



## MUNICÍPIO DE ALVITO

### Regulamento n.º 134/2024

*Sumário:* Segunda alteração à primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Alvito.

#### **Alteração do Plano Diretor Municipal de Alvito com adequação ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio**

Torna-se público que, sob proposta da Câmara Municipal de Alvito, de 9 de agosto de 2023, a Assembleia Municipal de Alvito, na sessão ordinária realizada em 4 de setembro de 2023, aprovou, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, a 2.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Alvito, para todo o território municipal, que incide particularmente sobre as áreas classificadas como 'espaços urbanizáveis', quanto ao seu grau de infraestruturização, edificação e de compromissos válidos, avaliando as condições legais para a sua classificação como solo urbano ou rústico.

Torna-se, público que a referida Alteração visa a adequação do PDM ao RJIGT, sendo que os elementos fundamentais do PDM objeto de alteração correspondem a: Regulamento, Planta de Ordenamento e plantas de condicionantes (Planta da Reserva Ecológica Nacional — REN, Planta da Reserva Agrícola Nacional — RAN, Planta de Perigosidade de Incêndio Rural, Planta de Outras Condicionantes, Planta de Infraestruturas, Planta de Transportes). Serão também publicadas, alterações ao Regulamento.

Mais se torna público que a referida Alteração, que ora se publica, entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República* de acordo com o seu artigo 9.º e poderá ser consultada na página institucional do Município de Alvito, na Internet, conforme o estipulado no artigo 192.º do RJIGT, em [www.cm-alvito.pt](http://www.cm-alvito.pt).

10 de outubro de 2023. — O Presidente da Câmara Municipal, *José Manuel Carvalho Penedo Martins Efigénio*.

#### **Assembleia Municipal de Alvito**

##### **Deliberação**

O Presidente da Assembleia Municipal de Alvito, João Manuel Galhardo Maurício, certifica que a Assembleia Municipal de Alvito, na sua sessão ordinária de 4 de setembro de 2023, sob proposta da Câmara Municipal de Alvito, aprovada por unanimidade na reunião de 9 de agosto de 2023, foi aprovada por unanimidade a alteração ao PDM de Alvito, para todo o território municipal, ao abrigo do n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT, na sua redação atual, conjugado com os artigos 118.º, 119.º e 190.º do referido regime jurídico, constituída e acompanhada pelos seguintes documentos:

##### Elementos para Aprovação:

Proposta de Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Alvito;  
Planta de Ordenamento;  
Planta de Condicionantes: Outras Condicionantes;  
Planta de Condicionantes: Reserva Agrícola Nacional;  
Planta de Condicionantes: Reserva Ecológica Nacional;  
Planta de Condicionantes: Risco de Incêndio Rural;  
Planta de Transportes;  
Planta de Infraestruturas.

##### Elementos para Conhecimento:

Relatório de ponderação aos pareceres emitidos pelas entidades;  
Relatório de ponderação ao parecer da CCDR e respetivos anexos;

Relatório de ponderação ao parecer da DGADR e respetivos anexos;  
Relatório de ponderação ao parecer da DRCALENT e respetivos anexos;  
Relatório de ponderação da discussão pública;  
Relatório do Plano;  
Regulamento;  
Ficha de dados estatísticos.

10 de outubro de 2023. — O Presidente da Assembleia Municipal, *João Manuel Galhardo Maurício*.

### **Proposta de Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Alvito**

#### **Artigo 1.º**

##### **Objeto**

O presente aviso procede à alteração do Plano Diretor Municipal de Alvito com adequação ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

#### **Artigo 2.º**

##### **Alterações**

São aditados os artigos 6.º-A, 37.º-A, revogados os artigos 49.º, 50.º, 71.º, 72.º, 73.º, 74.º, 75.º, 76.º, 77.º, 80.º, 111.º, 113.º e alterados os artigos 4.º, 6.º, 10.º, 13.º, 14.º, 15.º, 17.º, 19.º, 21.º, 22.º, 24.º, 25.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 33.º, 36.º, 37.º, 40.º, 41.º, 43.º, 44.º, 45.º, 47.º, 48.º, 54.º, 55.º, 56.º, 58.º, 61.º, 62.º, 63.º, 64.º, 65.º, 68.º, 69.º, 70.º, 83.º, 84.º, 89.º, 91.º, 93.º, 94.º, 108.º, 109.º, 112.º, 115.º, 123.º, do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Alvito que passam a ter a seguinte redação:

#### **«Artigo 4.º**

##### **Instrumentos Estratégicos e de Gestão Territorial a observar**

*(alterada a designação.)*

1 — Na área abrangida pelo Plano encontram-se em vigor os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional a seguir identificados:

- a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT), publicado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b) Plano Rodoviário Nacional (PRN), publicado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;
- c) Plano Nacional da Água, publicado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
- d) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
- e) Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT Alentejo), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto;
- f) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF-ALT), publicado pela Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro, alterado pela Portaria n.º 18/2022, de 6 de janeiro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 7-A/2022, de 04 de março;
- g) Plano de Gestão da Região Hidrográfica (PGRH) do Sado e Mira, que integra a Região Hidrográfica 6 (RH6), 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.



2 — Plano de Ordenamento da Albufeira de Odivelas (POAO), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 184/2007, de 21 de dezembro. No âmbito municipal encontram-se em vigor o seguinte instrumento de gestão territorial, cuja disciplina nele consagrada ou a que resultar da sua revisão ou alteração prevalece, na respetiva área de incidência, sobre as disposições do plano:

a) Plano de Intervenção no Espaço Rústico do Trancoso e Fonte da Telha, publicado pelo Aviso n.º 20416/2020, de 18 de dezembro.

