artigo 60.º

Identificação, caracterização e usos

(Revogado.)

Artigo 61.º

Regime de Edificabilidade

(Revogado.)

Artigo 62.º

Espaços de Baixa Densidade em Solo Urbanizável

(Revogado.)

CAPÍTULO III

Espaços de uso especial — Espaços de equipamentos

(alterada a designação)

Artigo 63.º

Identificação



Artigo 64.º

Edificabilidade

- 1 — [...]
- 2 — O município deverá sempre exigir aos interessados o acatamento das adequadas medidas de inserção paisagística e de proteção e salvaguarda do meio envolvente.
- 3 — [...]

Artigo 65.º

Infraestruturas

1 — A implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água, de saneamento básico, de telecomunicações, de produção, transporte e transformação de energia podem ser viabilizadas nos espaços urbanos de uso especial delimitados na planta de ordenamento, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

- 2 — [...]
- 3 — [...]
- 4 — [...]
- 5 — [...]
- 6 — *(Revogado.)*
- 7 — [...]

Artigo 66.º

Equipamentos

TÍTULO VII

Instalação postos de abastecimento público de combustíveis

Artigo 67.º

Instalação

TÍTULO VIII

Empreendimentos de carácter estratégico

Artigo 68.º

Definição

Artigo 69.º

Procedimento

Artigo 70.º

Regime

- 1 — [...]



2 — [...]

a) Ser autorizada uma majoração até 50 % do maior índice de utilização do solo previsto para a área em causa;

b) Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de uso afetadas que não sejam Espaço Agrícola — Outros espaços Agrícolas, Espaço Florestal de Conservação, Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola, Espaços Naturais e Paisagísticos e Espaços Verdes e desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.

TÍTULO IX

Mobilidade e transportes

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 71.º

Identificação

[...]

a) [...]

i) [...]

i1) Itinerário Principal: IP2;

ii) [...]

ii1) Estradas Nacionais: EN246, EN 246-1;

iii) Estradas Regionais:

iii1) ER246;

b) Rede Municipal:

i) (*Revogada.*)

ii) Estradas Municipais: ex-EN 246-1 (troço na vila de Castelo de Vide), EM 523, EM 524, EM 525 e EM525-1;

iii) [...]

Artigo 72.º

Hierarquia Funcional

[...]

a) Vias Coletoras são vias de atravessamento, mais exclusivamente viradas para o serviço das deslocações de média e longa duração, de ligação entre zonas urbanas que representam os mais importantes polos de geração e atração de tráfego, designadamente: IP2;

b) Vias distribuidoras principais, que se constituem como vias estruturantes ao nível concelhio que estabelecem a ligação com os municípios vizinhos, designadamente EN246, EN246-1 e ER246;



c) Vias distribuidoras secundárias, que se constituem como eixos de importância complementar, assegurando a ligação das vias distribuidoras principais às sedes de freguesia e entre estas, designadamente a ex-EN246-1, EM523, EM524, EM525, EM525-1, CM1106 (na sua extensão pelo CM1134), CM1107 (até ao entroncamento com a EN246) e CM1023;

d) [...]

Artigo 73.º

Regime

1 — [...]

2 — [...]

3 — Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na RRN, nas estradas regionais e em lanços desclassificados 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, SA, na qualidade de gestora de infraestruturas sob a sua administração.

Artigo 74.º

Espaços Canais

1 — Os espaços canais destinados às infraestruturas rodoviárias encontram-se identificados na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes os quais têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que compreendem a plataforma da via e as faixas de proteção *non aedificandi* que a lei estipula para o caso em concreto.

2 — [...]

CAPÍTULO II

Parâmetros de dimensionamento

Artigo 75.º

Estacionamento

1 — [...]

QUADRO 2

Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo com a. c. < 120 m ² ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300 m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Habitação coletiva	1,5 lugar/fogo com a. c. < 120 m ² ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300 m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.



Tipo de ocupação	Estacionamento
Comércio	1 lugar/30 m ² com a. c. < 1000 m ² ; 1 lugar/25 m ² com a. c. entre 1000 m ² e 2500 m ² ; 1 lugar/15 m ² com a. c. > 2500 m ² e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² de a.c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Serviços	3 lugares/100 m ² com a. c. < ou = 500 m ² ; 5 lugares/100 m ² com a. c. > 500 m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Espaços de atividades económicas . . .	Ligeiros: 1 lugar/75 m ² de a. c.; Pesados: 1 lugar/500 m ² de a. c. Ind./armaz. com um mínimo de 1 lugar/parcela; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público; Deve ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar em função do tipo de indústria, armazéns e oficinas a instalar, sendo no mínimo de um lugar por parcela para indústria e armazém.
Empreendimentos Turísticos, Parques de campismo e de caravanismo (PCC).	Para estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas os valores estabelecidos em legislação específica Para os demais casos não previstos em legislação específica, 10 % das unidades de alojamento dos estabelecimentos para os veículos ligeiros; 1 estacionamento ou 1 lugar para tomada e largada de veículos pesados de passageiros em ET de maior dimensão; 1 lugar de estacionamento por cada 10 campistas nos casos dos PCC
Equipamentos coletivos e infraestruturas especiais.	Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela. Para as salas de espetáculo e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/5 utentes, para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/500 m ² para veículos pesados de passageiros. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público, com exceção dos empreendimentos turísticos.

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

Artigo 76.º

Dispensas e isenções de dotações de estacionamento

1 — Na categoria de solo urbano, sem prejuízo do disposto em legislação especial, a Câmara Municipal pode deliberar soluções alternativas para cumprimento da dotação de estacionamento fora do lote/parcela, na envolvente próxima, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública ou definir compensações em regulamento municipal, desde que se verifique uma das seguintes condições:

a) [...]

b) [...]



c) [...]

d) [...]

2 — [...]

TÍTULO X

Regimes de proteção e salvaguarda

CAPÍTULO I

Parque Natural da Serra de São Mamede

Artigo 77.º

Identificação e âmbito

Artigo 78.º

Regimes de proteção

Artigo 79.º

Proteção Total

Artigo 80.º

Áreas de Proteção Parcial tipo I

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Obras de construção e de ampliação de edificações para habitação, comércio ou indústria fora das áreas urbanas, exceto as obras de reconstrução, alteração e conservação de edifícios existentes fora das áreas urbanas destinadas a habitação própria e permanente e de assentos de lavoura;

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

3 — Nestas áreas, para além das atividades dispostas na alínea *b*) do n.º 3 do artigo 8.º do presente regulamento, encontram-se sujeitas a autorização prévia da comissão diretiva do Parque Natural, as obras de reconstrução, alteração e conservação de edifícios existentes fora das áreas urbanas destinadas a habitação própria e permanente e de assentos de lavoura.

Artigo 81.º

Áreas de Proteção Parcial tipo II

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) Localização ou alteração de instalação de unidades industriais dos tipos 3 desde que estejam associadas a atividades tradicionais, sem prejuízo do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 16.º

3 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Obras de reconstrução, alteração e conservação de edificações existentes fora das áreas urbanas destinadas a habitação própria e permanente e de assentos de lavoura.

4 — Sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no Quadro 1 do artigo 24.º, nas áreas parciais do tipo II, são permitidas obras de ampliação das edificações existentes, destinadas a empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos turísticos reconhecidos como turismo da natureza desde que as mesmas observem os parâmetros estabelecidos no artigo seguinte, n.º 7, alínea b).

Artigo 82.º

Áreas de Proteção Complementar do tipo I e tipo II

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

3 — [...]

4 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) Obras de construção, ampliação, alteração e conservação de edificações de instalações de apoio a usos agrossilvopastoris, desde que não colidam com valores de conservação da natureza;

j) Obras de construção de edificações destinadas a habitação própria associada a uma exploração agrossilvopastoril, ou desde que se mantenha o uso atual do solo ou um uso compatível com os objetivos de conservação da natureza definidos para a área, de acordo com os parâmetros definidos nos n.ºs 5 e 6 do presente artigo;

k) Obras de conservação, alteração e de ampliação de edificações, quando estiver em causa a recuperação de imóveis existentes para habitação, bem como a recuperação de imóveis tradicionais no âmbito da organização de estruturas exequíveis enquadradas em projetos de turismo natureza e turismo em espaço rural, desde que devidamente justificado e de acordo com os parâmetros definidos no n.º 7 do presente artigo (aplicável à APC I);

l) Obras de recuperação, alteração, conservação e ampliação de edificações de qualquer natureza, desde que se mantenha o uso atual do solo ou um uso compatível com os objetivos de conservação da natureza definidos para a área de acordo com os parâmetros definidos no n.º 7 do presente artigo (aplicável à APC II);

5 — [...]

a) [...]

b) [...]

6 — Sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no Quadro 1 do artigo 24.º, nas áreas complementares do tipo II, são permitidas obras de construção destinadas a habitação própria e que esteja garantida a manutenção do uso atual do terreno da parcela ou um uso compatível com os objetivos de conservação da natureza definidos para a área, desde que observem as seguintes condições:

a) [...]

b) [...]

7 — Em ambos os espaços, nas situações em que não é garantida a área mínima do prédio para novas edificações, existindo edificações existentes, legalmente constituídas, destinadas a habitação ou de qualquer natureza, são permitidas obras de ampliação das edificações existentes, desde que as mesmas sejam:

a) Para fins de habitação até um máximo de 10 % da área de construção, nas situações em que a área existente é superior a 250 m² ou quando inferior a esta, até atingir o máximo de 250 m² de área de construção;

b) Para fins turísticos até ao máximo de 400 m² de área de construção, nas situações em que a área existente é inferior, ou quando superior, até ao máximo de 10 % da área de construção dos imóveis existentes;

c) Para outros fins até aos limites dos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos artigos 24.º e 25.º do presente Regulamento.



Artigo 83.º

Áreas de Intervenção Específica

1 — [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) [...]

vii) [...]

viii) [...]

ix) [...]

b) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

2 — [...]

3 — Os instrumentos de gestão territorial que integram Áreas de intervenção específica para a valorização cultural e patrimonial são obrigatoriamente acompanhados pela entidade da tutela do património cultural.

CAPÍTULO II

Albufeira de Póvoa e Meadas e respetiva zona de proteção

Artigo 84.º

Âmbito e Identificação

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

b) [...]

i) (*Revogada.*)

ii) [...]

(i) [...]

(ii) [...]

(iii) [...]



iii) [...]

(i) [...]

(ii) [...]

(iii) [...]

Artigo 85.º

Ocupações e utilizações interditas

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

2 — [...]

a) [...]

b) A caça nas praias e áreas de proteção definidas na Planta de Ordenamento — Albufeira de Póvoa e Meadas e Respetiva Zona de Proteção, bem como numa faixa de 250 m envolvente das mesmas.

3 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Estabelecimentos de restauração ou de bebidas apenas se poderão instalar nos espaços turísticos ou inseridos em estabelecimentos hoteleiros, conjuntos turísticos ou parques de campismo.

Artigo 86.º

Espaços de Ocupação Turística

(Revogado.)

Artigo 87.º

Espaços Florestais

1 — [...]

2 — Nos espaços florestais são permitidas ações de reabilitação, alteração e ampliação de instalações agrícolas e de habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas a turismo rural, turismo de habitação e agroturismo.

Artigo 88.º

Espaços Naturais

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]



3 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

4 — Nos espaços naturais são permitidas as seguintes ações de conservação, alteração e ampliação de instalações agrícolas e de habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas a turismo rural, turismo de habitação e agroturismo, nos termos da legislação aplicável.

TÍTULO XI

Programação e execução do plano

Artigo 89.º

Zonamento Operativo

(Revogado.)

Artigo 90.º

Execução em Solo Urbano

(alterada a designação)

1 — Em solo urbano a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no RJUE (Regime Jurídico de Urbanização e Edificação).

2 — [...]

Artigo 91.º

Execução em Solo Urbanizável

(Revogado.)

CAPÍTULO I

Programação

Artigo 92.º

Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

b) As de consolidação e qualificação do solo urbano;

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]



Artigo 93.º

Programação operacional

CAPÍTULO II

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva

Artigo 94.º

Parâmetros de dimensionamento

CAPÍTULO III

Critérios perequativos

Artigo 95.º

Objetivos e âmbito de aplicação

Artigo 96.º

Mecanismos de perequação

Artigo 97.º

Aplicação dos mecanismos de perequação

CAPÍTULO IV

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

(aditado)

Artigo 97.º-A

Conceito e Identificação

(aditado)

1 — No presente Plano é delimitada uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), tal como representada na Planta de Ordenamento, na contiguidade do solo urbano da vila de Castelo de Vide para conformação e colmatação do seu perímetro.

2 — O limite da UOPG pode ser ajustado, quando tal for justificado, em sede de Plano de Pormenor.

Artigo 97.º-B

UOPG

(aditado)

1 — A UOPG integra os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondentes a áreas de expansão urbana imediata ao centro histórico, nas quais predomina o uso habitacional e por se encontrarem em situação de quase completa consolidação, se pretende apenas o preenchimento de espaços livres por colmatação a concretizar nos termos previstos infra do presente regulamento.

2 — Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Comércio;
- c) Serviços;
- d) Equipamentos de utilização coletiva.

3 — São usos compatíveis com os Espaços Urbanos de Baixa Densidade:

- a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR, e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, critérios estes a definir pela Câmara Municipal;
- b) Empreendimentos turísticos;
- c) Outros usos não discriminados e compatíveis com o dominante.

4 — Não é permitida a instalação de novas indústrias não enquadráveis no disposto na alínea a) do n.º 3, sendo apenas admitida a ampliação das indústrias existentes não enquadráveis na referida alínea, desde com título válido.

5 — A autorização de funções não residenciais em edifícios utilizados também para habitação ficará condicionada à existência de acesso independente aos restantes pisos e partes comuns da propriedade não usada para esse fim.

6 — A execução processa-se através da elaboração de um Plano de Pormenor.

7 — Enquanto não for aprovado o Plano de Pormenor, aplicam-se os parâmetros urbanísticos máximos estabelecidos no artigo 36.º e os condicionalismos da edificação constantes dos regimes da Reserva Ecológica Nacional e do Plano do Parque e Natural da Serra de São Mamede.

TÍTULO XII

Disposições finais

Artigo 98.º

Legalizações de construções não licenciadas

1 — Sem prejuízo do disposto no RMUE, os prédios onde se localizem atividades ou usos não licenciados, anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Castelo de Vide, ocorrida em 30 de julho de 1997, ou posteriores a esta data mas cuja ilegalidade resulta apenas de não terem sido sujeitos ao procedimento de controlo preventivo legalmente exigido, com exceção, neste último caso, das indústrias e agropecuárias que apresentem licença ou título de exploração válidos emitidos pela entidade competente, podem as construções e os usos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano que a eles estejam afetas ser objeto de legalização, sujeitas às normas constantes do presente artigo.

2 — [...]

3 — [...]

Artigo 99.º

Demolição de Edifícios

Artigo 100.º

Integração e transformação de preexistências

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

2 — [...]

3 — Caso as preexistências ou as condições das licenças ou apresentação de comunicações prévias não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, podem ser autorizadas ampliações às mesmas, em qualquer das seguintes situações:

a) [...]

b) [...]

4 — No caso de obras de ampliação de edificações preexistentes, considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referidas na alínea a) do número anterior, quando o aumento de área de construção do edifício existente não exceda os 100 m², e não afetem a qualidade arquitetónica das edificações e sua inserção urbanística ou no caso dos empreendimentos turísticos tal não represente uma ampliação em mais de 40 % da área de construção existente.

5 — Poderá ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações preexistentes situadas em solo rústico, desde que se cumpra cumulativamente as seguintes condições:

a) [...]

b) [...]

Artigo 101.º

Norma Revogatória

Artigo 102.º

Entrada em Vigor»

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e Âmbito Territorial

1 — O Plano Diretor Municipal de Castelo de Vide, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento faz parte integrante estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na Planta de Ordenamento.

2 — O Plano é aplicável à totalidade do território Municipal, conforme definido na Planta de Ordenamento, à escala de 1/25.000.

Artigo 2.º

Objetivos Estratégicos

Constituem objetivos estratégicos do Plano o desenvolvimento dos seguintes eixos:

a) Afirmar o potencial do património natural, como vantagem competitiva, nomeadamente na sua valência turística, associada à oportunidade mobilizadora no contexto das sinergias de crescente afirmação do Alentejo como destino.

b) Reforço das funções urbanas através da revitalização da habitação dos centros históricos, promovendo dinâmicas de vivência urbana, a flexibilização da estrutura funcional da vila e usos inerentes e dinamização de equipamentos e acontecimentos integrados numa abordagem abrangente.

c) (Rur) Urbanidade, promovendo coexistências equilibradas através da integração de formas e culturas de apropriação e uso do solo rústico e produção de dinâmicas de exploração equilibrada dos recursos locais, como forma de contrariar o progressivo despovoamento do solo rústico e diversificar fileiras económicas locais.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1 — O Plano é composto pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento, desdobrada nas seguintes plantas:
 - i) Planta de Ordenamento;
 - ii) Albufeira de Póvoa e Meadas e respetiva Zona de Proteção;
 - iii) Parque Natural da Serra de São Mamede;
- c) Planta de Condicionantes, desdobrada nas seguintes plantas:
 - i) Reserva Ecológica Nacional;
 - ii) Reserva Agrícola Nacional;
 - iii) [Revogado];
 - iv) Risco de Incêndio Rural — Carta de Perigosidade de Incêndio Rural;
 - v) Recursos Naturais, Património e Infraestruturas.

2 — O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Estudos de Caracterização e Diagnóstico;
- b) Relatório fundamentando as soluções adotadas, a estratégia territorial e as opções de ordenamento que a concretizam;
- c) Planta das Energias Renováveis e dos Recursos Geológicos;
- d) Plantas e Estudos do Património Arquitetónico, Arqueológico, Botânico e Natural;
- e) Plantas e Estudos de Análise e Programação de Equipamentos;
- f) Plantas das Infraestruturas.
- g) Relatório Ambiental;
- h) Planta de Enquadramento Regional;
- i) Planta da Situação Existente;
- j) Programa de Execução das Intervenções Municipais e Respetivos Meios de Financiamento;
- k) Planta das licenças, admissões de comunicações prévias e autorizações de operações urbanísticas emitidas e das informações prévias em vigor;
- l) Planta de Estrutura Ecológica Municipal;
- m) Zonamento Acústico;
- n) Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios;
- o) Carta Educativa;
- p) Mapa do Ruído;
- q) Relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas.

Artigo 4.º

Instrumentos de Gestão Territorial a observar

1 — Na área de intervenção do Plano vigoram os seguintes instrumentos:

- a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, publicado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;

b) Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de setembro;

c) Plano Setorial para a Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;

d) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo, publicado pela Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro, alterado pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 7-A/2022, de 4 de março;

e) Plano de Ordenamento Parque Natural da Serra de São Mamede, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 77/2005, de 21 de março;

f) Plano de Ordenamento da Albufeira de Póvoas e Meadas, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 37/98, de 9 de março;

g) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste (RH5) — PGRH do Tejo e Ribeiras Oeste, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;

h) Plano de Pormenor da Zona mais Antiga de Castelo de Vide, publicado no *Diário da República* através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 111/2002, de 23 de agosto;

i) Plano de Pormenor da ampliação da Zona Industrial de Castelo de Vide, publicado no *Diário da República* através do Aviso n.º 1528/2010, de 22 de janeiro.

2 — (Revogado.)

a) (Revogada.)

b) (Revogada.)

c) (Revogada.)

Artigo 5.º

Definições

1 — O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.

2 — Adota-se, ainda, a definição de alteração ao uso do solo constante do diploma que transpõe para o ordenamento jurídico português a Diretiva *Habitats*.

TÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação e regime

No território abrangido pelo presente Plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor e observam-se todas as disposições resultantes da legislação em vigor ainda que eventualmente não constem da Planta de Condicionantes quando a escala assim o permite, designadamente:

1 — Recursos Naturais:

a) Recursos Hídricos:

i) Domínio Hídrico:

i1) Leitos e margens de cursos de água;

b) Albufeira de Águas Públicas:

i) Albufeiras e respetivas margens:

i1) Açude do Poio;

i2) Albufeira de Póvoa e Meadas;

ii) Zonas de Proteção:

ii1) Zona de Proteção Terrestre:

(i) Zona de proteção terrestre do Açude do Poio (500 m) — Decreto-Lei n.º 107/2009, de 15 de maio;

(ii) Zona de proteção terrestre da Albufeira de Póvoa e Meadas — Resolução do Conselho de Ministros n.º 37/98, de 9 de março;

ii2) Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção:

(i) Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção do Açude do Poio (100 m) — Decreto-Lei n.º 107/2009, de 15 de maio;

(ii) Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira de Póvoa e Meadas (50 m) — Resolução do Conselho de Ministros n.º 37/98, de 9 de março;

c) Recursos Geológicos:

i) Pedreiras;

ii) Concessão de água mineral natural — HM20 — Ribeirinho e Fazenda do Arco — Vitalis;

iii) Zona imediata de proteção para a concessão de água mineral natural;

iv) Zona intermédia de proteção para a concessão de água mineral natural;

v) Zona alargada de proteção para a concessão de água mineral natural;

d) Recursos Agrícolas e Florestais:

i) Sobreiro e Azinheira;

ii) Reserva Agrícola Nacional;

iii) (Revogada.)

iv) Risco de Incêndio Rural — Carta de Perigosidade de Incêndio Rural;

v) Rede de Faixa de Gestão de Combustível;

e) Recursos Ecológicos:

i) Área Protegida — Parque Natural da Serra de São Mamede;

ii) Rede Natura 2000 — Zona Especial de Conservação de São Mamede (PTCON0007);

iii) Reserva Ecológica Nacional.

2 — Património:

a) MN — Monumento Nacional:

i) Castelo de Castelo de Vide (Decreto de 16-06-1910; DG n.º 136, de 23-06-1910);

ii) Menir da Meada (Decreto n.º 16/2013, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 119, de 24-06-2013) e respetiva zona especial de proteção (Portaria n.º 121/2015, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 35; 19-02-2015);

iii) Anta da Várzea dos Mourões (Decreto de 16-06-1910; DG n.º 136, de 23-06-1910);

iv) Anta das Tapadas de Pedro Álvaro (Decreto de 16-06-1910; DG n.º 136, de 23-06-1910);

v) Anta da Casa dos Galhardos (Decreto de 16-06-1910; DG n.º 136, de 23-06-1910);

vi) Anta de Couleiros/Anta dos Coureiros II (Decreto de 16-06-1910; DG n.º 136, de 23-06-1910);



- vii) Anta dos Pombais (Decreto de 16-06-1910; DG n.º 136, de 23-06-1910);
- viii) Anta de Melriço (Decreto de 16-06-1910; DG n.º 136, de 23-06-1910);
- ix) Anta de Fonte de Mouratão/Monte do Mouratão (Decreto de 16-06-1910; DG n.º 136, de 23-06-1910);
- x) Anta da Coutada (Decreto de 16-06-1910; DG n.º 136, de 23-06-1910);
- xi) Anta da Nave do Grou/Anta do Sobral (Decreto de 16-06-1910; DG n.º 136, de 23-06-1910);

b) MIP — Monumento de Interesse Público:

- i) Capela de S. Salvador do Mundo e respetiva zona especial de proteção (Portaria n.º 220/2013, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 72, de 12-04-2013);
- ii) Igreja da Nossa Senhora de Alegria e respetiva zona especial de proteção (Portaria n.º 740-CN/2012, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 248 (suplemento), de 24-12-2012);
- iii) Casa Amarela, ou Casa Magessi, ou Casa Phillippe Orenge e respetiva zona especial de proteção (Portaria n.º 740-EB/2012, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 248 (suplemento), de 24-12-2012);
- iv) Igreja de Santo Amaro ou Igreja da Misericórdia de Castelo de Vide e respetiva zona especial de proteção (Portaria n.º 314/2014, de 14 de maio);
- v) Igreja de Santiago Maior Paroquial de Santiago Maior e respetiva zona especial de proteção (Portaria n.º 404/2014, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 106, de 3-06-2014);
- vi) Igreja e Antigo Convento de São Francisco e respetiva zona especial de proteção (Portaria n.º 513/2014, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 123, de 30-06-2014);

c) SIP — Sítios de Interesse Público:

- i) Anta da Tapada dos Matos ou Anta dos Mosteiros e respetiva zona especial de proteção (Portaria n.º 740-AI/2012, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 248 (suplemento), de 24-12-2012);

d) IIP — Imóvel de Interesse Público:

- i) Fonte da Vila e respetiva zona especial de proteção (Decreto n.º 39175, DG n.º 77, de 17-04-1953);
- ii) Pelourinho de Castelo de Vide (Decreto n.º 23122, DG n.º 231 de 11 de outubro de 1933);
- iii) Anta do Pai Anes (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);
- iv) Barragem romana da Tapada Grande (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);
- v) Anta do Vale de Sancho (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);
- vi) Anta do Cerejeiro (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);
- vii) Anta do Porto Aivado (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);
- viii) Anta do Couto Zé Godinho (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);
- ix) Anta dos Olheiros (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);
- x) Anta do Junçal/Joucel (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);
- xi) Anta do Coureleiros V (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);
- xii) Anta do Coureleiros IV (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);
- xiii) Anta do Coureleiros III (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);
- xiv) Anta do Coureleiros I (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);
- xv) Anta do Alkogulo II (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);
- xvi) Anta do Alkogulo III (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);
- xvii) Anta do Tapadão da Relva (Decreto n.º 67/97, *Diário da República*, n.º 301, de 31-12-1997);

e) SIM — Sítio de Interesse Municipal:

- i) Anta dos Currais do Galhordas (Edital Camarário de 15-05-2013);



f) IIM — Imóvel de Interesse Municipal:

i) Casa na Rua Nova, 20-22 (propriedade do Dr. José António Raposo Semedo) (Decreto n.º 129/77, *Diário da República*, n.º 226, de 29-09-1977);

ii) Casa e Jardim do Pintor Ventura Porfírio (Edital Camarário de 27-02-2003);

g) Zonas de Proteção:

i) Zona Especial de Proteção;

ii) Zona de proteção de 50 metros.

3 — Infraestruturas:

a) Rede Elétrica:

i) Rede Elétrica de Alta Tensão;

ii) Rede Elétrica de Média Tensão;

b) Gasoduto:

i) Gasoduto de 1.º Escalão e respetiva faixa de servidão (10 m) — Portalegre — Marvão | PK29 ePK39;

c) Rede Rodoviária:

i) Rede Nacional Fundamental:

i1) Itinerário Principal: IP2 // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (assegurado pela EN18 desclassificada sob jurisdição da IP) (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, artigo 32.º);

ii) Rede Nacional Complementar:

ii1) Estradas Nacionais: EN246, EN 246-1 // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);

iii) Estradas Regionais:

iii1) ER246 // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, artigo 32.º);

iv) Estradas e Caminhos Municipais:

iv1) Estradas Nacionais Municipalizadas: Ex-EN246-1 (troço da Vila) // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);

iv2) Estradas Municipais: /Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Lei n.º 2110/61, de 10 de agosto);

iv3) Caminhos Municipais: // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Lei n.º 2110/61, de 10 de agosto);

d) Rede Ferroviária:

i) Caminho-de-ferro — Ramal de Cáceres // Domínio Público Ferroviário — Servidão *Non Aedificandi* (Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro artigo 15.º e 16.º);

e) Marcos Geodésicos.

TÍTULO III

Sistemas territoriais

CAPÍTULO I

Sistema ambiental

Artigo 7.º

Identificação

O sistema ambiental integra o Parque Natural da Serra de São Mamede (PNSSM), a Zona Especial de Conservação (ZEC) da Serra de São Mamede, a Estrutura Ecológica Municipal, as galerias Ripícolas e os corredores ecológicos do PROF.

Artigo 8.º

Áreas Classificadas

1 — As áreas abrangidas pelo Parque Natural da Serra de S. Mamede e pela Zona Especial de Conservação de S. Mamede encontram-se identificadas na planta de condicionantes.

2 — As disposições vinculativas dos particulares decorrentes do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de S. Mamede estão acauteladas no número seguinte e nos respetivos regimes de proteção no Capítulo I do Título X do presente regulamento e identificados na Planta de Ordenamento — Parque Natural da Serra de São Mamede, não se aplicando no solo urbano.

3 — Na área abrangida pela Zona Especial de Conservação de S. Mamede e do Parque Natural da Serra de São Mamede, aplicam-se as orientações de gestão do Plano Setorial da Rede Natura 2000, respeitando os respetivos objetivos e, em especial, as seguintes disposições:

a) São interditos os seguintes usos do solo:

i) A instalação de povoamentos florestais, cuja espécie não se inclua nos habitats naturais identificados, como novos povoamentos de eucaliptos;

ii) A instalação de centrais solares e/ou parques eólicos, exceto no caso de unidades com as características a seguir designadas e que carecem de parecer favorável da autoridade nacional da conservação da natureza e da biodiversidade;

iii) Instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2;

iv) A instalação de novas explorações de recursos geológicos;

v) Reabertura ou ampliação de explorações de inertes e minérios, bem como ações de prospeção e pesquisa, fora dos espaços de recursos geológicos identificados na carta de ordenamento;

vi) Realização de competições desportivas envolvendo veículos motorizados fora de vias pavimentadas ou dos recintos para o efeito adequados;

b) Sem prejuízo das ações e atividades de gestão para as quais é necessária a pronúncia da entidade que tutela a conservação da natureza, são condicionados a parecer os seguintes usos do solo:

i) Alterações à morfologia do solo, com exceção das decorrentes da normal exploração agrícola, silvícola e pastoril ou ao do uso do solo, incluindo alteração do coberto arbóreo ou arbustivo, as operações de florestação, intervenções em castinçais e carvalhais;

ii) Edificação;

iii) Intervenções nos leitos e margens dos cursos de água;

iv) A instalação ou ampliação de explorações agropecuárias ou silvopastoris, em regime extensivo;

v) Instalação de infraestruturas de saneamento básico, independentemente da sua natureza, de eletricidade, de telecomunicações, de transporte de gás natural ou de outros combustíveis, fora dos perímetros urbanos;

vi) Abertura de caminhos ou acessos, bem como beneficiação, ampliação ou qualquer modificação dos existentes, incluindo caminhos carreteiros;

vii) Instalação ou ampliação de explorações de recursos hidrogeológicos, nomeadamente de águas minero-medicinais e termais, quando impliquem edificação de novas construções e ampliação das existentes;

viii) Destruição de muros de pedra e sua substituição por soluções não tradicionais;

ix) A construção de muros deve respeitar os seguintes critérios:

ix1) Ser implantados por forma a assegurar a sua integração paisagística, não podendo exceder 1 m de altura;

ix2) Sempre que se verifique a existência de muros de pedra seca, deve privilegiar-se a sua manutenção, recuperação ou reconstrução, consoante os casos;

x) Unidades de produção de energia fotovoltaica com potência unitária inferior a 110 kw e aerogeradores com potência unitária inferior a 300 kw.

c) (Revogada.)

Artigo 9.º

Estrutura Ecológica Municipal

1 — A Estrutura Ecológica Municipal engloba albufeiras, galerias ripícolas e as áreas referentes aos *habitats* rochosos da Rede Natura 2000 classificados na Zona Especial de Conservação de São Mamede, incorpora os corredores ecológicos definidos no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF ALT), bem como a outras áreas com visível exposição de rocha na superfície e ainda povoamentos de sobro, azinho, carvalho negral e castanheiro.

2 — Nas albufeiras são permitidas as ocupações e utilizações que garantam a preservação da qualidade da água e a manutenção e valorização paisagística e ecológica concelhia.

3 — Nas albufeiras são permitidas ações de promoção de sistemas florestais e pratenses extensivos na faixa de 100 metros adjacente ao nível de pleno armazenamento (NPA) das albufeiras;

4 — Nas albufeiras são interditas, na zona de proteção, as seguintes atividades:

i) Prática de atividades desportivas motorizadas;

ii) Instalações de explorações pecuárias em regime intensivo nas áreas de servidão e restrição de utilidade pública das margens, identificadas na planta de condicionantes;

iii) Nesta categoria de espaço é interdita a edificação, exceto para construções, não residenciais, de apoio à manutenção da própria barragem e albufeira e obras de conservação das construções existentes.

iv) Todas as atividades que aumentem de forma significativa a erosão do solo e conduzam ao aumento de material sólido na albufeira ou induzam alterações de relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósito de terras soltas em áreas declivosas, a deposição de resíduos sólidos ou entulho de qualquer tipo e a instalação de depósitos de gestão de resíduos.

5 — Os *habitats* de Galerias Ripícolas da Rede Natura 2000 classificados na Zona Especial de Conservação de São Mamede, bem como uma faixa mínima de 10 metros para cada lado das margens, independente da existência ou não de galerias ripícolas das principais linhas de água do município, devem ser mantidos e valorizados enquanto sistemas biofísicos fundamentais.

6 — Nas Áreas referidas no número anterior, são interditas as seguintes atividades:

- i) A rejeição de quaisquer resíduos que possam constituir focos de poluição.
- ii) Ações que envolvam a destruição sistemática da vegetação ripícola.
- iii) Apenas serão permitidas construções que não constituam obstáculo ao livre fluir das águas e que se relacionem diretamente com o aproveitamento racional dos recursos hídricos ou com a transposição das linhas de água.