Artigo 6.º

Identificação

- 1 — .....
- a) .....
- i) .....
- (i) .....
- ii) .....
- (i) .....
- (ii) .....
- (iii) .....
- (iv) .....
- iii) .....
- (i) .....
- (ii) .....
- b) .....
- i) .....
- ii) .....
- iii) .....
- iv) .....
- (i) .....
- v) Perigosidade de Incêndio Rural;
- vi) (Revogada.)
- c) .....
- i) .....
- ii) Rede Natura 2000 — Zona Especial de Conservação — Alvito/Cuba — PTCO 0035.
- 2 — .....
- a) .....
- i) .....
- ii) .....
- iii) .....



b) .....

i) .....

ii) .....

iii) .....

iv) .....

v) .....

c) .....

i) .....

ii) .....

iii) .....

iv) .....

v) .....

vi) .....

vii) .....

viii) .....

ix) .....

x) .....

d) .....

i) .....

e) Património Arqueológico — Em Vias de Classificação (VC):

i) PA-VC01 — Cova Funda 1, CNS 39020, Anúncio n.º 17/2023, DR, 2.ª série, de 13 de fevereiro;

ii) PA-VC02 — Monte dos Luzios 1, CNS 23427, Anúncio n.º 17/2023, DR, 2.ª série, de 13 de fevereiro;

iii) PA-VC03 — Quinta de Santo António, CNS 39713, Anúncio n.º 17/2023, DR, 2.ª série, de 13 de fevereiro.

3 — .....

a) .....

i) .....

ii) .....

iii) .....

iv) .....

v) .....

vi) .....

b) .....

i) .....

ii) .....

c) .....

i) .....

ii) .....

d) .....

i) Estradas Nacionais: EN257, EN 258/Zona de servidão *non aedificandi* (Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);



ii) Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP: EN 383/Zona de servidão *non aedificandi* (Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);

iii) Estradas Regionais: ER 257/Zona de servidão *non aedificandi* (Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril).

e) .....

i) Estradas Municipais: ex-EN257 (centro da Vila de Alvito), EM 516, EM 523, EM 524;

ii) Caminhos Municipais: CM 1001, CM 1002, CM 1003, CM 1003-1, CM 1004, CM1004-1, CM 1007 e CM1213.

f) .....

i) .....

g) .....

i) .....

Artigo 6.º-A

Regime

(aditado.)

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classe de espaço sobre a qual recaem, em conformidade com a Planta de Ordenamento e presente Regulamento, fica condicionada às disposições legais que regem tais servidões ou restrições.

Artigo 10.º

Zonas Acústicas Mistas

1 — .....

2 — .....

3 — .....

4 — .....

5 — .....

6 — .....

a) .....

b) .....

c) .....

7 — Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanos, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se a zona em apreciação estiver abrangida por Plano Municipal de Redução de Ruído ou não exceda em mais de 5 dB (A) os valores limites do n.º 4 do presente artigo e desde que o projeto acústico considere valores de isolamento sonoro de fachada, normalizado, D2m,nT,w, superiores em 3 dB aos valores previstos no «Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios» (RRAE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho.

8 — Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanos, a construção de equipamentos escolares, de saúde, religiosos e assistência a crianças e idosos, só é permitida quando se verifique o estreito cumprimento dos valores limite estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.

9 — .....



Artigo 13.º

Classes e categorias de uso do solo

1 — O território abrangido pelo Plano é classificado como solo rústico e solo urbano, estando identificado na planta de ordenamento.

2 — .....

Artigo 14.º

Qualificação do solo rústico

(alterada a designação.)

.....

a) .....

i) .....

ii) .....

b) (Revogada.)

c) Espaços Florestais:

i) Conservação;

ii) Mistos de Uso Silvícola e Agrícola;

d) Espaços Naturais e Paisagísticos:

i) .....

ii) .....

iii) .....

e) Áreas de Edificação Dispersa.

Artigo 15.º

Qualificação do solo urbano

.....

a) .....

b) Espaços Habitacionais;

c) .....

d) .....

e) .....

i) Espaços de Equipamentos;

ii) Espaços Turísticos.

CAPÍTULO II

Disposições comuns aos solos rústico e urbano

(alterada a designação.)

Artigo 17.º

Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

1 — .....

a) .....

b) .....

c) .....

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, na instalação de empreendimentos turísticos devem ser cumpridos os seguintes requisitos:

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

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

c) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, com reduzidas exigências hídricas e de manutenção, 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 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.

3 — *(Anterior n.º 2.)*

4 — *(Anterior n.º 3.)*

5 — Nas áreas de rede Natura 2000 são condicionadas a parecer da entidade competente nos termos da legislação em vigor, as alterações de uso do solo decorrente de atividade agrícola que promova uma intensificação do seu uso (por exemplo culturas permanentes: olival, amendoal, vinha, etc.);

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

7 — 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.

8 — A Intensidade Turística concelhia é de 1400 camas.

9 — Se a intensidade turística for atingida, pode o Município negociar um acréscimo de carga turística nos termos dos mecanismos consagrados no PROT Alentejo.

## Artigo 19.º

### Perigosidade de Incêndios Rurais

*(alterada designação.)*

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

2 — *(Revogado.)*

3 — .....

4 — Nos Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola e nos Espaços Agrícolas de Produção são proibidas as ações de florestação com espécies de crescimento rápido, devendo privilegiar-se a plantação de espécies de folhosas autóctones de baixa combustibilidade e ainda respeitar os compassos de plantação de acordo com disposto na legislação aplicável quanto aos critérios para a gestão de combustíveis no âmbito das redes secundárias de gestão combustíveis.

5 — *(Revogado.)*



Artigo 21.º

**Infraestruturas do Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva (EFMA)**

*(alterada a designação.)*

As operações urbanísticas e demais ações admitidas no solo rústico e urbano, devem salvarguardar as infraestruturas de transporte e distribuição de água para rega e demais infraestruturas do EFMA, decorrentes das operações de regadio, e assegurar a previsão de faixas de proteção de pelo menos cinco metros para cada lado das mesmas e em cuja localização qualquer intervenção é objeto de emissão de parecer prévio vinculativo, por parte da entidade competente.