7 — Nos *habitats* rochosos da Rede Natura 2000 são proibidas as mobilizações de solo, as alterações do perfil dos terrenos, as técnicas de instalação e os modelos de exploração suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos bem como todas as operações urbanísticas.

SECÇÃO II

Zonas inundáveis e outras áreas sujeitas a riscos naturais

SUBSECÇÃO I

Zonas inundáveis

Artigo 10.º

Identificação

As zonas inundáveis, identificadas na Planta de Ordenamento, correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.

Artigo 11.º

Regime

1 — As zonas inundáveis asseguram a função de proteção da linha de água e da galeria ripícola, destinando-se, predominantemente, à criação de zonas verdes, como parques e jardins públicos que apresentem um nível elevado de permeabilidade do solo e cuja modelação de terreno favoreça a infiltração das águas, sem prejuízo do regime jurídico das áreas integradas na REN.

2 — Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis carece de autorização/ parecer prévio da APA, I. P.

3 — É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.

4 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

- a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
- b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cêrcea dominante;
- c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
- d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;
- e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

5 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é sempre interdita a:

a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos e centros de dia, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;

c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;

f) A execução de aterros;

g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem promover o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 4;

h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 4;

i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

6 — Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes números do presente artigo, são passíveis de aceitação:

a) As ações que tenham como objetivo promover o controlo de cheias e a infiltração das águas;

b) A construção de infraestruturas de saneamento, à exceção de ETA e ETAR, e da rede elétrica;

c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;

d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estações, de manifesto interesse público;

e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;

f) Outras ações que cumpram o disposto no n.º 7.

7 — A realização das ações permitidas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa;

b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco ou, pelo menos, o não aumento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;

c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações, devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;

d) Não é permitido o uso que implique a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;

f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;

g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;

h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;

i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da localização da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;

j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não poderão ser imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas operações urbanísticas efetuadas em zona inundável, e que estas não poderão constituir mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

SUBSECÇÃO II

Perigosidade de incêndios rurais (risco de incêndio)

Artigo 12.º

Perigosidade de Incêndios Rurais

1 — Para efeitos de perigosidade de incêndio rural são consideradas as classes alta e muito alta, tal como cartografadas na Planta de Condicionantes: Risco de Incêndio Rural — Carta de Perigosidade de Incêndio Rural.

2 — Nas classes de alta e muito alta perigosidade de incêndio rural, são aplicadas as condicionantes decorrentes do artigos 60.º e 61.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual.

3 — No solo rústico os povoamentos de sobreiro ou azinheira percorridos por incêndios, ainda que não identificados na Planta de Condicionantes: Risco de Incêndio Rural — Carta de Perigosidade de Incêndio Rural, regem-se pela legislação específica em vigor.

4 — Sem prejuízo das medidas de defesa do solo rústico contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, observam as regras constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI).

5 — Constituí exceção ao n.º 1 do presente artigo, a edificação de infraestruturas destinadas à prevenção e combate a incêndios florestais, desde que seja salvaguardada a implementação de medidas estruturantes de silvicultura preventiva na área circundante.

CAPÍTULO II

Sistema patrimonial

Artigo 13.º

Identificação

O sistema patrimonial integra o património cultural e natural municipal, constituído pelos elementos construídos e naturais que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, arquitetónico, artístico, científico, técnico ou social.

Artigo 14.º

Regime Património Classificado

Ao património cultural classificado, respetivas zonas gerais e especiais de proteção, aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor.

Artigo 15.º

Sítios e Achados Arqueológicos

1 — Considera-se como património arqueológico referenciado, cartografado na Planta de Património Arqueológico, as áreas onde são conhecidas ocorrências de vestígios arqueológicos, identificadas com base em achados e referências documentais.

2 — São ainda consideradas como zonas de potencial arqueológico todas as áreas envolventes das igrejas, capelas, mosteiros e santuários, não classificadas e de construção anterior ao século XIX, num perímetro de 50 metros.

3 — As operações urbanísticas que ocorram nas áreas identificadas como património arqueológico referenciado e/ou zonas de potencial arqueológico apenas podem ser concretizadas desde que precedidas de um relatório subscrito por técnico legalmente habilitado nos termos da lei da qualificação profissional exigível aos técnicos, que avalie a implicação da operação nos bens arqueológicos eventualmente existentes e as medidas a adotar nas fases subseqüentes de execução.

4 — Todas as movimentações de terras nos centros históricos devem ser precedidas da adoção de medidas específicas de salvamento dos vestígios arqueológicos conservados no seu subsolo, consultada a tutela.

Artigo 16.º

Património Cultural

1 — O Património Cultural classificado encontra-se identificado na Planta de Condicionantes — Recurso Naturais, Património e Infraestruturas.

2 — Nos bens classificados, nos imóveis em vias de classificação e nas zonas gerais e especiais de proteção aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor.

3 — Nos restantes bens listados de interesse municipal não é permitida a demolição de edifícios ou elementos, devendo as intervenções ser no sentido da sua recuperação e valorização.

4 — A Câmara Municipal pode indeferir intervenções nestes elementos e/ou edifícios, sempre que tais ações possam diminuir ou prejudicar o seu valor patrimonial, nomeadamente no que se refere a alterações arquitetónicas e construtivas ou alterações volumétricas.

5 — Quando se mostrar necessária a execução de infraestruturas da competência da câmara municipal e/ou da administração central que traga implicações sobre o património concelhio, identificado na carta do património, deve ser promovida a sua salvaguarda e valorização de forma integrada e equilibrada.

TÍTULO IV

Uso do solo

CAPÍTULO I

Classificação e qualificação do solo

Artigo 17.º

Classes e Categorias de Uso do Solo

De acordo com a Planta de Ordenamento, o solo é classificado em solo rústico e solo urbano, dividido em categorias e subcategorias, nos termos constantes dos artigos seguintes.

Artigo 18.º

Solo rústico

Em função do uso dominante, integram-se em solo rústico os espaços abrangidos pelas seguintes categorias de solo:

a) Espaços agrícolas:

- i) Produção;
- ii) Outros espaços agrícolas;

b) *(Revogada.)*

c) Espaços florestais:

- i) Produção;
- ii) Mistos de uso silvícola e agrícola;
- iii) Conservação:

- a) Prioritário;
- b) Complementar;

d) *(Revogada.)*e) *(Revogada.)*

f) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;

g) Espaços Naturais e paisagísticos:

- i) Albufeiras e Planos de Água;
- ii) Galerias Ripícolas;
- iii) Afloramentos Rochosos;

h) *(Revogada.)*

i) Áreas de Edificação Dispersa;

j) *(Revogada.)*

Artigo 19.º

Solo Urbano

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias de solo:

- a) Espaços Centrais — Centro Histórico de Castelo de Vide e Póvoa e Meadas;
- b) Espaços Habitacionais;
- c) Espaços de Atividades Económicas;
- d) Espaços Verdes;
- e) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- f) Espaços de Uso Especial — Espaços de Equipamentos.

Artigo 20.º

Tipologias dos usos do solo

1 — A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem estar associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

2 — Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.

3 — Usos complementares são usos não dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

4 — Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos no artigo seguinte.

CAPÍTULO II

Disposições comuns aos solos rústico e urbano

Artigo 21.º

Compatibilidade de usos e atividades

Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o uso dominante, os que:

- a) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- b) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
- c) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes do Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 22.º

Construções existentes

1 — Sem prejuízo do disposto para as áreas coincidentes com o PNSSM e das áreas constantes do artigo 24.º do presente regulamento, e outras servidões ou restrições de utilidade pública nos termos já salvaguardados supra, é admitida a ampliação das construções existentes desde que essa ampliação não crie as condições de incompatibilidade constantes no artigo 21.º, até 30 % da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM, desde que se enquadre numa das seguintes situações:

- a) Seja para garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade/funcionalidade das edificações;
- b) Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
- c) Seja no caso de se tratar de uma unidade industrial ou instalação pecuária, essa ampliação resultar da imprescindibilidade de alteração por exigências ambientais ou para garantir a viabilidade económica da empresa ou exploração.

2 — Excecionam-se do cumprimento da percentagem de ampliação mencionada no número anterior as instalações destinadas a indústria e armazéns existentes localizadas em Solo Urbano, para as quais se permite ampliação até garantir um afastamento de 5 m em relação às extremas, e às quais não se aplicam, nos termos do presente Plano, os índices de ocupação do solo previstos em cada categoria e subcategoria de espaço.

Artigo 22.º-A

Áreas de serviços para Autocaravanas (ASA)

1 — É admitida a instalação de Áreas de Serviço para Autocaravanas (ASA) e/ou as Áreas de Acolhimento para Autocaravanas (AAA) nos seguintes termos:

a) A instalação das mesmas promova a integração de utilizações compatíveis, e quando em solo rústico não prejudique os usos dominantes agrícolas, florestais ou outros desta classe de espaço, desde logo ao não ter impactes ambientais, paisagísticos ou outros que coloquem em causa a vivência predominantemente rural naquela área preferindo-se localizações na proximidade de vias públicas;

b) Salvaguarde a sustentabilidade ambiental e paisagística, bem como a biodiversidade desses espaços devendo em solo rústico e quando seja necessária a sua infraestruturização estar assegurada a ligação às redes públicas de infraestruturas existentes, seja de água, seja de saneamento, seja de eletricidade e excecionalmente em condições muito estritas e justificadas no projeto, a criação de sistemas autónomos, ainda que ambientalmente sustentáveis, preferindo-se a sua localização em áreas de solo rústico que já beneficiem da totalidade ou da maioria das redes referidas;

c) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, ao regime procedimental de instalação da atividade aplica-se o regime para a autorização de utilização de edifícios constante do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação — RJUE.

Artigo 22.º-B

Requisitos de eficiência ambiental em empreendimentos turísticos e campos de golfe

1 — Na instalação de novos empreendimentos bem como na alteração e ampliação de existentes devem ser cumpridos os seguintes requisitos de eficiência ambiental:

a) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;

b) Adoção de soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;

c) Adoção de soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;

d) Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água — PNUEA e respetivos instrumentos operativos;

e) Adoção de meios de transporte “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;

f) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.

2 — Na instalação de campos de golfe bem como na alteração e ampliação de existentes devem ser cumpridos os seguintes requisitos de eficiência ambiental:

a) Existência de complementaridade funcional com alojamento turístico (existente ou a criar);

b) Garantia de adequados acessos rodoviários;

c) Garantia de disponibilidade de água, recorrendo, sempre que possível, à reutilização de águas residuais tratadas;

- d) Utilização de espécies de relva mais adaptadas ao clima e menos exigentes no consumo de água;
- e) Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem (relevo e morfologia natural, rede hidrográfica, etc.);
- f) Integração e enquadramento paisagístico, com a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação das associações vegetais características da região.

Artigo 22.º-C

CrITÉrios de inserção territorial e Intensidade Turística concelhia

1 — A instalação de Empreendimento Turísticos deve respeitar a seguinte Intensidade Turística concelhia:

- a) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- b) A relação entre a área infraestruturada e a área do NDT deve ser inferior a 30 %;
- c) A área de espaços livres/verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 100 m²;
- d) Área mínima de 25 hectares e a capacidade mínima de 200 camas turísticas;
- e) A densidade máxima é de 8 camas/ha;
- f) Categoria mínima de 4 estrelas;
- g) Os edifícios não podem ter mais do que 2 pisos acima da cota de soleira;
- h) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- i) Acessibilidades aos centros urbanos mais próximos;
- j) As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno, bem como assegurar a promoção da eficiência energética, da gestão dos recursos hídricos, da sustentabilidade da construção, operação e manutenção dos edifícios e espaços não edificados;
- k) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

2 — Devem ser delimitadas as áreas de povoamento de sobreiro e azinheira, que devem integrar a estrutura ecológica, não sendo permitida a edificação nestas áreas.

3 — Sem prejuízo da aplicação das regras da caducidade dos atos administrativos, os atos administrativos válidos referentes a empreendimentos turísticos não concretizados nos termos referidos nos números anteriores devem ser executadas em prazo não superior a 5 anos, sem prejuízo do faseamento previsto nos mencionados atos administrativos.

4 — Findo o prazo referido no número anterior, o Município avalia o grau de concretização dos empreendimentos e o interesse na sua manutenção, bem como, atualiza o valor da intensidade turística, desencadeando para o feito, os procedimentos de dinâmica dos PMOT.

5 — A Intensidade Turística concelhia é de 2026 camas.

TÍTULO V

Solo rústico

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 23.º

Princípios

1 — O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário, à valorização e aproveitamento de recursos geológicos, à conservação dos

ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo 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 as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

2 — A edificação em solo rústico rege-se pelos princípios de contenção da edificação isolada, de contenção do fracionamento da propriedade e da racionalização das operações de infraestruturação.

3 — No solo rústico deve-se promover e privilegiar a recuperação de edificações existentes de forma a favorecer a manutenção da qualidade ambiental e paisagística e, assegurar infraestruturas autónomas, racionais e ambientalmente sustentáveis.

4 — No solo rústico não são admitidas novas edificações que conduzam a padrões de ocupação dispersa, sendo a edificação em solo rústico excecional e apenas admissível quando necessária para o suporte de atividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, culturais e paisagísticos e à multifuncionalidade dos espaços rurais.

5 — Sem prejuízo do disposto no presente Regulamento e demais legislação aplicável, é admitida a prospeção e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio em todas as categorias e subcategorias do solo rústico.

Artigo 24.º

Regime de Edificabilidade no solo rústico

No solo rústico, com exceção das áreas integradas no Parque Natural da Serra de S. Mamede, cujo regime é o constante do Capítulo I do Título X, em conformidade com os regimes de proteção presentes no território, o regime de edificabilidade é o constante do quadro seguinte:

QUADRO 1

Regime de Edificabilidade no Solo Rústico

Usos	Dimensão mínima do prédio (m ²)	Altura máxima da fachada (m)	Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de construção (m ²)	Índice máximo de impermeabilização do solo (%) (limp)	Índice máximo de ocupação do solo (%) (lo)
Edificações de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal . . .	—	9 (b)	1	0	—	13	5
Edificações para habitação	40.000/ 20.000 (a)	7	2	1 (c)	500	2	—
Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas ou florestais . . .	10.000	7 (b)	2	0	1000	25	2
Empreendimentos turísticos isolados fora do PNSSM	—	8 (b)	2	1	× 2,5 (d)	20 (f)	20 (g)
Empreendimentos de turismo no espaço rural inseridos no PNSSM	—	8 (b)	2	1	400 (e)	—	—
Equipamentos e estruturas de suporte a atividade de recreio, lazer e animação turística . . .	—	7 (b)	—	—	—	20	15
Empreendimentos turísticos isolados na tipologia Parques de Campismo e Caravanismo . . .	—	7	2	1	2000	20	—
Empreendimentos turísticos dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico fora do PNSSM	25.000	8	2	1	—	30	30
Equipamentos de utilização coletiva e de interesse ambiental	10.000	9 (b)	2	1 (c)	1000	20	—



Usos	Dimensão mínima do prédio (m ²)	Altura máxima da fachada (m)	Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de construção (m ²)	Índice máximo de impermeabilização do solo (%) (limp)	Índice máximo de ocupação do solo (%) (lo)
Instalação de estabelecimentos industriais, dos tipos 2 ou 3 . . .	10.000	9 (b)	2	0	1000	20	—
Estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais	10.000	9 (b)	2	0	1000	20	2
Instalações pecuárias	10.000	9 (b)	1	0	—	13	7
Edificações ligadas à proteção civil	—	7 (b)	2	1	—	50	—
Construção de outros edifícios bem como reconstrução, alteração e ampliação de edifícios preexistentes	—	7 (b)	1	0	—	25	2

(a) A área reduz-se para 20.000 m² na freguesia de Santa Maria da Devesa.

(b) A altura da fachada poderá ser superior nas situações técnica e economicamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas. Nos empreendimentos turísticos isolados admite-se a existente se for superior a 8 m.

(c) Exceto situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno, ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

(d) As obras de reconstrução, alteração e ou de ampliação de edificações legalmente existentes com uso habitacional, desde que se destinem a empreendimento de turismo no espaço rural — e sem prejuízo do disposto no presente Plano para as áreas de proteção Complementar I e II — e a empreendimentos de turismo de habitação, e não excedam duas vezes e meia quer a área total de construção quer a área total de implantação existente do edifício principal, exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, e nos empreendimentos de turismo de habitação onde poder-se-á admitir a ampliação da construção existente até à obtenção de uma área máxima de implantação de 500 m² que poderá ser majorada em 20 %, caso se recorra à utilização de métodos de construção tradicionais da região, devendo, em todo o caso, ser sempre que possível salvaguardada a altura da fachada e número de pisos existente.

(e) Nas situações em que a área de construção do edifício já é superior a 400 m², é admitida a ampliação até ao máximo de 10 % da área de construção dos imóveis existentes.

(f) Exceto nas modalidades de casas de campo e agroturismo, e nos empreendimentos de turismo de habitação.

(g) Aplicável apenas aos hotéis construídos de raiz.

Artigo 25.º

Edificação isolada

1 — Quando houver lugar, no âmbito do presente Regulamento e da demais legislação em vigor, ao licenciamento ou apresentação de comunicação prévia para a construção de novos edifícios ou autorização para alteração de usos preexistentes, que se localizem em solo rústico, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

2 — Sem prejuízo das normas de edificabilidade vinculativas dos particulares na área abrangida pelo Parque Natural da Serra de S. Mamede, a nova edificação isolada em solo rústico destina-se a:

a) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais, desde que comprovada, pelos serviços setoriais competentes a localização e a necessidade da construção, quando inserida em áreas sob jurisdição de outras entidades, e cumpram os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

i) Índice máximo de ocupação do solo de 5 %, salvo nas exceções tecnicamente justificadas previstas na legislação aplicável;

ii) Altura máxima da fachada de 9,00 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas;

b) Residência própria do proprietário — agricultor de exploração agrícola, desde que comprovado pelas entidades competentes, e cumpram as seguintes condições e parâmetros máximos de edificabilidade:

i) A área de construção máxima admitida é 500 m²;

ii) O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é 2;

iii) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo este ónus ser inscrito no registo predial, sem o que não pode ser licenciada ou comunicada qualquer obra de construção nessas parcelas.

iv) O ónus referido na aliena anterior não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor.

v) A área mínima do prédio não seja inferior a 4 hectares, com exceção da freguesia de Stª Maria da Devesa onde é 2 hectares, verificando-se o cumprimento dos princípios e normas do PROT Alentejo para as áreas de forte presença de pequena propriedade, em que a soma da Superfície Agrícola Útil (SAU) das explorações com SAU inferior a 5 hectares é superior a 5 % da SAU da respetiva freguesia.

3 — (Revogado.)

a) (Revogada.)

b) (Revogada.)

4 — (Revogado.)

a) (Revogada.)

b) (Revogada.)

c) (Revogada.)

d) (Revogada.)

e) (Revogada.)

5 — São permitidos estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas ou florestais, desde que a localização destes estabelecimentos seja imprescindivelmente na proximidade da produção primária ou porque há inconvenientes técnicos na sua instalação nas zonas industriais, situações a comprovar pela entidade reguladora do licenciamento, sendo, nestes casos, o índice de ocupação máxima do solo de 2 % e a altura máxima da fachada de 9 m, excetuando casos de instalações especiais devidamente justificados.

6 — São permitidos empreendimentos turísticos e equipamentos e estruturas de suporte a atividade de recreio, lazer e animação turística.

7 — São permitidos equipamentos de utilização coletiva e de interesse ambiental.

8 — É permitida a instalação de estabelecimentos industriais do tipo 2 e 3.

9 — São permitidas instalações pecuárias, sendo nestes casos, os índices de ocupação máximos do solo de 7 % e altura máxima da fachada de 9 m, excetuando casos de instalações especiais devidamente justificados.

10 — São permitidos estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais, sendo nestes casos, os índices de ocupação máximos do solo de 2 % e altura máxima da fachada de 9 m, excetuando casos de instalações especiais devidamente justificados.

11 — São permitidas infraestruturas territoriais, designadamente no domínio dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia e das comunicações.

12 — São permitidas edificações ligadas à proteção civil.

13 — É permitida a construção de outros edifícios bem como reconstrução, alteração e ampliação de edifícios preexistentes, em ambos os casos desde que indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações e que imprescindivelmente contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais e que, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas em solo rústico sendo, nestes casos, o índice de ocupação máxima do solo de 2 % e a altura máxima da fachada de 7 m, excetuando casos de instalações especiais devidamente justificados.

14 — Nas obras de construção de edifícios para fins habitacionais em especial e nas demais obras de construção para outros usos em solo rústico o número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2, exceto para edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal, instalações pecuárias e outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações onde só é permitido 1 piso acima da cota de soleira, não podendo em qualquer caso este número pôr em causa o respeito pela morfologia e pelas características paisagísticas do local em que se insere, nem o padrão de construção tradicional no que respeita nomeadamente à volumetria.

15 — Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, devendo garantir-se, ainda, quando aplicável, as medidas preventivas contra incêndios florestais.

SECÇÃO I

Turismo em solo rústico

Artigo 26.º

Empreendimentos Turísticos Isolados e campos de golfe

1 — São admitidas em solo rústico, nos termos definidos para cada categoria e de acordo com os parâmetros urbanísticos aí definidos, as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental:

a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:

i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rústico;

ii) Pousadas;

b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c) Empreendimentos de turismo de habitação;

d) Parques de campismo e de caravanismo.

2 — Na área do Parque Natural da Serra de São Mamede só são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos, e desde que reconhecidos como turismo da natureza, nos termos legais:

a) Empreendimentos de turismo de habitação;

b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c) Parques de campismo e de caravanismo.

3 — Admite-se complementarmente aos empreendimentos turísticos referidos nos números anteriores a instalação de campos de golfe desde que cumpram os requisitos constantes das disposições comuns previstos no presente regulamento e ainda:

a) Avaliação da viabilidade económica do empreendimento;

b) A conceção do projeto deve, ainda, atender ao disposto nos pontos seguintes:

i) Garantir condições de boas práticas na construção e exploração do campo de golfe, através de instrumentos de gestão ambiental;

ii) Assegurar a monitorização periódica dos parâmetros ambientais mais significativos.

Artigo 27.º

Condições de implementação

1 — Os empreendimentos turísticos identificados no artigo anterior devem cumprir os seguintes critérios:

- a) Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;
- b) Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

2 — As obras de reconstrução, alteração e ou de ampliação de edificações legalmente existentes com uso habitacional, desde que se destinem a empreendimento de turismo no espaço rural — e sem prejuízo do disposto no presente Plano para as áreas de proteção Complementar I e II — e a empreendimentos de turismo de habitação, e não excedam os seguintes parâmetros:

- a) Obras de ampliação — duas vezes e meia a área total de construção existente do edifício principal;
- b) Área total de implantação do edifício — a existente, acrescida de duas vezes e meia a área total de implantação da edificação principal;
- c) Equipamentos e estruturas de suporte a atividades de recreio, lazer e animação turística — até 15 % da área do prédio;
- d) Altura da fachada — 8 m ou existente.

3 — Os novos edifícios não podem ter mais do que dois pisos acima da cota de soleira;

4 — O índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 20 % da área total do prédio, exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de casas de campo e agroturismo, e nos empreendimentos de turismo de habitação.

5 — Nos empreendimentos de turismo no espaço rural e nos empreendimentos de turismo de habitação poder-se-á admitir a ampliação da construção existente até à obtenção de uma área máxima de implantação de 500 m² que poderá ser majorada em 20 %, caso se recorra à utilização de métodos de construção tradicionais da região, devendo, em todo o caso, ser sempre que possível salvaguardada a altura da fachada e número de pisos existente, admitindo-se, no entanto, ampliações volumétricas até ao máximo de dois pisos acima da cota de soleira.

6 — Os hotéis e os hotéis rurais construídos de raiz, devem obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Mínimo de 3 estrelas;
- b) Densidade máxima de 25 camas/ha;
- c) Associar equipamentos e estruturas de suporte a atividade de recreio, lazer e animação turística de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias;
- d) São excecionadas da aplicação das alíneas b) e c), os hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios preexistentes e de valia patrimonial.

7 — Sem prejuízo de outros limites legalmente previstos, quando mais restritivos, a capacidade máxima admitida é de 200 camas, com exceção para os parques de campismo e de caravanismo.

8 — Os parques de Campismo e de Caravanismo deverão responder aos seguintes requisitos complementares aos estabelecidos em legislação específica:

- a) Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo, nomeadamente áreas de acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamento e instalações complementares — de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;

- b) Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;
- c) Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;
- d) Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;
- e) Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística;
- f) *(Revogada.)*
- g) Altura máxima da edificação 7 metros, exceto em situações técnica e economicamente justificadas;
- h) N.º máximo de pisos acima da cota de soleira — 2;
- i) N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira — 1;
- j) Área de construção (m²) (máxima) — 2000.

9 — No solo rústico é permitida a instalação de Empreendimento Turísticos Isolados, respeitando a Intensidade Turística Concelhia, definida no n.º 5 do artigo 30.º do presente regulamento.

Artigo 28.º

Núcleos de Desenvolvimento Turístico

1 — Em solo rústico e fora do Parque Natural da Serra de S. Mamede, é admitida a criação de núcleos de desenvolvimento turístico, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

2 — Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rústico.

3 — Nos núcleos de desenvolvimento turístico podem ser incluídas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Aldeamentos turísticos;
- c) Empreendimentos de turismo de habitação;
- d) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- e) Parques de campismo e de caravanismo;
- f) Conjuntos turísticos (*resorts*).

Artigo 29.º

Condições de implementação

1 — A execução das operações necessárias à concretização dos núcleos de desenvolvimento turístico deve ser sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o Município, os promotores e o Turismo de Portugal, IP.

2 — O contrato de execução a que se refere o número anterior deve estabelecer, nomeadamente, o seguinte:

- a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
- b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
- c) O sistema de execução das operações urbanísticas, bem como, no caso de se aplicar, os mecanismos de perequação de benefícios e encargos;



d) A compensação derivada do excedente de edificação relativamente à edificabilidade média estabelecida no plano diretor municipal para cada categoria de solo rústico onde se insere o núcleo de desenvolvimento turístico;

e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

3 — A implementação dos núcleos de desenvolvimento turístico deve ser enquadrada por instrumento de gestão territorial adequado, nomeadamente plano de urbanização ou plano de pormenor.

Artigo 30.º

CrITÉRIOS de inserção territorial

(Revogado.)

Artigo 31.º

Requisitos para funcionamento

Sem prejuízo do disposto quanto aos parâmetros de qualidade previstos no presente regulamento à data do título válido de abertura dos empreendimentos turísticos devem estar integralmente realizadas e em funcionamento:

- a) A ligação às redes viárias de distribuição principal ou local;
- b) A ligação aos sistemas públicos de infraestruturas urbanas e aos sistemas de infraestruturas comuns privativas do empreendimento, consoante aplicável;
- c) A implementação da totalidade das soluções dos espaços não edificados comuns do empreendimento, bem como a sua articulação com o espaço rural envolvente;
- d) As medidas de proteção e valorização ambiental e paisagística prevista no respetivo projeto.

Artigo 32.º

Equipamentos e estruturas de suporte a atividade de recreio, lazer e animação turística

Os equipamentos e estruturas de suporte a atividade de recreio, lazer e animação turística devem cumprir os seguintes critérios:

- a) Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;
- b) Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
- c) Altura máxima da edificação — 7, sem prejuízo de outra superior em casos justificados em virtude das características técnicas dos equipamentos.

SECÇÃO II

Estabelecimentos industriais

Artigo 33.º

Estabelecimentos industriais, incluindo os afetos à atividade extrativa

1 — Sem prejuízo dos parâmetros constantes do artigo 24.º, os estabelecimentos industriais, incluindo os afetos à atividade extrativa devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Índice de ocupação do solo de 2 %;
- b) Altura da fachada de 9,00 m, com exceção de instalações especiais devidamente justificadas.

2 — Em casos devidamente justificados, por questões técnicas, nomeadamente quando se tratar de estabelecimentos afetos à atividade extrativa, admite-se o não cumprimento dos parâmetros definidos no n.º 1.

CAPÍTULO II

Espaços agrícolas

Artigo 34.º

Disposições gerais

1 — Os Espaços Agrícolas compreendem os espaços do solo rústico com maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola e pecuária, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território e compreendem Espaços Agrícolas de Produção e Espaços Agrícolas — Outros Espaços Agrícolas.

2 — Consideram-se integradas na exploração agrícola todas as atividades diretamente relacionadas com a atividade agrícola e que utilizem recursos da exploração, entre outras, turismo e lazer, artesanato, primeira transformação de produtos agrícolas, energias renováveis, cinegética.

3 — O regime de edificabilidade é o constante no artigo 24.º e para o turismo o do artigo 27.º

Artigo 35.º

Espaços Agrícolas de Produção

1 — Os Espaços Agrícolas de Produção compreendem os espaços do solo rústico com maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola e pecuária e com ocupação agrícola, onde não ocorrem valores naturais protegidos (REN, Rede Natura 2000).

2 — Estas áreas destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem as propriedades dos solos.

3 — Estas áreas destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos e desde que assegurem o tratamento de eventual poluição gerada bem como a proteção das linhas de água existentes de forma a não comprometer o seu desempenho.

4 — Constituem usos complementares destes espaços:

- a) O uso florestal;
- b) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais;
- c) Os empreendimentos turísticos isolados nas modalidades de empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação nos termos do disposto no artigo 27.º;
- d) O aproveitamento e valorização de recursos geológicos e energéticos.

5 — Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal, podem ser viabilizados como usos compatíveis com os usos dominantes dos Espaços Agrícolas de Produção:

- a) Equipamentos com interesse público, reconhecidos pela Assembleia Municipal;
- b) Empreendimentos turísticos isolados na tipologia de parques de campismo e de caravanismo;
- c) Empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de Turismo em Espaço Rural e Turismo de Habitação, de interesse para o desenvolvimento local nomeadamente por representarem a criação de um elevado número de empregos e pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, nos termos previstos para os empreendimentos de carácter estratégico no presente regulamento;
- d) Habitação própria e permanente do agricultor;
- e) A atividade Industrial, mormente relacionada com a transformação de produtos agrícolas, pecuários e florestais.

Artigo 36.º

Espaços Agrícolas — Outros Espaços Agrícolas

1 — Os Espaços Agrícolas — Outros Espaços Agrícolas correspondem aos solos de uso agrícola integrados na REN e onde ocorrem valores naturais protegidos (PNSSM e Rede Natura 2000).

2 — Destinam-se preferencialmente à atividade agrícola, que acautele a proteção dos sistemas e a permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades humanas.

3 — Os usos e o regime de edificabilidade permitido nos Espaços agrícolas — Outros Espaços Agrícolas é o constante do artigo 24.º, e para o turismo o do artigo 27.º e devem ter em consideração os seguintes objetivos:

a) A promoção/manutenção do mosaico de habitats na paisagem constituído por bosquetes de quercíneas, soutos e castiçais, manchas de matos, sebes e pastagens;

b) A instalação de atividades agrossilvopastoris em regime extensivo com nível adequado de encabeçamento ao meio físico, não comprometendo a proteção das linhas de água e a regeneração de quercíneas;

c) A conservação/manutenção da vegetação ribeirinha autóctone de modo a promover estabelecimento de corredores ecológicos.

CAPÍTULO III

Espaços florestais

Artigo 37.º

Disposições Gerais

1 — Os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental, da diversidade ecológica e paisagística, assegurando o papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer, e compreendem os Espaços Florestais de Produção e Espaços Florestais de Conservação.

2 — As intervenções nos espaços florestais devem privilegiar, para além das atividades silvícolas, todas as ações de recuperação e valorização da paisagem, tendo como objetivo o uso múltiplo da floresta.

3 — Os Espaços Florestais de Conservação compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Prioritária;
- b) Complementar.

4 — Sem prejuízo do disposto no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo — PROF ALT, a utilização predominante é destinada a usos florestais, admitindo funções de enquadramento a outros usos compatíveis, como silvo pastorícia, agricultura extensiva, caça, pesca nas águas interiores, recreio e enquadramento.

5 — Sem prejuízo na legislação em vigor sobre florestas e das servidões e restrições de utilidade pública, é admitida a edificabilidade nas situações previstas para cada subcategoria.

6 — *(Revogado.)*

7 — *(Revogado.)*

8 — Nos espaços florestais admite-se, desde que determinantes para a concretização de estratégias de desenvolvimento local, a valorização e aproveitamento dos recursos geológicos, a construção ou beneficiação de infraestruturas, nomeadamente, rodoviárias e ferroviárias, de abastecimento de água e energia (gás e eletricidade), telecomunicações, saneamento básico, recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos e produção de energia, nomeadamente a partir de fontes de energia renováveis.

9 — (Revogado.)

10 — (Revogado.)

Artigo 38.º

Espaços Florestais de Produção

1 — Os Espaços florestais de produção são constituídos por áreas ocupadas predominantemente por eucaliptos e pinheiros-bravos, sendo a função dominante a produção lenhosa.