Artigo 22.º

**Construções Existentes**

1 — É permitida a ampliação de construções existentes cujo uso não seja admitido para cada categoria de espaço e subcategoria de espaço do Solo Rústico e do Solo Urbano, desde que essa ampliação não crie condições de incompatibilidade constantes no artigo 18.º, até 30 % da área licenciada à data de entrada em vigor da Revisão do PDM, desde que se enquadre numa das seguintes situações:

- a) .....
  - b) .....
  - c) .....
- 2 — .....

TÍTULO V

**Solo rústico**

*(alterada a designação.)*

Artigo 24.º

**Princípios**

1 — O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e 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 parcelamento da propriedade e da racionalização das operações de infra-estruturação.

3 — No solo rústico deve promover-se e privilegiar-se a recuperação de edificações existentes de forma a promover a qualidade ambiental e paisagística e, desta forma, 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.





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 para a alteração de usos de outros 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 — A nova edificação isolada em solo rústico deve destinar-se preferencialmente a:

- a) .....
- b) .....
- i) .....
- ii) .....
- iii) .....
- iv) .....
- v) .....
- vi) .....

- 3 — .....
- 4 — .....
- 5 — .....
- 6 — .....
- 7 — .....
- 8 — .....
- 9 — .....
- 10 — .....
- 11 — .....

12 — Construção de outros edifícios 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;

13 — Na nova edificação e na construção de edifícios para fins habitacionais ou outros em espaço rústico o número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2, não podendo em qualquer caso este número por 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.

14 — .....

SECÇÃO I

Turismo em solo rústico

(alterada a designação.)

SUBSECÇÃO I

Empreendimentos turísticos em solo rústico

(alterada a designação.)

Artigo 28.º

Empreendimentos turísticos isolados

- 1 — .....
- a) .....
- b) .....



- c) .....
- d) Parques de campismo e de caravanismo.

2 — .....

- a) .....
- b) .....
- 3 — .....

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

5 — .....

6 — Em TER e TH a área de edificabilidade resultantes da aplicação dos parâmetros de ampliação prevista no número anterior pode ser concretizada em edifício novos não contíguos.

7 — (Antigo n.º 6.)

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....

8 — (Antigo n.º 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.

9 — (Antigo n.º 8.)

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

Artigo 29.º

Condições gerais

Em solo rústico é admitida a criação de núcleos de desenvolvimento, 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.

Artigo 30.º

Tipologias de empreendimentos turísticos

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

2 — .....

- i) .....
- ii) .....
- iii) .....
- iv) .....
- v) Parques de campismo e de caravanismo;
- vi) .....



Artigo 31.º

Condições de implementação

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

2 — (Antigo n.º 1.)

3 — (Antigo n.º 2.)

a) .....

b) .....

c) .....

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) .....

Artigo 32.º

CrITÉRIOS de inserção territorial

1 — Os núcleos de desenvolvimento turístico devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

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 m<sup>2</sup>;

d) Área mínima de 50 hectares e a capacidade mínima de 50 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, sem prejuízo do disposto nas disposições comuns do presente regulamento;

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 deverão integrar a estrutura ecológica, não sendo permitida a edificação nestas áreas.

3 — (Revogado.)

4 — (Revogado.)

5 — (Revogado.)

6 — (Revogado.)

Artigo 33.º

Parâmetros de qualidade

1 — .....

a) (Revogada.)



b) (Revogada.)

c) .....

2 — .....

a) .....

b) .....

c) .....

d) .....

Artigo 36.º

Usos

.....

a) .....

i) .....

ii) .....

iii) .....

iv) .....

v) .....

vi) .....

(i) .....

(ii) .....

(iii) .....

(iv) .....

(v) .....

vii) .....

viii) .....

b) .....

i) .....

ii) .....

iii) .....

iv) .....

v) .....

(i) .....

(ii) .....

(iii) .....

(iv) .....

(v) .....

vi) .....

vii) .....

c) São usos complementares destes espaços, sem prejuízo do disposto em razão da localização em áreas de aproveitamento hidroagrícola:

i) .....

ii) .....



iii) Os empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de turismo de habitação ou de turismo em espaço rural;

d) Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal e em áreas de aproveitamento hidroagrícola, podem ser viabilizados como usos compatíveis com os usos dominantes dos Espaços Agrícolas de Produção:

- i) .....
- ii) .....
- iii) .....
- iv) .....
- v) Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer; quando o grau de consolidação dos aglomerados urbanos não os permita acolher, ou quando pelas suas características e função sejam incompatíveis com o solo urbano ou sejam complementares do solo rústico;
- vi) .....

Artigo 37.º

Regime de Edificabilidade

1 — .....

QUADRO 1

Regime de Edificabilidade em Espaço Agrícola de Produção

2 — .....

- a) .....
- b) .....
- c) Em TER e TH a área de edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros de ampliação prevista no número anterior pode ser concretizada em edifício novos não contíguos.

3 — .....

- a) .....
- b) .....

4 — .....

- a) .....
- b) .....
- c) .....

5 — .....

6 — .....

- a) .....
- b) .....
- c) .....

7 — Excetua-se do regime descrito nos números anteriores as áreas que integram o Plano de Intervenção no Espaço Rústico do Trancoso e Fonte da Telha, que dispõem de normas específicas.



CAPÍTULO III

**Espaços florestais**

*(alterada a designação.)*

SECÇÃO I

**Regime geral**

*(aditado.)*

Artigo 37.º-A

**Disposições Gerais**

*(aditado.)*

Os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente à produção, 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:

- a) Conservação
- b) Mistos de Uso Silvícola e Agrícola.