2 — O regime de edificabilidade permitido nos espaços florestais de produção é o constante no artigo 24.º e para o turismo o do artigo 27.º

Artigo 39.º

Espaços Florestais de Conservação

Os Espaços de conservação são constituídos pelas seguintes subcategorias de espaços:

a) As Áreas florestais de conservação prioritária correspondem a áreas em que a ocupação do solo é principalmente florestal, delas fazendo parte integrante as áreas em que ocorrem valores naturais com prioridade em termos de conservação, tais como Habitats prioritários da Rede Natura 2000;

b) As Áreas florestais de conservação complementar correspondem a ocupação do solo predominantemente florestal, dela fazendo parte integrante as áreas necessárias para a conservação e o restabelecimento de valores naturais e que devem, de igual forma, ser preservadas, tais como os restantes *habitats* da Zona Especial de Conservação de São Mamede (Rede Natura 2000).

Artigo 40.º

Usos

1 — Sem prejuízo do disposto no PROF ALT, o uso predominante é o florestal, submetido às funções de proteção dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao desenvolvimento dos habitats de acordo com as orientações de gestão do Plano setorial da Rede Natura 2000.

2 — A intervenção nos Espaços Florestais de Conservação deve ter em consideração os seguintes objetivos:

a) A promoção/manutenção do mosaico de habitats na paisagem constituído por bosquetes de quercíneas, soutos e castiçais, manchas de matos, sebes e pastagens;

b) A conservação/promoção de sebes e bosquetes de quercíneas de modo a favorecer os locais de refúgio e nidificação;

c) A instalação de atividades agrossilvopastoris em regime extensivo com nível adequado de encabeçamento ao meio físico, não comprometendo a proteção das linhas de água e a regeneração de quercíneas;

d) A manutenção de árvores mortas ou árvores velhas com cavidades de modo a assegurar abrigo para morcegos, nidificação de aves, sem prejuízo das condições fitossanitárias e de medidas de prevenção de incêndios florestais;

e) A conservação/manutenção da vegetação ribeirinha autóctone de modo a promover estabelecimento de corredores ecológicos;

f) A erradicação ou o controle de espécies animais e vegetais não autóctones, especialmente as invasoras;

g) A promoção do desenvolvimento dos habitats designados por Charcos temporários (3170), Charnechas secas europeias (4030), Matos termomediterrânicos pré-desérticos (5330), Matos termomediterrânicos prédesérticos (5330); 6210 — Prados secos seminaturais e fâcies arbustivas em substrato calcário; habitat 6220 — Arrelvados xerófilos; Montado de *Quercus* spp. de folha

perene (6310); Vertentes de rochas siliciosas com vegetação casmofítica (8220); Carvalhais galaico-portugueses de *Quercus robur* e *Quercus pyrenaica* (9230) Floresta de *Castanea sativa* (9260), Florestas de *Quercus suber* (9330) e Floresta de *Quercus ilex* e *Quercus rotundifolia* (9340), Galerias de *Salix alba* e *Populus alba* (92AO);

h) A conservação dos maciços rochosos e habitats rupícolas associados por serem essenciais para a nidificação de algumas espécies de aves;

i) A preservação todas as orlas de vegetação ribeirinha existentes, de proteção a linhas de água, caracterizadas por vegetação ripícola autóctone ou tradicionalmente adaptada, de acordo com a legislação em vigor, bem como incentivada a sua plantação quando estes ecossistemas não existam ou se encontrem degradados.

3 — Em Áreas Florestais de Conservação Prioritária não são permitidas novas edificações. São admitidas as ampliações das construções existentes nos termos do constante no artigo 22.º

4 — Em Áreas Florestais de Conservação Complementares o regime de edificabilidade permitido é o constante no artigo 24.º e para o turismo o do artigo 27.º

CAPÍTULO IV

Espaços Florestais Mistos de Uso Silvícola e Agrícola

Artigo 41.º

Identificação e regime

1 — Os Espaços Florestais Mistos de Uso Silvícola e Agrícola correspondem a áreas agrossilvopastoris em que a ocupação do solo é a florestal e/ou agrícola com algumas pastagens na qual se deve manter e promover, em função do tipo de solo, um conjunto diversificado de atividades pastoris e silvícolas e agrícolas, sendo ainda áreas que se revelam fundamentais para o equilíbrio ecológico e paisagístico.

2 — As intervenções nestas áreas devem privilegiar, para além das atividades agrícolas ou silvícolas, as ações de manutenção ou conservação do revestimento vegetal.

3 — O regime de edificabilidade permitido nos Espaços Florestais de uso Silvícola e Agrícola é o constante no artigo 24.º e para o turismo o do artigo 27.º

CAPÍTULO V

Espaços afetos à exploração de recursos energéticos e geológicos

Artigo 42.º

Identificação e regime

1 — Os espaços afetos à exploração de recursos energéticos e geológicos subdividem-se na subcategoria Áreas de indústria extrativa, correspondentes às pedreiras licenciadas ou em processo de adaptação e Concessão de águas Minerais.

2 — Fora da área do Parque Natural da Serra de S. Mamede, as atividades de prospeção e pesquisa, salvaguarda, conservação, e de exploração de recursos geológicos, e sem prejuízo da legislação específica em vigor, são compatíveis com o uso dominante associado às categorias de solo rústico.

3 — As atividades de prospeção e pesquisa, salvaguarda, conservação, e de exploração de recursos geológicos, dentro da área do parque, encontra-se sujeitas a autorização do ICNF e mediante prévia deliberação da Assembleia Municipal nos termos previstos para o Espaço de

Recursos Geológicos nas com reconhecido potencial geológico pelo LNEG nas seguintes condições cumulativas:

- a) Se localizem a mais de 100 metros de Aglomerados Urbanos, de Aglomerados Rurais, de Áreas de Edificação Dispersa e de empreendimentos turísticos;
- b) Se localizem a pelo menos 50 metros das linhas de água integradas na REN;
- c) Se localizem a mais de 50 metros de depósitos de água para abastecimento público, de nascentes e captações de água;
- d) Se localizem a mais de 100 metros de espaços públicos e outras infraestruturas de interesse municipal existentes;
- e) Se localizem em área não abrangida por perímetros de proteção de captações ou nascentes de água.

4 — Nas áreas abrangidas por esta categoria, os usos e ações a desenvolver não devem colocar em causa os objetivos inerentes a esta classificação.

5 — Nestas áreas, a ocupação de superfície, com caráter definitivo, por atividades não conexas com os objetivos específicos para estes espaços, deve acautelar o potencial de reservas estando tal ocupação condicionada à prospeção, pesquisa e estudos que constituam critério fundamental para a tomada de decisão.

6 — Quando cesse a exploração da atividade, dever-se-á promover a execução de medidas de segurança e de recuperação ambiental e paisagísticas adequadas, de acordo com a legislação em vigor.

7 — A recuperação destes espaços deverá ir ao encontro do uso dominante da envolvente.

CAPÍTULO VI

Espaços Naturais e Paisagísticos

Artigo 43.º

Identificação e Regime

1 — Os Espaços Naturais e Paisagísticos incluem a Albufeira de Póvoa e Meadas, a Albufeira do Poio e outros planos de água cujo armazenamento de água assume grande importância na estratégia de desenvolvimento do território e, ainda, os espaços do solo rústico de elevado valor natural integrantes de áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico em que ocorrem valores naturais com prioridade em termos de conservação, tais como *habitats* da fauna e flora.

2 — Os Espaços Naturais e Paisagísticos são constituídos pelas seguintes subcategorias de espaços:

a) Afloramentos Rochosos que correspondem a valores naturais e paisagísticos de reconhecido interesse, incluindo formações geológicas, paisagísticas e com elevado grau de naturalidade, são áreas *non aedificandi* onde são proibidas as mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos bem como todas as operações urbanísticas;

b) Albufeiras e Planos de Água, que incluem a Albufeira de Póvoa e Meadas e o Açude do Poio entre outros planos de água enquanto áreas *non aedificandi*, em que quaisquer atividades secundárias de utilização do plano de água e faixa de proteção estão condicionadas à autorização da autoridade de recursos hídricos;

c) Galerias Ripícolas e *habitats* naturais, bem como uma faixa mínima de 10 metros para cada lado das margens são áreas *non aedificandi* em que são interditas as atividades enunciadas no n.º 3 do artigo 9.º

Artigo 44.º

Albufeira de Águas Públicas de Póvoa e Meadas

Na área abrangida pela Albufeira de Águas Públicas de Póvoa e Meadas e respetiva zona de proteção aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 9.º e no Capítulo II do Título X.

Artigo 45.º

Outras Albufeiras

(Revogado.)

Artigo 46.º

Rede Natura 2000

(Revogado.)

CAPÍTULO VII

Áreas de edificação dispersa

Artigo 47.º

Identificação, caracterização e usos

1 — As áreas de edificação dispersa correspondem aos polígonos identificados na Planta de Ordenamento que evidenciavam, à data de aprovação do PROT Alentejo, existentes e consolidadas na envolvente da Vila de Castelo de Vide, devidamente infraestruturadas, constituindo-se como áreas estratégicas de consolidação em termos de ocupação edificada.

2 — Nas áreas de edificação dispersa serão a manter os usos agrícolas, florestais ou mistos existentes, sendo proibida qualquer alteração que não seja relacionada com os usos admitidos no solo rústico e estritamente de acordo com o disposto nos números seguintes.

3 — As áreas de edificação dispersa constituem UOPG a submeter a plano de pormenor, na modalidade de plano de intervenção em espaço rural, de cuja aprovação depende a viabilidade das construções não prevista presentemente pelo disposto neste regulamento.

4 — Nestas áreas são permitidos, preferencialmente, os seguintes usos:

- a) Habitação unifamiliar;
- b) Instalações de apoio a atividade agrícola, pecuária e florestal desde que compatíveis com a função residencial;
- c) Empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação em preexistências edificadas;
- d) Estabelecimentos industriais do tipo 3;
- e) Comércio de produtos agrícolas, florestais e pecuários e de outros produtos endógenos associados a atividade artesanal.

5 — Sem prejuízo do que venha a ser estabelecido pelo plano de pormenor, na modalidade de plano de intervenção em espaço rural, as ocupações e utilizações regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos supletivos máximos:

- a) Número de pisos (acima da cota de soleira): 2
- b) Área máxima de impermeabilização do solo no prédio: 500 m²

6 — As instalações identificadas em b) n.º 4 do presente artigo não podem exceder os 100 m² de área de construção e uma altura máxima da fachada de 4,5 m.

7 — As ocupações e utilizações identificadas em c) do n.º 4 do presente artigo regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- a) Número de pisos (acima da cota de soleira): 2;
- b) Número de pisos (abaixo da cota de soleira): 1;
- c) Índice de utilização do solo: 0,4;
- d) Índice de impermeabilização do solo: 60 %.

8 — As ocupações e utilizações identificadas em d) do n.º 4 do presente artigo regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- a) Altura máxima da fachada: 7 m;
- b) Índice de utilização do solo: 0,02.

9 — As utilizações identificadas em e) do n.º 4 do presente artigo regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- a) Número de pisos (acima da cota de soleira): 1;
- b) Área máxima de construção: 150 m²

10 — Admite-se obras de reconstrução e obras de ampliação até um máximo de 30 % da área de construção licenciada à data de entrada em vigor da Revisão do PDM de Castelo de Vide, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos nos números anteriores, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

11 — Em termos morfológicos, sobretudo em termos de volumetria e de linguagem arquitetónica, as edificações devem procurar uma integração formal no espaço rústico e no conjunto onde se inserem.

TÍTULO VI

Solo urbano

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 48.º

Princípios

Para efeitos da promoção de um desenvolvimento urbano compacto, a ocupação do solo urbano rege-se pelos seguintes princípios:

- a) Preservar a diversidade funcional nas áreas urbanas consolidadas e dos solos urbanos programados;
- b) Evitar a monofuncionalidade nas intervenções urbanísticas e garantir a relação entre as centralidades urbanas e as infraestruturas preexistentes;
- c) Qualificar as centralidades urbanas existentes, beneficiando o espaço público, concentrando equipamentos estruturantes e localizando atividades (de lazer, restauração, comércio) que promovam a atratividade urbana;
- d) Promover uma oferta comercial e de serviços que favoreça a sociabilidade urbana e reforce a qualidade de vida dos residentes.

Artigo 49.º

Identificação e Caracterização

1 — O Solo Urbano é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.

2 — O Solo Urbano compreende as seguintes categorias de espaço:

- a) Espaços Centrais — Centro Histórico de Castelo de Vide e Póvoa e Meadas;
- b) Espaços Habitacionais;
- c) Espaços de Atividades Económicas;
- d) Espaços Verdes;
- e) Espaços de Uso Especial — Espaços de Equipamentos;
- f) Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

Artigo 50.º

Regime de Edificabilidade

1 — Nas áreas em que não existam instrumentos de gestão e de execução em vigor (Loteamentos, unidades de execução, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização), as operações urbanísticas a concretizar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção.

2 — Nas situações de colmatação ou de substituição de quarteirões consolidados ou bandas de edifícios contíguos, deve-se manter as características de altura da fachada, volumetria e alinhamento dominante, salvo indicações diferentes da câmara municipal de acordo com projeto específico de reformulação de rede viária municipal.

3 — São admitidos estabelecimentos industriais compatíveis com as funções urbanas e ampliações de unidades desde que visem exclusivamente a melhoria das condições ambientais e não se criem situações de conflito com o uso residencial, nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e ruído.

SECÇÃO I

Espaços centrais

Artigo 51.º

Identificação, caracterização e usos

1 — Os Espaços Centrais incluem as áreas consolidadas devidamente identificadas na planta de ordenamento e correspondem aos centros históricos de Castelo de Vide e de Póvoa e Meadas nos quais se concentram as funções habitacionais, comerciais e de serviços mais significativos, e outras funções de ocupação mais recente independentemente da sua localização e época de construção.

2 — Estas áreas correspondem aos tecidos consolidados mais antigos e de valor patrimonial onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.

3 — Para efeitos do número anterior, as áreas ainda livres de edificação devem ser preferencialmente afetadas para espaços públicos equipados e espaços verdes, necessários à resolução das questões de desafogo, de remate, regeneração da vida urbana e de articulação dos tecidos urbanos.

4 — Nos Espaços Centrais são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Comércio a retalho;

- c) Grandes superfícies comerciais;
- d) Serviços;
- e) Equipamentos de utilização coletiva;
- f) Empreendimentos turísticos.

5 — São usos compatíveis com os Espaços Centrais:

- a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, critérios estes a definir pela Câmara Municipal;
- b) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes.

Artigo 52.º

Regime de Edificabilidade

1 — Nestes Espaços deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos,

2 — Nas áreas de Centro Histórico pretende-se a potenciação da vertente lúdica e turística ancorada na natureza singular do património em presença, o reforço da componente habitacional e a instalação de equipamentos de escala local e municipal.

3 — No Centro Histórico, nas obras de ampliação ou de construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, deve dar-se cumprimento ao alinhamento dominante, à moda da altura máxima de edificação numa envolvente de 100 m de raio, ao recuo das edificações existentes e às formas de relação do edifício com o espaço público nas frentes urbanas em que o prédio se integra.

4 — Deve ser mantida a área de implantação das construções existentes, com exceção de:

- a) Obras de ampliação, necessárias para dotar os edifícios com condições de habitabilidade, nomeadamente instalações sanitárias, cozinhas e dimensões mínimas regulamentares de compartimentos;

- b) Situações que inequivocamente seja necessário aumentar a área de implantação para melhorar a imagem e/ou a funcionalidade do conjunto urbano.

5 — Apenas são permitidas demolições totais de edifícios quando careçam de condições de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e a respetiva conservação seja técnica ou economicamente inviável e não apresentem valor arquitetónico considerável.

6 — Nas obras de reconstrução após demolição total e sem prejuízo do disposto no n.º 1 do presente artigo, deve ser igualmente mantida a área de implantação das construções demolidas devendo ainda o alçado principal manter a traça original ou em casos excecionais e devidamente justificados por razões e ordem técnica e construtiva a arquitetura do conjunto edificado na zona.

7 — Nos novos edifícios o número máximo de pisos acima do solo será de 2 (dois).

8 — Na Zona mais antiga o regime de edificabilidade é o constante do Plano de Pormenor da Zona mais antiga, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 111/2002, de 23 de agosto.

Artigo 53.º

Estacionamento

1 — As garagens particulares são autorizadas quando corretamente inseridas no edifício e não interfiram com a normal circulação dos peões.

2 — As novas construções relativas a edifícios devem conter, sempre que possível, um lugar de estacionamento no seu interior por fogo, na base de 25 m² de área líquida por veículo.

3 — Excetua-se do número anterior os casos em que a abertura das garagens interfira francamente com a normal circulação dos peões ou nas situações em que a largura da fachada do edifício seja inferior a sete (7) metros.



SECÇÃO II

Espaços habitacionais

Artigo 54.º

Identificação, caracterização e usos

1 — Estas áreas correspondem a um tecido urbano consolidado composto pontualmente, por edificações multifamiliares de 3 pisos em que no r/c estão instaladas atividades destinadas a comércio e a serviços.

2 — Nos Espaços Habitacionais são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Comércio;
- c) Serviços;
- d) Equipamentos de utilização coletiva.

3 — São usos compatíveis com os Espaços Habitacionais:

a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR, e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, critérios estes a definir pela Câmara Municipal.

- b) Empreendimentos turísticos;
- c) Outros usos não discriminados e compatíveis com o dominante.

4 — Não é permitida a instalação de novas indústrias não enquadráveis no disposto na alínea a) do n.º 3, sendo apenas admitida a ampliação das indústrias existentes não enquadráveis na referida alínea, desde com título válido.

5 — A autorização de funções não residenciais em edifícios utilizados também para habitação ficará condicionada à existência de acesso independente aos restantes pisos e partes comuns da propriedade não usada para esse fim.

Artigo 55.º

Regime de Edificabilidade

As regras aplicáveis aos Espaços Habitacionais são as seguintes:

a) A área total de implantação da edificação será sempre inferior a 50 % da área total do prédio

b) O número de pisos admitido é:

i) Acima da cota de soleira — 3, à exceção de equipamentos coletivos e instalações técnicas devidamente justificadas;

ii) Abaixo da cota de soleira — 1, e desde que seja assegurado, ainda, um Índice de utilização do solo de 0,5;

c) Nas situações de preenchimento ou de substituição de quarteirões consolidados ou bandas de edifícios contíguos, deve-se manter as características de altura da edificação, volumetria e alinhamento dominante, salvo indicações diferentes da câmara municipal de acordo com projeto específico de reformulação de rede viária municipal;

d) No caso de indústrias existentes é permitida a sua ampliação de forma que os critérios a adotar na permissão de alterações não sejam mais restritivos que os referentes a novas instalações.

SECÇÃO III

Espaços de atividades económicas

Artigo 56.º

Identificação, caracterização e usos

1 — São espaços assinalados na planta de ordenamento ocupados por atividades económicas, designadamente oficinas, comércio, armazéns, serviços, *ateliers*, unidades industriais de tipologia 2 e 3 e atividades correlacionadas.

2 — Nos Espaços de Atividades Económicas as unidades industriais instaladas ou a instalar de acordo com critérios a observar na avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental.

3 — Nos Espaços de Atividades Económicas a ocupação dos espaços de multiúso deverá ser determinada pelo regime de licenciamento de operações de loteamento urbano de acordo com a legislação em vigor.

4 — Nos Espaços de Atividades Económicas são permitidos os seguintes usos:

- a) Indústrias e armazéns;
- b) Comércio, a retalho e por grosso;
- c) Instalações destinadas a operações de gestão de resíduos e parques de armazenagem de materiais;
- d) Instalações de apoio ao pessoal de segurança e vigilância.

5 — São usos compatíveis com os Espaços de Atividades Económicas:

- a) Serviços;
- b) Grandes superfícies comerciais;
- c) Equipamentos de utilização coletiva.

6 — As instalações de operações de gestão de resíduos, para além do cumprimento das normas legais em vigor, devem observar os seguintes requisitos:

- a) Drenagem pluvial de áreas impermeáveis;
- b) Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;
- c) Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores;
- d) Plantação de uma cortina arbórea periférica contínua, que envolva a totalidade da área do parque com uma faixa de 10 m de largura e, no mínimo, 2 fiadas intercaladas de árvores.

7 — As instalações destinadas a parques de armazenamento de materiais ao ar livre, para além do cumprimento das normas legais em vigor, devem cumprir o definido na alínea *d*) do número anterior.

8 — Na zona industrial do espaço industrial do perímetro urbano aplica-se o Instrumento de Gestão Territorial vigente.

9 — As intervenções urbanísticas na restante área de intervenção identificada na planta de ordenamento, devem cumprir os seguintes requisitos:

- a) O índice de ocupação do solo (*I_o*) não poderá ser superior a 50 % da área do lote ou parcela, reservando-se a restante área para circulação interna, estacionamento, armazenamento a descoberto e zonas verdes;
- b) A área obrigatoriamente não impermeabilizada é, no mínimo, 20 % da área de cada lote ou parcela;
- c) Os polígonos máximos de implantação para edifícios industriais estão dimensionados a partir dos seus afastamentos mínimos aos limites das parcelas ou lotes e encontram-se definidos no quadro da Planta de Implantação;

d) Na zona frontal do edifício ficarão, sempre que possível, os serviços administrativos, seguidos do pavilhão fabril, ficando a zona mais recuada da parcela destinada a armazenagem e estacionamento de produtos ao ar livre, quando necessário;

e) O Índice de Utilização (Iu) não poderá ser superior a 0,75 por cada lote;

f) A altura máxima das fachadas não poderá ultrapassar os 9 metros, salvo em caso de instalações técnicas devidamente justificadas;

g) As edificações não poderão ter uma frente contínua ou profundidade superior a 50 metros, salvo instalações técnicas devidamente justificadas;

h) Cada parcela ou lote deverá dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel na proporção de 1 lugar por cada 75 m² de área total de construção no caso da parcela se destinar a indústria ou armazéns, e de 1 lugar por cada 15 m² de área total de construção no caso de se destinar a superfícies comerciais com mais de 2500 m² de área total de construção;

i) Cumulativamente deverá ser previsto, dentro das parcelas ou lote, 1 lugar de pesados por cada 200 m² de área total de construção.

10 — A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância, dentro da mesma parcela ou lote e com acesso único, não poderá ser superior ao menor dos seguintes valores:

a) 10 % da área total de construção do edifício;

b) 140 m²

11 — O carregamento, descarregamento ou depósito de matérias deverá efetuar-se no interior de cada parcela ou lote, de forma a evitar-se a deposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior da mesma afetando a funcionalidade das redes, nomeadamente vias e coletores pluviais e o bom aspeto do(s) empreendimento(s).

12 — Os pavimentos descobertos deverão ser drenados para que as águas pluviais ou de limpeza dos espaços exteriores sejam facilmente encaminhados para as sarjetas que ligam à rede geral. Nos casos devidamente fundamentados, poderão ser exigidos tratamentos às águas de escorrência ou de lavagem.

13 — Deverá ser assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações de forma a garantir a segurança contra incêndios.

SECÇÃO IV

Espaços verdes

Artigo 57.º

Identificação, caracterização e usos

1 — Os espaços verdes correspondem a áreas existentes que para além das funções de valorização e proteção ambiental e paisagística da Vila de Castelo de Vide e do seu crescimento urbano, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades ao ar livre, de recreio e lazer, desporto e cultura.

2 — Nos Espaços Verdes são permitidos os seguintes usos, tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, de modo a salvaguardar a sua adequada integração paisagística, não podendo ser excedido o índice de utilização do solo (Iu) de 0,1.

a) Quiosques;

b) Parques infantis;

c) Equipamentos e ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas.



3 — São usos compatíveis com os Espaços Verdes os estabelecimentos de restauração e bebidas, com os parâmetros urbanísticos máximos de Índice de utilização do solo: 0,1 e número máximo de pisos (acima da cota de soleira): 2.

SECÇÃO V

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 58.º

Identificação, caracterização e usos

1 — As áreas urbanas de baixa densidade correspondem a áreas de expansão urbana imediata ao centro histórico nas quais predomina o uso habitacional e por se encontrarem em situação de quase completa consolidação, se pretende apenas o preenchimento de espaços livres por colmatção a concretizar nos termos previstos infra do presente regulamento.

2 — As áreas urbanas de baixa densidade integram também a UOPG delimitada na planta de ordenamento.

3 — Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Comércio;
- c) Serviços;
- d) Equipamentos de utilização coletiva.

4 — São usos compatíveis com os Espaços Urbanos de Baixa densidade:

- a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR, e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, critérios estes a definir pela Câmara Municipal;
- b) Empreendimentos turísticos;
- c) Outros usos não discriminados e compatíveis com o dominante.

5 — Não é permitida a instalação de novas indústrias, sendo admitida a ampliação das indústrias existentes desde que enquadráveis na alínea a) do n.º 4 anterior.

6 — A autorização de funções não residenciais em edifícios utilizados também para habitação ficará condicionada à existência de acesso independente aos restantes pisos e partes comuns da propriedade não usada para esse fim.

Artigo 59.º

Regime de edificabilidade

1 — As regras aplicáveis às áreas de Baixa Densidade são as seguintes:

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2;
- b) O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c) O Índice de utilização do solo é de 0,5;
- d) A área total de implantação não pode exceder 50 % da área total do prédio;
- e) Os afastamentos mínimos aos limites laterais do prédio são de 3,50 metros, excetuando-se para situações de encosto, em banda ou propostas de intervenção conjunta.



CAPÍTULO II

Solo urbanizável

Artigo 60.º

Identificação, caracterização e usos

(Revogado.)

Artigo 61.º

Regime de Edificabilidade

(Revogado.)

Artigo 62.º

Espaços de Baixa Densidade em Solo Urbanizável

(Revogado.)

CAPÍTULO III

Espaços urbanos de uso especial — Espaços de equipamentos

Artigo 63.º

Identificação

Consideram-se usos especiais os que, pela sua própria natureza, obedecem a uma lógica de localização não reconduzível à classificação e qualificação do solo em termos de usos dominantes e identificados no presente regulamento.

Artigo 64.º

Edificabilidade

1 — A disciplina instituída pelas disposições da presente Secção é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação em vigor.

2 — O município deverá sempre exigir aos interessados o acatamento das adequadas medidas de inserção paisagística e de proteção e salvaguarda do meio envolvente.

3 — Os lotes ou prédios que vierem a ser destinados a estes usos deverão ter a dimensão suficiente para abrangerem, dentro do seu perímetro, as áreas de segurança ou proteção próprias exigidas pela natureza específica de cada uma delas.

Artigo 65.º

Infraestruturas

1 — A implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água, de saneamento básico, de telecomunicações, de produção, transporte e transformação de energia podem ser viabilizadas nos espaços urbanos de uso especial delimitados na planta de ordenamento, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis

para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

2 — Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das mesmas atividades.

3 — A ampliação das infraestruturas referida no n.º 1 é admitida em função das estritas necessidades do seu adequado funcionamento e tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, sem prejuízo dos regimes legais em vigor.

4 — O previsto no presente artigo aplica-se também aos cemitérios, cuja instalação deve ser antecedida da realização de estudo hidrogeológico que fundamente a sua viabilização no local.

5 — Os usos a que estejam afetadas a infraestrutura e instalações especiais existentes podem ser alterados pelo Município com conhecimento à Assembleia Municipal, quando não estejam sujeitos a servidões administrativas e desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com infraestruturas ou instalações especiais.

6 — *(Revogado.)*

7 — Quando se verificar a desativação ou deslocalização definitiva de infraestruturas ou instalações especiais é admitida a transformação para os usos correspondentes à categoria de uso com que confronte em maior extensão, desde que se mantenha dentro da mesma classe de solo.

Artigo 66.º

Equipamentos

1 — Para os equipamentos coletivos existentes, permite-se a construção, a reconstrução e a ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, equipamentos desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.

2 — Nestes espaços, cujo uso dominante são os equipamentos coletivos, admite-se a instalação como usos complementares, os de comércio e serviços bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.

3 — São usos compatíveis dos usos dominantes, entre outros, a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas e de estabelecimentos industriais enquadrados no tipo 3, desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR e os do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.

4 — As regras aplicáveis a estas áreas são as seguintes:

a) As operações urbanísticas previstas no artigo anterior não podem ultrapassar o índice de impermeabilização do solo máximo de 80 %;

b) O índice de ocupação do solo máximo de 60 %;

c) A altura máxima das edificações é de 2 pisos, excetuando instalações especiais tecnicamente justificadas;

d) Os projetos para estas áreas devem ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.

TÍTULO VII

Instalação postos de abastecimento público de combustíveis

Artigo 67.º

Instalação

1 — Em espaços não integrados em solo urbano, pode ser autorizada a instalação de postos de abastecimento público de combustíveis em parcelas marginais às vias, integrados ou não em

áreas de serviço, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas oficiais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.

2 — A instalação de postos de abastecimento em espaços integrados em solo urbano pode ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.

TÍTULO VIII

Empreendimentos de carácter estratégico

Artigo 68.º

Definição

1 — Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico para efeitos da presente Secção, todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal em conformidade com o disposto no artigo seguinte, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, entre outros:

- a) Apresentem elevado carácter inovador;
- b) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, energias renováveis, indústria de precisão e de tecnologia de ponta, complexos de lazer e de recreio;
- c) Criem um elevado número de empregos;
- d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 500 000,00 €;
- e) Não ponham em causa valores presentes no território e o uso do solo dominante.

2 — Os empreendimentos de carácter estratégico devem conter pelo menos duas das características constantes nas alíneas a) a d) do n.º anterior, sendo uma delas obrigatoriamente a constante da alínea c) ou da alínea d).

Artigo 69.º

Procedimento

1 — A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:

- a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico formais e paisagísticos;
- b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
- c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.

2 — Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

3 — Em caso de não necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para

os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

Artigo 70.º

Regime

1 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de carácter estratégico são os estabelecidos para o local pelo presente regulamento.

2 — Caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas, ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística e paisagística, pode, sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas aplicáveis:

a) Ser autorizada uma majoração até 50 % do maior índice de utilização do solo previsto para a área em causa;

b) Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de uso afetadas que não sejam Espaço Agrícola — Outros espaços Agrícolas, Espaço Florestal de Conservação, Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola, Espaços Naturais e Paisagísticos e Espaços Verdes e desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.

TÍTULO IX

Mobilidade e transportes

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 71.º

Identificação

A Rede Rodoviária do município de Castelo de Vide encontra-se representada graficamente na Planta de Ordenamento e é constituída por:

a) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais, que integra as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional 2000, designadamente:

i) Rede Nacional Fundamental:

i1) Itinerário Principal: IP2;

ii) Rede Nacional Complementar:

ii1) Estradas Nacionais: EN246, EN 246-1;

iii) Estradas Regionais:

iii1) ER246;

b) Rede Municipal:

i) (Revogada.)

ii) Estradas Municipais: ex-EN 246-1 (troço na vila de Castelo de Vide), EM 523, EM 524, EM 525 e EM525-1;

iii) Caminhos Municipais: CM 1006, CM 1006-1, CM 1006-2, CM 1006-3, CM-1007, CM1007-1, CM 1008, CM 1009, CM 1023, CM 1134, CM1140, CM1141 e CM1178.

Artigo 72.º

Hierarquia Funcional

O conjunto de vias que constituem a rede rodoviária que serve o município de Castelo de Vide distribui-se hierarquicamente, segundo o nível de serviço que conferem, da seguinte forma:

a) Vias Coletoras são vias de atravessamento, mais exclusivamente viradas para o serviço das deslocações de média e longa duração, de ligação entre zonas urbanas que representam os mais importantes polos de geração e atração de tráfego, designadamente: IP2;

b) Vias distribuidoras principais, que se constituem como vias estruturantes ao nível conceitual que estabelecem a ligação com os municípios vizinhos, designadamente EN246, EN246-1 e ER246;

c) Vias distribuidoras secundárias, que se constituem como eixos de importância complementar, assegurando a ligação das vias distribuidoras principais às sedes de freguesia e entre estas, designadamente a ex-EN246-1, EM523, EM524, EM525, EM525-1, CM1106 (na sua extensão pelo CM1134), CM1107 (até ao entroncamento com a EN246) e CM1023;

d) Vias de acesso local: restantes vias.

Artigo 73.º

Regime

1 — São permitidos ajustamentos ao traçado viário constante de planta de ordenamento quando permitam uma melhor adaptação à situação cadastral ou às soluções urbanísticas a concretizar na envolvente ou sempre que contribuam para o melhor funcionamento da rede rodoviária e desde que os mesmos, devidamente justificados, não comprometam de qualquer modo a hierarquia e o nível de serviço estabelecidos pelo plano.

2 — As vias previstas devem assumir características semelhantes às vias existentes do mesmo nível hierárquico.

3 — Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na RRN, nas estradas regionais e em lanços desclassificados 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, SA, na qualidade de gestora de infraestruturas sob a sua administração.

Artigo 74.º

Espaços Canais

1 — Os espaços canais destinados às infraestruturas rodoviárias encontram-se identificados na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes os quais têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que compreendem a plataforma da via e as faixas de proteção *non aedificandi* que a lei estipula para o caso em concreto.

2 — Com a concretização das vias previstas passam a funcionar automaticamente as disposições legais quanto à constituição das servidões administrativas.