SECÇÃO II

**Espaços florestais mistos de uso silvícola e agrícola**

Artigo 40.º

**Atividades e utilizações permitidas e proibidas**

1 — Os Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola destinam-se à produção e aproveitamento agrícola e florestal sustentáveis.

2 — .....

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- f) .....
- g) .....

3 — .....

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) Empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural, e parques de campismo e de caravanismo.



Artigo 41.º

Regime de Edificabilidade

1 — .....

QUADRO 2

Regime de Edificabilidade em Espaços Florestais Mistos de Uso Silvícola e Agrícola

2 — Sem prejuízo do disposto quanto aos empreendimentos turísticos em espaço rural e à habitação admitem-se obras de reconstrução, demolição e ampliação de edifícios desde que estas últimas não envolvam um aumento de área de ocupação superior a 50 % da área inicial e a área total de ampliação do edifício seja inferior a 100 m², não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

3 — .....

4 — Excetuam-se do regime descrito nos números anteriores as áreas que integram o Plano de Intervenção no Espaço Rústico do Trancoso e Fonte da Telha, que dispõem de normas específicas.

SECÇÃO III

Espaços florestais de conservação

Artigo 43.º

Uso e Ocupação do Solo

1 — .....

2 — .....

a) Exploração de recursos geológicos, salvo nas áreas delimitadas na planta de ordenamento como espaço de recursos geológicos, sendo que na área da Rede Natura 2000 não são admitidas novas explorações e são condicionadas a parecer da entidade as alterações de uso do solo decorrente de atividade agrícola que promova uma intensificação do seu uso (por exemplo culturas permanentes: olival, amendoal, vinha, etc.), nos termos previstos no artigo 18.º do presente regulamento;

b) .....

c) .....

d) (Revogada.)

e) .....

f) .....

g) .....

h) .....

i) .....

j) .....

k) .....

3 — .....

a) Obedecer às normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo;

b) .....

c) .....



- d) .....
- 4 — .....
- a) .....
- b) .....
- c) Empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de turismo de habitação e turismo no espaço rural, bem como estabelecimentos hoteleiros desde que estes sejam reconhecidos como turismo de natureza ou associados a uma marca nacional de áreas classificadas nos termos da referida legislação;
- d) .....
- e) .....

Artigo 44.º

**Regime de Edificabilidade**

- 1 — .....

QUADRO 3

**Regime de Edificabilidade em Espaços Florestais de Conservação**

- 2 — .....
- 3 — Sem prejuízo do disposto quanto aos empreendimentos de turismo no espaço rural e de habitação, admitem-se obras de reconstrução, demolição e ampliação de edifícios desde que estas últimas não envolvam um aumento de área de ocupação superior a 50 % da área inicial e a área total de ampliação do edifício seja inferior a 100 m<sup>2</sup>, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.
- 4 — .....

CAPÍTULO IV

**Espaços naturais e paisagísticos**

*(alterada a designação.)*

SECÇÃO I

**Lagoas**

*(alterada a designação.)*

Artigo 45.º

**Identificação e caracterização**

Esta subcategoria dos espaços naturais e paisagísticos, definida na planta de ordenamento, é constituída pela área das Lagoas localizadas a sul do município, cujo armazenamento de água assume grande importância na estratégia de desenvolvimento do território.





Artigo 47.º

Ocupações e utilizações interditas

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — Atividade de pesca e cinegética na faixa de 100 metros adjacentes ao NPA das lagoas.

SECÇÃO II

Albufeira de Odivelas

(alterada a designação.)

Artigo 48.º

Identificação e caracterização

- 1 — Esta subcategoria inclui a albufeiras de Odivelas, identificada na Planta de Ordenamento.
- 2 — No plano de água da albufeira de Odivelas todos os usos e atividades estão sujeitos a parecer da autoridade de recursos hídricos.

Artigo 49.º

Ocupações e utilizações interditas

(Revogado.)

Artigo 50.º

Atividades e Ocupações permitidas

(Revogado.)

CAPÍTULO V

Áreas de edificação dispersa

Artigo 54.º

Identificação, Caracterização e usos

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- a) .....
- b) Instalações de apoio a atividade agrícola, pecuária e florestal desde que compatíveis com a função habitacional;
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- f) .....



Artigo 55.º

Regime de Edificabilidade

- 1 — .....
- a) .....
- b) .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- a) .....
- b) .....
- c) Índice de utilização: 0,4;
- d) Índice de impermeabilização: 60 %, no caso de TH e ao TER nas modalidades de casas de campo e Agroturismo e de 20 % no caso dos Hotéis Rurais.
- 4 — .....
- a) .....
- b) Índice de utilização: 0,02.
- 5 — .....
- a) .....
- b) .....
- 6 — .....
- 7 — 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 comuns

Artigo 56.º

Identificação

- 1 — O solo urbano corresponde aos solos para os quais é reconhecida a vocação para o processo de urbanização e de edificação, compreendendo os solos urbanos e também os afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano, constituindo o seu todo o perímetro urbano.
- 2 — .....



CAPÍTULO II

Disposições gerais

(alterada a designação.)

Artigo 58.º

Identificação e caracterização

O Solo Urbano é constituído seguintes categorias funcionais:

- 1) .....
- 2) Espaços Habitacionais;
- 3) .....
- 4) .....
- 5) .....
- a) Espaços de Equipamentos;
- b) Espaços Turísticos.

SECÇÃO I

Espaços centrais

Artigo 61.º

Estacionamento

- 1 — .....
- 2 — (Revogado.)
- 3 — (Revogado.)

SECÇÃO II

Espaços habitacionais

(alterada a designação.)

Artigo 62.º

Identificação e 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) .....
  - d) .....