CAPÍTULO II

Parâmetros de dimensionamento

Artigo 75.º

Estacionamento

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação vigente, os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes do seguinte quadro:

QUADRO 2

Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo com a. c. < 120 m ² ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300 m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Habitação coletiva	1,5 lugar/fogo com a. c. < 120 m ² ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300 m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Comércio	1 lugar/30 m ² com a. c. < 1000 m ² ; 1 lugar/25 m ² com a. c. entre 1000 m ² e 2500 m ² ; 1 lugar/15 m ² com a. c. > 2500 m ² e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² de a.c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Serviços	3 lugares/100 m ² com a. c. < ou = 500 m ² ; 5 lugares/100 m ² com a. c. > 500 m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Espaços de atividades económicas . . .	Ligeiros: 1 lugar/75 m ² de a. c.; Pesados: 1 lugar/500 m ² de a. c. Ind./armaz. com um mínimo de 1 lugar/parcela; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público; Deve ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar em função do tipo de indústria, armazéns e oficinas a instalar, sendo no mínimo de um lugar por parcela para indústria e armazém.
Empreendimentos Turísticos, Parques de campismo e de caravanismo (PCC).	Para estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas os valores estabelecidos em legislação específica Para os demais casos não previstos em legislação específica, 10 % das unidades de alojamento dos estabelecimentos para os veículos ligeiros; 1 estacionamento ou 1 lugar para tomada e largada de veículos pesados de passageiros em ET de maior dimensão; 1 lugar de estacionamento por cada 10 campistas nos casos dos PCC
Equipamentos coletivos e infraestruturas especiais.	Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela. Para as salas de espetáculo e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/ 5 utentes, para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/ 500 m ² para veículos pesados de passageiros. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público, com exceção dos empreendimentos turísticos.

2 — Sempre que forem integradas outras atividades complementares compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.

3 — A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

4 — Quando a área bruta de construção for superior a 25000 m² para comércio e 1000 m² para indústria, armazéns e oficinas, é obrigatória a apresentação de um estudo que contenha elementos que permitam avaliar designadamente:

- a) A acessibilidade ao local em relação ao transporte individual;
- b) As capacidades de tráfego das vias envolventes;
- c) A capacidade de estacionamento no próprio lote/parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
- d) O funcionamento das operações de carga e descarga;
- e) A sinalética e mobilidade;
- f) A previsão de paragem de transporte público.

Artigo 76.º

Dispensas e isenções de dotações de estacionamento

1 — Na categoria de solo urbano, sem prejuízo do disposto em legislação especial, a Câmara Municipal pode deliberar soluções alternativas para cumprimento da dotação de estacionamento fora do lote/parcela, na envolvente próxima, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública ou definir compensações em regulamento municipal, desde que se verifique uma das seguintes condições:

a) O seu cumprimento implicar a alteração da arquitetura original de edifícios ou de continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;

b) A impossibilidade ou o inconveniente de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos, e se na envolvente não houver condições para suprir este estacionamento;

c) As dimensões do prédio ou da sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção de estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna e se na envolvente não houver condições para suprir este estacionamento;

d) Sem prejuízo do estabelecido em RMUE na sequência do disposto nos artigos 102.º e 102.º-A do RJUE, as operações de legalização de edificações só são possíveis desde que não impliquem um maior fluxo de veículos ao edifício, quer por razões de manifesta falta de capacidade deste para o suportar quer por manifesta ausência de infraestruturas no espaço público.

2 — Não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento previstas nesta secção as obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, sem alteração de uso, da qual não resulte um acréscimo de construção superior a 15 % da área de construção existente.

TÍTULO X

Regimes de proteção e salvaguarda

CAPÍTULO I

Parque Natural da Serra de São Mamede

Artigo 77.º

Identificação e âmbito

A área do Parque Natural da Serra de São Mamede corresponde ao limite da área protegida delimitado na planta de condicionantes: recursos naturais, património edificado e infraestruturas, que integra áreas prioritárias para a conservação da natureza, sujeitas a diferentes níveis de proteção e de uso, representados na Planta de Ordenamento — Parque Natural da Serra de São Mamede.

Artigo 78.º

Regimes de proteção

Os regimes de proteção encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento — Parque Natural da Serra de São Mamede, e subdividem-se de acordo com a importância dos valores biofísicos presentes no território em:

- a) Proteção Total;
- b) Proteção Parcial tipo I;
- c) Proteção Parcial tipo II;
- d) Proteção Complementar tipo I e;
- e) Proteção Complementar tipo II.

Artigo 79.º

Proteção Total

1 — As áreas de proteção total são áreas de ocorrência de excecionais valores naturais que correspondem às principais áreas de escarpas com níveis muito restritivos de usos que possam de alguma forma causar a sua degradação, que se constituem como áreas *non aedificandi*, onde não é permitida, nenhuma utilização que não seja a manutenção dos usos atuais, nomeadamente quanto ao coberto vegetal a preservar integralmente.

2 — As áreas de proteção total têm como objetivos:

- a) Garantir a manutenção dos valores e processos naturais em estado tendencialmente imperturbável;
- b) Preservar exemplos ecologicamente representativos num estado dinâmico e evolutivo;
- c) Conservar jazidas de fósseis e minerais de importância excecional.

3 — Neste nível de proteção são sempre prioritários os objetivos de conservação da natureza e da biodiversidade e incompatíveis com qualquer tipo de uso do solo, da água e do ar, com exceção das ações mencionadas no número seguinte do presente artigo.

4 — Sem prejuízo do disposto no artigo 8.º e salvo o disposto no n.º 1 do presente artigo, nas áreas de proteção total a presença humana só é permitida:

- a) Por razões de investigação científica;
- b) Para monitorização ambiental e para realização de ações de salvaguarda da área e dos interesses de conservação que levaram à sua classificação;
- c) Em situações de risco ou calamidade.

5 — Nos casos referidos nas alíneas a) e b) do número anterior, a presença humana está sujeita a autorização prévia da comissão diretiva do Parque Natural.

Artigo 80.º

Áreas de Proteção Parcial tipo I

1 — As áreas de proteção parcial do tipo I compreendem as áreas que contêm valores naturais e paisagísticos cujo significado e importância, do ponto de vista da conservação da natureza, se assumem no seu conjunto como relevantes ou, tratando-se de valores naturais excepcionais, apresentam uma sensibilidade moderada, sendo que a classificação destas áreas tem como principais objetivos:

- a) Conservar os valores de natureza biológica, geológica e paisagísticas relevantes para a conservação da biodiversidade;
- b) Contribuir para a manutenção e valorização dos valores naturais e paisagísticos.

2 — Para além do disposto nas alíneas a) do n.º 3 do artigo 8.º, nas áreas de proteção prioritária do tipo I são ainda interditas as seguintes atividades:

- a) Instalação de linhas de distribuição e transporte de energia elétrica de alta ou média tensão e linhas ou antenas de telecomunicações, aéreas e ou subterrâneas;
- b) Construção de barragens, exceto as destinadas a abeberamento de gado e proteção contra incêndios, infraestruturas rodoviárias, ferroviárias ou aeroportuárias, bem como de redes de *pipelines* para transporte de gás, combustíveis ou outros produtos;
- c) Instalação de aproveitamentos eólicos;
- d) Instalação ou ampliação de explorações agropecuárias ou silvopastoris, em regime intensivo ou semi-intensivo;
- e) Obras de construção e de ampliação de edificações para habitação, comércio ou indústria fora das áreas urbanas, exceto as obras de reconstrução, alteração e conservação de edifícios existentes fora das áreas urbanas destinadas a habitação própria e permanente e de assentos de lavoura;
- f) Instalação de estabelecimentos industriais isolados de qualquer natureza;
- g) Instalação ou ampliação de campos de golfe, parques de campismo e instalações desportivas;
- h) A instalação de nitreiras fora de explorações agrícolas;
- i) Realização de competições desportivas de qualquer natureza, incluindo as motorizadas, mesmo quando praticadas em vias pavimentadas, excetuando as existentes à data da entrada em vigor do POPNSSM;
- j) Instalação de explorações de recursos hidrogeológicos, nomeadamente de águas minero-medicionais e termais.

3 — Nestas áreas, para além das atividades dispostas na alínea b) do n.º 3 do artigo 8.º do presente regulamento, encontram-se sujeitas a autorização prévia da comissão diretiva do Parque Natural, as obras de reconstrução, alteração e conservação de edifícios existentes fora das áreas urbanas destinadas a habitação própria e permanente e de assentos de lavoura.

Artigo 81.º

Áreas de Proteção Parcial tipo II

1 — As áreas de proteção parcial do tipo II compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos cujo significado e importância, do ponto de vista da conservação da natureza, se assumem no seu conjunto como relevantes, que contêm valores naturais que dependem dos

usos do solo, da água e dos sistemas tradicionais e que desempenham funções de enquadramento ou transição das áreas de proteção total e das áreas de proteção parcial do tipo I, podendo ainda conter elementos estruturantes da paisagem, sendo que a classificação destas áreas tem como principais objetivos:

- a) Conservar os valores de natureza biológica, geológica e paisagísticas relevantes para a conservação da biodiversidade;
- b) Contribuir para a manutenção e valorização dos valores naturais e paisagísticos;
- c) Preservar áreas importantes para o funcionamento e viabilidade das Áreas de ocorrência de excepcionais valores naturais e áreas prioritárias do tipo 1.

2 — Sem prejuízo do disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 8.º do presente regulamento, nas áreas de proteção prioritária do tipo II são ainda interditas as seguintes atividades:

- a) Construção de barragens, exceto as destinadas a abeberamento de gado e proteção contra incêndios, infraestruturas rodoviárias, ferroviárias ou aeroportuárias, bem como de redes de *pipelines* para transporte de gás, combustíveis ou outros produtos;
- b) Instalação de aproveitamentos eólicos;
- c) Instalação ou ampliação de explorações agropecuárias ou silvopastoris, em regime intensivo ou semi-intensivo;
- d) Obras de construção e de ampliação de edificações para habitação, comércio ou indústria fora das áreas urbanas, exceto obras de ampliação de edificações para habitação própria destinadas a criar as condições mínimas de habitabilidade, bem como a viabilização de assentos de lavoura, de unidades de turismo no espaço rural e de turismo natureza, desde que se integrem nas características paisagísticas da região;
- e) Instalação ou ampliação de campos de golfe, parques de campismo e instalações desportivas;
- f) Instalação de nitreiras fora de explorações agrícolas;
- g) Realização de competições desportivas de qualquer natureza, incluindo as motorizadas, mesmo quando praticadas em vias pavimentadas, excetuando as existentes à data da entrada em vigor do POPNSSM;
- h) Localização ou alteração de instalação de unidades industriais dos tipos 3 desde que estejam associadas a atividades tradicionais, sem prejuízo do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 16.º

3 — Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 3 do artigo 8.º do presente regulamento, nestas áreas encontram-se sujeitas a autorização prévia da comissão diretiva do Parque Natural as seguintes atividades, tendo em vista os objetivos de conservação da natureza:

- a) Abertura de trilhos equestres e de percursos pedonais desde que não ponham em causa os objetivos de conservação da natureza;
- b) Realização de competições desportivas de qualquer natureza;
- c) Instalação ou alteração de estabelecimentos industriais isolados do tipo 3;
- d) Instalação de linhas de distribuição ou de transporte de energia elétrica de alta ou média tensão e linhas ou antenas de telecomunicações, aéreas e ou subterrâneas.
- e) Obras de reconstrução, alteração e conservação de edificações existentes fora das áreas urbanas destinadas a habitação própria e permanente e de assentos de lavoura.

4 — Sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no Quadro 1 do artigo 24.º, nas áreas parciais do tipo II, são permitidas obras de ampliação das edificações existentes, destinadas a empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos turísticos reconhecidos como turismo da natureza desde que as mesmas observem os parâmetros estabelecidos no artigo seguinte, n.º 7, alínea b).

Artigo 82.º

Áreas de Proteção Complementar do tipo I e tipo II

1 — As áreas de proteção Complementar I integram áreas onde se aliam valores de conservação da natureza e da estrutura física do território, onde se pretende compatibilizar o atual uso do solo com os valores naturais e paisagísticos, e tem como objetivo:

- a) Integrar espaços rurais ou outros onde devem ser compatibilizados os valores naturais e paisagísticos com a intervenção humana;
- b) Implementar medidas de gestão que promovam o uso sustentável dos recursos, garantindo o desenvolvimento socioeconómico local, incentivando a fixação das populações e a melhoria dos seus níveis de qualidade de vida;
- c) Valorizar a manutenção e compatibilização das atividades tradicionais, nomeadamente de natureza agrícola, agrossilvopastoril, florestal ou de exploração de outros recursos que constituam o suporte, ou que não sejam incompatíveis com os valores de natureza biológica, geológica e paisagística a preservar;
- d) Integrar áreas de transição ou amortecimento de impactes necessárias à proteção das áreas em que foram aplicados níveis de proteção superiores.

2 — As áreas de proteção Complementar II, compreendem ainda os restantes espaços com médio valor de conservação, que correspondem a áreas de enquadramento e de uso mais intensivo do solo, onde se pretende compatibilizar a intervenção humana e o desenvolvimento social e económico local com os valores naturais e paisagísticos e os objetivos de conservação da natureza, que são:

- a) A manutenção e compatibilização das atividades culturais e tradicionais, nomeadamente de natureza agrícola, agrossilvopastoril, florestal ou de exploração de outros recursos, que constituam o suporte, ou que sejam compatíveis com os valores de natureza biológica, geológica e paisagística a preservar;
- b) A implementação de medidas de gestão que promovam o uso sustentável dos recursos, garantindo o desenvolvimento socioeconómico local, incentivando a fixação das populações e a melhoria dos seus níveis de qualidade de vida;
- c) O fomento de ações de educação e valorização ambiental, bem como ações de desenvolvimento local, nomeadamente turísticas, recreativas, desportivas, entre outras, visando a sua proteção e valorização.

3 — Nas áreas de proteção complementar são interditas as atividades mencionadas na alínea a) do n.º 3 do artigo 8.º do presente Regulamento.

4 — Nas áreas de proteção complementar I e II encontram-se sujeitas a autorização prévia da comissão diretiva do Parque Natural, para além das mencionadas na alínea b) do n.º 3 do artigo 8.º do presente Regulamento, as seguintes atividades, tendo em vista os objetivos de conservação da natureza:

- a) Instalação ou ampliação de explorações agropecuárias ou silvopastoris, assim com instalação de estufas e estufins;
- b) Construção de barragens, infraestruturas de transportes, saneamento e abastecimento;
- c) Instalação de infraestruturas de eletricidade, de telecomunicações, de aproveitamento e produção de energias renováveis;
- d) Realização de competições desportivas;
- e) Instalação ou ampliação de campos de golfe, parques de campismo e instalações desportivas;
- f) Instalação de nitreiras fora de explorações agrícolas;
- g) Localização ou alteração de instalação de unidades industriais dos tipos 3 desde que estejam associados a atividades tradicionais;

h) Abertura de trilhos equestres e de percursos pedonais desde que não ponham em causa os objetivos de conservação da natureza;

i) Obras de construção, ampliação, alteração e conservação de edificações de instalações de apoio a usos agrossilvopastoris, desde que não colidam com valores de conservação da natureza;

j) Obras de construção de edificações destinadas a habitação própria associada a uma exploração agrossilvopastoril, ou desde que se mantenha o uso atual do solo ou um uso compatível com os objetivos de conservação da natureza definidos para a área, de acordo com os parâmetros definidos nos n.ºs 5 e 6 do presente artigo;

k) Obras de conservação, alteração e de ampliação de edificações, quando estiver em causa a recuperação de imóveis existentes para habitação, bem como a recuperação de imóveis tradicionais no âmbito da organização de estruturas exequíveis enquadradas em projetos de turismo natureza e turismo em espaço rural, desde que devidamente justificado e de acordo com os parâmetros definidos no n.º 7 do presente artigo (aplicável à APC I);

l) Obras de recuperação, alteração, conservação e ampliação de edificações de qualquer natureza, desde que se mantenha o uso atual do solo ou um uso compatível com os objetivos de conservação da natureza definidos para a área de acordo com os parâmetros definidos no n.º 7 do presente artigo (aplicável à APC II);

5 — Sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no Quadro 1 do artigo 24.º, nas áreas complementares do tipo I, são permitidas obras de construção destinadas a habitação própria associada à manutenção de uma exploração agrossilvopastoril, desde que observem as seguintes condições:

a) A área do prédio seja igual ou superior a 5 hectares;

b) A área de implantação da edificação seja igual ou inferior a 250 m²

6 — Sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no Quadro 1 do artigo 24.º, nas áreas complementares do tipo II, são permitidas obras de construção destinadas a habitação própria e que esteja garantida a manutenção do uso atual do terreno da parcela ou um uso compatível com os objetivos de conservação da natureza definidos para a área, desde que observem as seguintes condições:

a) A área do prédio seja igual ou superior a 2,5 hectares;

b) A área de implantação da edificação seja igual ou inferior a 250 m²

7 — Em ambos os espaços, nas situações em que não é garantida a área mínima do prédio para novas edificações, existindo edificações existentes, legalmente constituídas, destinadas a habitação ou de qualquer natureza, são permitidas obras de ampliação das edificações existentes, desde que as mesmas sejam:

a) Para fins de habitação até um máximo de 10 % da área de construção, nas situações em que a área existente é superior a 250 m² ou quando inferior a esta, até atingir o máximo de 250 m² de área de construção;

b) Para fins turísticos até ao máximo de 400 m² de área de construção, nas situações em que a área existente é inferior, ou quando superior, até ao máximo de 10 % da área de construção dos imóveis existentes;

c) Para outros fins até aos limites dos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos artigos 24.º e 25.º do presente Regulamento.