4 — .....

Artigo 63.º

Regime de edificabilidade

As regras a aplicar aos Espaços Habitacionais são as seguintes:

- a) .....
- b) O índice de utilização máximo no lote é 1;
- c) .....

SECÇÃO III

Espaços de atividades económicas

Artigo 64.º

Identificação, caracterização e usos

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — Nos Espaços de Atividades Económicas são permitidos os seguintes usos:

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....

5 — .....

- a) .....
- b) .....
- c) Empreendimentos turísticos;
- d) .....

6 — .....

7 — .....

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

8 — .....

9 — .....

Artigo 65.º

Regime de edificabilidade e estacionamento

1 — .....

- a) Índice de ocupação do solo máximo por lote ou parcela: 50 %;
- b) .....
- c) .....

2 — .....



SECÇÃO IV

Espaços verdes

Artigo 68.º

Regime de edificabilidade

1 — Os usos previstos no n.º 1 do artigo anterior devem ser desenvolvidos 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 de 0,1.

2 — .....

a) .....

i) Índice de Utilização: 0,1;

ii) .....

b) .....

i) Índice de Utilização: 0,2;

ii) .....

c) .....

i) .....

ii) .....

Artigo 69.º

Espaços de equipamentos

(alterada a designação.)

1 — Os espaços de equipamentos correspondem a áreas com equipamentos coletivos existentes, para os quais se permite a conservação, alteração, reconstrução ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.

2 — .....

3 — .....

4 — .....

a) .....

b) .....

c) .....

d) .....

5 — .....

a) .....

b) .....

c) .....

d) .....



Artigo 70.º

**Espaços Turísticos**

*(alterada a designação.)*

1 — Os espaços turísticos existentes estão delimitados na planta de ordenamento.

2 — As ocupações nestes espaços dever-se-ão realizar-se com base em projetos que abranjam toda a área destinada ao empreendimento turístico pretendido e onde se indiquem para além da sua tipologia e capacidade, a rede viária, estacionamento, arranjos exteriores, redes de saneamento básico, eletricidade e telecomunicações.

3 — Nestes espaços deverão ser observadas as seguintes normas:

a) Capacidade máxima: 75 camas/ha;

b) Número máximo de pisos (acima da cota de soleira): 2 (dois);

c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 0,30.

CAPÍTULO III

**Solo urbanizável**

*(Eliminado.)*

Artigo 71.º

**Identificação e caracterização**

*(Revogado.)*

Artigo 72.º

**Regime da Edificabilidade**

*(Revogado.)*

Artigo 73.º

**Espaços Residenciais**

*(Revogado.)*

Artigo 74.º

**Espaços de atividades económicas**

*(Revogado.)*

Artigo 75.º

**Espaços Verdes**

*(Revogado.)*

Artigo 76.º

**Equipamentos de Utilização Coletiva**

*(Revogado.)*

Artigo 77.º

**Área Turística**

*(Revogado.)*



CAPÍTULO IV

**Usos especiais**

SECÇÃO II

**Situações especiais**

Artigo 80.º

**Exploração de recursos geológicos**

*(Revogado.)*

Artigo 83.º

**Instalação de depósitos**

- 1 — .....
- a) .....
- b) Em Espaço Florestal Misto de Uso Silvícola e Agrícola;
- c) .....
- d) .....
- 2 — .....

Artigo 84.º

**Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos e perigosos**

1 — Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em prédios situados em solo rústico, desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, a Câmara Municipal reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.

- 2 — .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 3 — .....
- 4 — .....

TÍTULO VII

**Mobilidade**

*(alterada a designação.)*

Artigo 89.º

**Identificação**

1 — A rede viária do concelho integra a rede rodoviária e a rede ferroviária e encontra-se representada graficamente na Planta de Ordenamento.



2 — A Rede Rodoviária é constituída por:

a) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais que integram as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional (PRN2000), designadamente:

- i) Itinerário Complementar previsto: IC33 (previsto);
- ii) Estradas Nacionais: EN257, EN 258;
- iii) Estradas Regionais: ER257;

b) Estradas nacionais desclassificadas, sob jurisdição da IP — Infraestruturas de Portugal, S. A.:

- i) EN383;

c) Estradas e Caminhos Municipais, designadamente:

- i) Estradas municipais: EM516, EM523 e EM524;
- ii) Caminhos municipais: CM1001, CM1002, CM1003, CM1003-1, CM1004, CM1004-1, CM1007 e CM 1213;

d) Vias previstas, designadamente:

- i) Circular da Vila de Alvito.

3 — A Rede Ferroviária é constituída pela:

- a) Linha do Alentejo.

Artigo 91.º

Regime

- 1 — .....
- 2 — .....

3 — Deve ser respeitado o Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), em vigor desde 26 de julho de 2015, bem como as zonas de servidão rodoviária previstas no artigo 32.º deste e a designada zona de respeito de aplicação às estradas regionais (ER) e às estradas nacionais (EN) desclassificadas, ainda não entregues aos municípios.

4 — As operações urbanísticas em prédios confinantes e vizinhos das infraestruturas rodoviárias sob jurisdição da IP, S. A. estão sujeitas às limitações impostas pela zona de servidão *non aedificandi* e, se inseridas em zona de respeito, a parecer prévio vinculativo das IP, nos termos do disposto no artigo 42.º n.º 2 alínea b) do EERRN.

5 — O regime de proteção a que a rede ferroviária está sujeita é definido pela legislação em vigor na data da aprovação do presente Plano, nomeadamente na redação dos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro, relativo ao domínio público ferroviário e o Decreto-Lei n.º 568/99, de 23 de dezembro, que aprova o Regulamento de passagens de nível.

6 — Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária e ferroviária sob jurisdição da IP, S. A., 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, S. A., na qualidade de gestora das infraestruturas sob sua administração.

Artigo 93.º

Parâmetros de dimensionamento da Rede Rodoviária Municipal

.....





QUADRO 4

Parâmetros de dimensionamento dos espaços públicos

.....

CAPÍTULO VI

Estacionamento

Artigo 94.º

Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

1 — .....

QUADRO 5

Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

.....

2 — .....

3 — .....

Artigo 108.º

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão — Zonas de Interesse Turístico

.....

a) .....

b) Os planos de pormenor devem prosseguir objetivos de desenvolvimento de atividades turísticas e associadas à educação ambiental, devendo ser privilegiada a instalação de empreendimentos de turismo no espaço rural, designadamente hotéis rurais, podendo prever-se a implantação de empreendimentos turísticos, com exceção de apartamentos turísticos;

c) .....

i) .....

ii) .....

iii) .....

iv) .....

v) .....

vi) .....

vii) .....

viii) .....

ix) .....

TÍTULO X

Programação e execução do plano

Artigo 109.º

Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1 — .....



- 2 — .....
- a) .....
- b) As de consolidação e qualificação do solo urbano;
- c) .....
- d) .....
- e) .....

CAPÍTULO II

**Execução do plano**

Artigo 111.º

**Zonamento operativo**

*(Revogado.)*

Artigo 112.º

**Execução em solo urbano**

*(alterada a designação.)*

1 — Em solo urbano a execução do Plano processa-se, predominantemente, através da realização avulsa das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

- 2 — .....
- a) .....
- b) .....

Artigo 113.º

**Execução em solo urbanizável**

*(Revogado.)*

CAPÍTULO III

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

Artigo 115.º

**Parâmetros de Dimensionamento**

- 1 — .....

QUADRO 6

**Parâmetros de dimensionamento mínimo de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva**

.....

QUADRO 7

**Parâmetros de dimensionamento mínimo de infraestruturas — Perfil dos Arruamentos**

.....



2 — .....

TÍTULO XII

Disposições finais

Artigo 123.º

Integração e transformação de preexistências

1 — .....

a) .....

b) .....

c) .....

2 — .....

3 — .....

a) .....

b) .....

4 — .....

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

a) .....

b) ..... »

Artigo 3.º

Republicação

É republicado no anexo à presente Alteração o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Alvito.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO

(a que se refere o artigo 3.º da Alteração)

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e Âmbito territorial

1 — O Plano Diretor Municipal de Alvito, 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 no território municipal, na sua área de intervenção delimitada na Planta de Ordenamento, bem como os critérios a utilizar na sua execução.

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

O Plano assume como objetivos estratégicos:

- a) Reforço da coesão territorial/regional;
- b) Reforço e melhoria das acessibilidades;
- c) Desenvolvimento sustentado da economia;
- d) Valorização do Património;
- e) Qualificação urbana;
- f) Desenvolvimento turístico.

### Artigo 3.º

#### Composição do plano

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento;
- c) Plantas de Condicionantes.

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) Relatório Ambiental;
- d) Relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas;
- e) Planta de Enquadramento Regional;
- f) Planta da Situação existente;
- g) Programa de Execução das Intervenções Municipais e Respetivos Meios de Financiamento;
- h) Planta da Estrutura Ecológica Municipal;
- i) Mapa do Ruído;
- j) Planta do Zonamento Acústico;
- k) Estudos e Plantas dos Recursos Agrícolas e Florestais:
  - i) Estudos que fundamentam a delimitação da RAN;
  - l) Plantas e Estudos referentes aos Recursos Ecológicos:
    - i) Estudos que fundamentam a delimitação da REN;
  - m) Estudos e Planta do Património;
  - n) Estudos e Plantas de Análise e Programação de Equipamentos;
  - o) Estudos e Plantas de Caracterização das Infraestruturas.

### Artigo 4.º

#### Instrumentos de Gestão Territorial a Observar

1 — Na área abrangida pelo Plano encontram-se em vigor os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional a seguir identificados:

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

- b) Plano Rodoviário Nacional (PRN), publicado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;
- c) Plano Nacional da Água, publicado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
- d) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
- e) Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT Alentejo), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto;
- f) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF-ALT), publicado pela Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro, alterado pela Portaria n.º 18/2022, de 6 de janeiro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 7-A/2022, de 04 de março;
- g) Plano de Gestão da Região Hidrográfica (PGRH) do Sado e Mira, que integra a Região Hidrográfica 6 (RH6), 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 Ordenamento da Albufeira de Odivelas (POAO), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 184/2007, de 21 de dezembro.

2 — No âmbito municipal encontram-se em vigor o seguinte instrumento de gestão territorial, cuja disciplina nele consagrada ou a que resultar da sua revisão ou alteração prevalece, na respetiva área de incidência, sobre as disposições do plano:

- a) Plano de Intervenção no Espaço Rústico do Trancoso e Fonte da Telha, publicado pelo Aviso n.º 20416/2020, de 18 de dezembro.

#### 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 e regulamentos municipais em vigor à data da aprovação do Plano.

2 — Supletivamente o Plano adota a seguinte noção a seguir estabelecida:

Unidade de cultura — A unidade de cultura fixada pela lei geral para a região onde se insere o concelho de Alvito é de 25.000 m<sup>2</sup>, 5.000 m<sup>2</sup> e 75.000 m<sup>2</sup>, conforme se refere, respetivamente, a culturas arvenses em terrenos de regadio, a culturas hortícolas em terrenos de regadio e a terrenos de sequeiro.