Artigo 83.º

Áreas de Intervenção Específica

1 — Nas áreas integradas no Parque Natural da Serra de S. Mamede que constituem Áreas de intervenção específica deverão ocorrer ações conducentes à recuperação de habitats, à manutenção

de usos com interesse para a conservação da natureza, à promoção da investigação científica e da educação ambiental, bem como de desenvolvimento local e ocorrem em duas tipologias:

a) Áreas de Intervenção específica para a conservação da natureza e da biodiversidade destinadas à realização de ações de manutenção, recuperação e gestão de *habitats* que se apresentem degradados ou que apresentem interesse e valor para a promoção da investigação científica ou de educação ambiental, designadamente:

- i) Monte da Fonte Branca;
- ii) Vale do rio Sever;
- iii) Albufeira de Póvoa e Meadas;
- iv) Pedreiras de Castelo de Vide;
- v) Escarpas da Penha da Barrada/Penha do Alto;
- vi) Serra de São Paulo (carvalhais de Castelo de Vide e escarpas);
- vii) Estrada Póvoa e Meadas-Beirã;
- viii) Estrada envolvente à albufeira de Póvoa e Meadas;
- ix) Zonas agrícolas de sequeiro;

b) Áreas de intervenção específica para a valorização cultural e patrimonial destinadas à realização de ações conducentes à valorização do património arquitetónico e arqueológico e de recuperação de estruturas tradicionais e sua vocação para turismo como atividade de suporte da economia local, designadamente:

- i) Albufeira de Póvoa e Meadas;
- ii) Castelo de Vide;
- iii) Senhora da Penha de Castelo de Vide/Miradouro e Parque de Merendas da Fonte dos Carvoeiros.

2 — As ações a desenvolver nas Áreas de intervenção específica para a conservação da natureza e biodiversidade carecem da autorização da entidade da tutela da conservação da natureza.

3 — Os instrumentos de gestão territorial que integram Áreas de intervenção específica para a valorização cultural e patrimonial são obrigatoriamente acompanhados pela entidade da tutela do património cultural.

CAPÍTULO II

Albufeira de Póvoa e Meadas e respetiva zona de proteção

Artigo 84.º

Âmbito e Identificação

1 — As normas do presente título, transpostas e adaptadas do Plano Especial, aplicam-se na área da Albufeira de Póvoa e Meadas e respetiva zona de proteção delimitada na Planta de Ordenamento — Albufeira de Póvoa e Meadas e Respetiva Zona de Proteção, e constituem objetivos destas a preservação da qualidade da água e seus usos e a manutenção e valorização de estruturas importantes na diversificação paisagística e ecológica concelhia.

2 — A Albufeira de Póvoa e Meadas e Respetiva Zona de Proteção divide-se nas seguintes zonas:

- a) Leito e plano de água da albufeira:
 - i) Áreas de proteção ambiental;
 - ii) Áreas de recreio balnear;

iii) Faixa de 150 m envolvente da barragem correspondente à Área de respeito dos órgãos de segurança de utilização da albufeira;

iv) Área de utilização livre;

b) Zona de proteção da albufeira:

i) (Revogada.)

ii) Espaços florestais:

(i) Aptidão florestal e silvopastoril com espécies de crescimento lento;

(ii) Montados a manter ou melhorar;

(iii) Soutos e carvalhais a manter;

iii) Espaços naturais:

(i) Proteção uso florestal/silvopastoril com espécies de crescimento lento;

(ii) Proteção por montado;

(iii) Proteção por soutos e carvalhais.

Artigo 85.º

Ocupações e utilizações interditas

1 — Na área da Albufeira de Póvoa e Meadas e respetiva zona de proteção:

a) Não é permitida a circulação de veículos de qualquer natureza, nomeadamente motociclos e veículos de todo-o-terreno, fora dos acessos e trilhos destinados a esse fim, excluindo-se os veículos em serviço de fiscalização, manutenção ou socorro e as máquinas agrícolas;

b) O abate de árvores resultante da realização de quaisquer obras deve ser reduzido ao mínimo indispensável, encontrando -se sujeito a licenciamento da Agência Portuguesa do Ambiente quando realizado na margem da albufeira.

2 — Na zona de proteção da albufeira, sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 9.º, são proibidas as seguintes atividades:

a) O estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;

b) A caça nas praias e áreas de proteção definidas na Planta de Ordenamento — Albufeira de Póvoa e Meadas e Respetiva Zona de Proteção, bem como numa faixa de 250 m envolvente das mesmas.

3 — Na zona de proteção da Albufeira de Póvoa e Meadas, cuja carga populacional não poderá exceder 1570 habitantes, incluindo as camas turísticas, as construções obedecem aos seguintes requisitos:

a) Número máximo de pisos: 2;

b) A implantação de todas as construções, de acordo com projeto de tratamento paisagístico para o efeito, não deverá originar alterações significativas da topografia existente;

c) Não é permitida qualquer implantação turística na envolvente da área de proteção ambiental referida no ponto i) da alínea a) do n.º 2 do artigo 84.º;

d) Estabelecimentos de restauração ou de bebidas apenas se poderão instalar nos espaços turísticos ou inseridos em estabelecimentos hoteleiros, conjuntos turísticos ou parques de campismo.

Artigo 86.º

Espaços de Ocupação Turística

(Revogado.)

Artigo 87.º

Espaços Florestais

1 — Os espaços florestais devem destinar-se preferencialmente à produção florestal com espécies autóctones, não se excluindo, contudo, o uso agrícola.

2 — Nos espaços florestais são permitidas ações de reabilitação, alteração e ampliação de instalações agrícolas e de habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas a turismo rural, turismo de habitação e agroturismo.

Artigo 88.º

Espaços Naturais

1 — Nos espaços naturais, as funções de proteção e recuperação prevalecem sobre as funções de produção, quando se verifique incompatibilidade.

2 — Nos espaços naturais são interditas:

a) Ações que diminuam ou destruam as funções de proteção e valorização ambiental, nomeadamente aterros ou escavações;

b) A florestação ou reflorestação com espécies não previstas na alínea b) do n.º 2 do artigo 84.º, relativa aos espaços naturais;

c) O corte ou arranque de carvalhos e castanheiros que não se encontrem secos, doentes, decrépitos ou dominados;

d) Os cortes rasos de carvalhais e soutos só podem efetuar-se quando visem a posterior ocupação do solo com obras imprescindíveis de utilidade pública;

e) A destruição do montados e soutos, sendo só admitidas as utilizações compatíveis com a sua manutenção.

3 — Nestes espaços carecem de autorização municipal as seguintes ações:

a) A alteração da topografia do terreno;

b) A abertura de caminhos, com exceção dos de acesso às construções autorizadas;

c) Novas construções, alterações e ampliações de edifícios já existentes.

4 — Nos espaços naturais são permitidas as seguintes ações de conservação, alteração e ampliação de instalações agrícolas e de habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas a turismo rural, turismo de habitação e agroturismo, nos termos da legislação aplicável.

TÍTULO XI

Programação e execução do plano

Artigo 89.º

Zonamento Operativo

(Revogado.)

Artigo 90.º

Execução em Solo Urbano

1 — Em solo urbano a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no RJUE (Regime Jurídico de Urbanização e Edificação).

2 — Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

Artigo 91.º

Execução em Solo Urbanizável

(Revogado.)

CAPÍTULO I

Programação

Artigo 92.º

Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1 — A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município e dos quais deve ser dado conhecimento à Assembleia Municipal.

2 — No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no Plano ou de unidades de execução, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;
- b) As de consolidação e qualificação do solo urbano;
- c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
- d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;
- e) As de estruturação dos tecidos urbanos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional do território ou quando seja a oferta de solo urbanizado, quer por força da procura verificada, quer por razões de controlo do mercado de solos;
- f) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

Artigo 93.º

Programação operacional

1 — A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, nomeadamente no que respeita a:

- a) Objetivos e programa de intervenção;
- b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;
- c) Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.

2 — A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Plano de Urbanização;
- b) Plano de Pormenor;
- c) Unidades de Execução.

CAPÍTULO II

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva

Artigo 94.º

Parâmetros de dimensionamento

1 — Exceto se a área já se encontrar dotada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, não se justifique ou ainda se localizar em áreas consolidadas, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município de acordo com regulamento municipal de urbanização e edificação, os projetos de loteamento ou operações de impacto relevante devem prever áreas destinadas àqueles fins dimensionadas de acordo com de acordo com os parâmetros constantes nos quadros seguintes:

QUADRO 3

Parâmetros de dimensionamento mínimo de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² a. c. hab.	35 m ² /120 m ² a. c. hab.
Comércio e Serviços	28 m ² /100 m ² a. c. hab.	25 m ² /100 m ² a. c. hab.
Indústria, armazenagem e logística	23 m ² /100 m ² a. c. hab.	10 m ² /100 m ² a. C. hab.

QUADRO 4

Parâmetros de dimensionamento mínimo de Infraestruturas — Arruamentos

Tipo de ocupação	Infraestruturas — Arruamentos
Habitação, Comércio e Serviços	Perfil Tipo ≥ 12,00 m. Faixa de Rodagem = 7,50 m. Passeios = 2,25 m (×2). Estacionamento = [(2,5 m) (×2)] (opcional). Caldeira para árvores = [(1 m) (×2)] (opcional).
Indústria, armazenagem e logística	Perfil Tipo ≥ 12, 2 m. Faixa de Rodagem = 9 m. Passeios = 1,6 m (×2). Estacionamento = [(2,5 m) (×2)] (opcional). Caldeira para árvores = [(1 m) (×2)] (opcional).

2 — Quando as operações de loteamento e demais operações urbanísticas a que se refere o n.º 1 do presente artigo integrem novas vias coletoras ou distribuidoras principais, as áreas a elas destinadas são contabilizadas para efeitos de cálculo das áreas verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva.

CAPÍTULO III

Critérios perequativos

Artigo 95.º

Objetivos e âmbito de aplicação

1 — Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.

2 — Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente Plano são aplicados nas seguintes situações:

a) No âmbito da execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão definidas no Plano;

b) Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

Artigo 96.º

Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas UOPG e Unidades de Execução, referidas no n.º 2 do artigo anterior, são os definidos no RJIGT, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 — Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos Planos de urbanização ou de pormenor em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.

3 — No caso de Unidades de Execução delimitadas para áreas não disciplinadas por Plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média, serão obtidos da seguinte forma:

a) O índice médio de utilização é a média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa;

b) A cedência média resulta do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da área bruta de construção adotada para o cálculo do IMU e varia em função da edificabilidade concreta resultante da operação urbanística que venha a ser licenciada ou admitida.

Artigo 97.º

Aplicação dos mecanismos de perequação

1 — É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.

2 — Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.

3 — Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 3 do presente artigo.

5 — Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média deverá verificar-se a compensação nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

6 — A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CAPÍTULO IV

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 97.º-A

Conceito e Identificação

1 — No presente Plano é delimitada uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), tal como representada na Planta de Ordenamento, na contiguidade do solo urbano da vila de Castelo de Vide para conformação e colmatação do seu perímetro.

2 — O limite da UOPG pode ser ajustado, quando tal for justificado, em sede de Plano de Pormenor.

Artigo 97.º-B

UOPG

1 — A UOPG integra os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondentes a áreas de expansão urbana imediata ao centro histórico, nas quais predomina o uso habitacional e por se encontrarem em situação de quase completa consolidação, se pretende apenas o preenchimento de espaços livres por colmatação a concretizar nos termos previstos infra do presente regulamento.

2 — Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Comércio;
- c) Serviços;
- d) Equipamentos de utilização coletiva.

3 — São usos compatíveis com os Espaços Urbanos de Baixa Densidade:

a) As indústrias enquadradas no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao SIR, e as do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, critérios estes a definir pela Câmara Municipal;

- b) Empreendimentos turísticos;
- c) Outros usos não discriminados e compatíveis com o dominante.

4 — Não é permitida a instalação de novas indústrias não enquadráveis no disposto na alínea a) do n.º 3, sendo apenas admitida a ampliação das indústrias existentes não enquadráveis na referida alínea, desde com título válido.

5 — A autorização de funções não residenciais em edifícios utilizados também para habitação ficará condicionada à existência de acesso independente aos restantes pisos e partes comuns da propriedade não usada para esse fim.

6 — A execução processa-se através da elaboração de um Plano de Pormenor.

7 — Enquanto não for aprovado o Plano de Pormenor, aplicam-se os parâmetros urbanísticos máximos estabelecidos no artigo 36.º e os condicionalismos da edificação constantes dos regimes da Reserva Ecológica Nacional e do Plano do Parque e Natural da Serra de São Mamede.

TÍTULO XII

Disposições finais

Artigo 98.º

Legalizações de construções não licenciadas

1 — Sem prejuízo do disposto no RMUE, os prédios onde se localizem atividades ou usos não licenciados, anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de

Castelo de Vide, ocorrida em 30 de julho de 1997, ou posteriores a esta data mas cuja ilegalidade resulta apenas de não terem sido sujeitos ao procedimento de controlo preventivo legalmente exigido, com exceção, neste último caso, das indústrias e agropecuárias que apresentem licença ou título de exploração válidos emitidos pela entidade competente, podem as construções e os usos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano que a eles estejam afetas ser objeto de legalização, sujeitas às normas constantes do presente artigo.

2 — As instalações agropecuárias podem ser legalizadas nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro.

3 — O presente artigo aplica-se também às legalizações de operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a condicionamentos legais, desde que sejam admitidas à luz do respetivo regime legal.

Artigo 99.º

Demolição de Edifícios

1 — A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações:

- a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
- b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
- c) O seu estado de conservação ser de manifesta degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
- d) Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
- e) Sem prejuízo do previsto para as salvaguardas patrimoniais, tratar-se de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

2 — Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou apresentação de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3 — O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado e de valores arqueológicos, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

Artigo 100.º

Integração e transformação de preexistências

1 — Para efeitos do presente regulamento, consideram-se preexistências ao Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

- a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
- c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis válidas e de aprovações de projetos de arquitetura.

2 — Consideram-se ainda preexistências, todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem demarcadas na Planta de Ordenamento.

3 — Caso as preexistências ou as condições das licenças ou apresentação de comunicações prévias não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, podem ser autorizadas ampliações às mesmas, até ao limite de, em qualquer das seguintes situações:

- a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
- b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.

4 — No caso de obras de ampliação de edificações preexistentes, considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referidas na alínea a) do número anterior, quando o aumento de área de construção do edifício existente não exceda os 100 m², e não afetem a qualidade arquitetónica das edificações e sua inserção urbanística ou no caso dos empreendimentos turísticos tal não represente uma ampliação em mais de 40 % da área de construção existente.

5 — Poderá ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações preexistentes situadas em solo rústico, desde que se cumpra cumulativamente as seguintes condições:

- a) Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja feita prova documental, com base no registo predial de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data do início da discussão pública da revisão do Plano;
- b) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais;

Artigo 101.º

Norma Revogatória

1 — Com a entrada em vigor do presente Plano são revogados:

- a) Plano Geral de Urbanização de Castelo de Vide, publicado no *Diário da República* através da Declaração 17-3-89, de 30 de maio;
- b) Plano de Pormenor do Bairro da Boavista, publicado no *Diário da República* através da Portaria n.º 531/93 de 18 de maio;
- c) Plano de Pormenor da Expansão do Bairro da Muralha, publicado no *Diário da República* através do Resolução do Conselho de Ministros n.º 89/2001, de 30 de julho.

Artigo 102.º

Entrada em Vigor

A alteração do Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no *Diário da República*.

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

69206 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_69206_1205_PO.jpg

69207 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_69207_1205_CO_RNPI.jpg

69208 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_69208_1205_CO_RI.jpg

69209 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_69209_1205_CO_RAN.jpg