## TÍTULO II

### Servidões e restrições de utilidade pública

#### Artigo 6.º

##### Identificação

No território abrangido pelo presente Plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, que se encontram representadas na Planta de Condicionantes quando a escala assim o permite, designadamente:

1 — Recursos Naturais:

a) Recursos hídricos:

i) Domínio hídrico:

(i) Leitões e margens dos cursos de água;

ii) Albufeiras e lagoas de águas públicas e zonas de proteção:

- (i) Albufeira de Odivelas e Lagoa dos Patos, com os respetivos leitos e margens;
- (ii) Zona Terrestre de Proteção da Albufeira de Odivelas;
- (iii) Zona reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira de Odivelas;
- (iv) Zona de Proteção da Lagoa dos Patos (100 m);
- (v) Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Lagoa dos Patos;
- (vi) Zona de Respeito da Barragem;

iii) Captações de águas subterrâneas para abastecimento público:

- (i) Zona de Respeito da Barragem;
- (ii) Captações de águas subterrâneas para abastecimento público;

b) Recursos Agrícolas e Florestais:

- i) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- ii) Aproveitamentos hidroagrícolas;
- iii) Sobreiros e Azinheiras;
- iv) AIP — Árvores de interesse público:

(i) AIP 1 — Oliveira *olea europaea* L. var. *europaea*, processo n.º KNJ1/541, aviso n.º 1 de 07/01/2010, freguesia de Alvito;

- v) Perigosidade de Incêndio Rural;
- vi) (Revogada.)

c) Recursos Ecológicos:

- i) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- ii) Rede Natura 2000 — Zona Especial de Conservação — Alvito/Cuba — PTCO 0035.

2 — Património:

a) Monumento Nacional (MN):

i) MN 1 — Castelo de Alvito, Decreto de 16/06/1910, DG, n.º 136, de 23/06/1910, freguesia de Alvito;

ii) MN2 — Igreja de Nossa Senhora da Assunção, Decreto n.º 29604, DG, Série I, n.º 112, de 16/05/1939, freguesia de Alvito;

iii) MN3 — Solar de Água de Peixes, Decreto n.º 5/2002, DR, 1.ª série B, n.º 42, de 19-02-2002, freguesia de Alvito;

b) Monumento de Interesse Público (MIP):

i) MIP1 — Igreja de Santo António, Portaria n.º 740-EG/2012, DR 2.ª série, n.º 252 (suplemento), de 31 de dezembro de 2012, freguesia de Alvito;

ii) MIP2 — Convento de São Francisco ou de Nossa Senhora dos Mártires, Portaria n.º 573/2011, de 30 de maio de 2011, DR 2.ª série n.º 104 e respetiva ZEP publicada no mesmo diploma legal, freguesia de Alvito;

iii) MIP3 — Ermida de Santo António, Portaria n.º 219/2013, de 12 de abril e respetiva ZEP publicada no mesmo diploma legal, freguesia de Vila Nova da Baronia;

iv) MIP4 — Igreja do Sr. Dos Passos antiga Igreja da Misericórdia da Vila Nova da Baronia, Portaria n.º 740-DA/2012, de 24 de dezembro e respetiva ZEP publicada no mesmo diploma legal, freguesia de Vila Nova da Baronia;

v) MIP 5 — Capela de Santa Ágata, Portaria n.º 505/2011, de 18 de abril de 2011, DR 2.ª série, n.º 76 e respetiva ZEP publicada no mesmo diploma, freguesia de Vila Nova da Baronia;

c) Imóvel de Interesse Público (IIP):

i) IIP1 — Igreja da Misericórdia e Capela de Nossa Senhora das Candeias, Decreto n.º 44675, 1.ª série, n.º 258, de 9/11/1962, freguesia de Alvito;

ii) IIP2 — Ermida de São Sebastião, Decreto 44075, DG, 1.ª série, n.º 281, de 5/12/1961, freguesia de Alvito;

iii) IIP3 — Casa de António Pedro Góis, Decreto n.º 44675, 1.ª série, n.º 258, de 9/11/1962, freguesia de Alvito;

iv) IIP4 — Capela de São Bartolomeu, Decreto 67/97, DR, 1.ª série-B, n.º 301, de 31/12/1997, freguesia de Alvito;

v) IIP5 — Capela de Santa Luzia, Decreto 45327, DG, 1.ª série, n.º 251, de 25/10/1963, freguesia de Alvito;

vi) IIP6 — Pelourinho de Alvito, Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11/10/1933, freguesia de Alvito;

vii) IIP7 — Pelourinho de Água de Peixes, Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11/10/1933, freguesia de Alvito;

viii) IIP8 — Pelourinho de Vila Nova da Baronia, Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11/10/1933, freguesia de Vila Nova da Baronia;

ix) IIP9 — Igreja Matriz de Nossa Senhora da Assunção de Vila Nova de Baronia, incluindo os retábulos de talha e os azulejos do século XVII que revestem o seu interior, Decreto n.º 28/82, DR, 1.ª série, n.º 47, de 26/02/1982, freguesia de Vila Nova da Baronia;

x) IIP10 — Capela de Nossa Senhora da Conceição, Decreto n.º 67/97, 1.ª série-B, n.º 301, de 31/12/1997, freguesia de Vila Nova da Baronia;

d) Imóvel de Interesse Municipal (IIM):

i) IIM1 — Monte do Azinhal, deliberação n.º 1785/2009, DR 2.ª série, n.º 120, de 24 de junho de 2009, freguesia de Vila Nova da Baronia;

e) Património Arqueológico — Em Vias de Classificação (VC):

i) PA-VC01 — Cova Funda 1, CNS 39020, Anúncio n.º 17/2023, DR. 2.ª série, de 13 de fevereiro;

ii) PA-VC02 — Monte dos Luzios 1, CNS 23427, Anúncio n.º 17/2023, DR. 2.ª série, de 13 de fevereiro;

iii) PA-VC03 — Quinta de Santo António, CNS 39713, Anúncio n.º 17/2023, DR. 2.ª série, de 13 de fevereiro.

3 — Infraestruturas:

a) Abastecimento de Água:

i) Canal e/ou conduta do Sistema de regadio do Alqueva existente;

ii) Canal e/ou conduta do Sistema de regadio do Alqueva previsto;

iii) Adutora;

iv) Estação de Tratamento de Águas (ETA);

v) Estação Elevatória;

vi) Reservatório;

b) Drenagem de Águas Residuais:

i) Emissário existente;

ii) ETAR;

## c) Rede Elétrica:

- i) Rede Elétrica Muito Alta Tensão;
- ii) Rede elétrica Média Tensão;

## d) Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas nacionais desclassificadas, sob jurisdição da EP:

- i) Estradas Nacionais: EN257, EN 258/Zona de servidão *non aedificandi* (Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);
- ii) Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP: EN 383/Zona de servidão *non aedificandi* (Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);
- iii) Estradas Regionais: ER 257 // Zona de servidão *non aedificandi* (Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);

## e) Estradas e Caminhos Municipais:

- i) Estradas Municipais: ex-EN257 (centro da Vila de Alvito), EM 516, EM 523, EM 524;
- ii) Caminhos Municipais: CM 1001, CM 1002, CM 1003, CM 1003-1, CM 1004, CM1004-1, CM 1007 e CM1213;

## f) Rede Ferroviária:

- i) Domínio Público ferroviário — zona *non aedificandi* (Decreto-Lei n.º 276/2003, artigo 15.º);

## g) Marcos geodésicos:

- i) Marco geodésico.

## Artigo 6.º-A

**Regime**

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classe de espaço sobre a qual recaem, em conformidade com a Planta de Ordenamento e presente Regulamento, fica condicionada às disposições legais que regem tais servidões ou restrições.

## TÍTULO III

**Sistemas territoriais — Salvaguardas**

## CAPÍTULO I

**Sistema ambiental**

## Artigo 7.º

**Identificação e usos**

1 — O sistema ambiental integra as zonas acústicas mistas e as zonas ameaçadas pelas cheias e as áreas de rede natura.

2 — O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.



## SECÇÃO I

## Zonas inundáveis

## Artigo 8.º

## Identificação

As Zonas Inundáveis correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água, que se estendem até à linha alcançada pela cheia com período de retorno de cem anos, ou pela maior cheia conhecida, no caso em que não existam dados que permitam identificar a anterior.

## Artigo 9.º

## Regime de ocupação

1 — As zonas inundáveis devem assegurar 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 — Nas zonas inundáveis são interditos os seguintes usos e ações:

- a) Instalação de estabelecimentos industriais que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;
- b) Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos e outros produtos tóxicos;
- c) Destruição do revestimento vegetal ou alteração do relevo natural, salvo nas situações em que tais ações visem favorecer o controlo das cheias e a infiltração das águas;
- d) A instalação de aterros sanitários que se destinem a resíduos urbanos ou industriais ou quaisquer outros depósitos de materiais;
- e) Alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas;
- f) Realização de construções ou execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas.

3 — Não é admitida a construção de pisos das edificações abaixo da cota local da máxima cheia conhecida ou com período de retorno de 100 anos, salvo nas situações em que:

- a) A intervenção no subsolo seja precedida de estudo geológico, geotécnico e hidrogeológico, de modo a adotar soluções técnicas adequadas à mitigação de fenómenos de inundação;
- b) Estes pisos sejam equipados com sistemas de bombagem, aprovados pelo serviço de bombeiros competente, devidamente dimensionados para fazer face à eventual ocorrência de uma inundação.

4 — Nas zonas inundáveis é interdita a construção de edifícios considerados sensíveis, nos termos da alínea a), do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações.

5 — Nos passeios, calçadas, praças, ciclovias e estacionamento devem ser utilizados materiais permeáveis.

6 — A ocupação das Zonas Inundáveis fica ainda sujeita às seguintes disposições:

- a) Não é permitida a construção de equipamentos de saúde, ensino, lares de terceira idade e edifícios com importância na gestão de emergência;
- b) No domínio hídrico deve ser salvaguardado o usufruto público para circulação pedonal;
- c) Além do cumprimento das demais disposições legais e das constantes neste Regulamento, os proponentes são responsáveis pela identificação da cota de cheia no local onde pretendem licenciar as obras e pela apresentação de soluções técnicas que não prejudiquem terceiros e que,

simultaneamente, assegurem a salvaguarda de pessoas e bens, não só ao nível do edificado, mas também de acessos, estacionamento e arranjos exteriores;

d) São permitidas instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico.

## SECÇÃO II

### Classificação acústica

#### Artigo 10.º

##### Zonas Acústicas Mistas

1 — Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas mistas delimitadas na Planta do Zonamento Acústico e, quando os níveis sonoros do ruído ambiente ultrapassam nestas zonas os respetivos valores limite de exposição, consubstanciam as zonas de conflito.

2 — Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a zonas mistas, para efeitos de aplicação dos respetivos valores limite de exposição ao ruído.

3 — As zonas mistas correspondem às áreas definidas no Plano, cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível, exceto Espaços de e para Indústria, e não podem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A) expresso pelo indicador  $L_{den}$ , e superior a 55 dB(A) expresso pelo indicador  $L_n$ .

4 — As zonas de conflito, isto é, zonas em que os valores limite de exposição são ultrapassados, identificadas na Planta de Zonamento Acústico, devem ser objeto de planos de redução de ruído.

5 — Na elaboração de Planos de Redução do Ruído tem que ser dada prioridade às Zonas Mistas sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos respetivos valores limite de exposição.

6 — Nas zonas de conflito, só é permitido o licenciamento ou a autorização de novas construções, mesmo que previstos no presente plano, desde que dê satisfação a uma das seguintes condições:

a) Mediante apresentação de um plano de redução com indicação das medidas específicas de minimização de impactes acústicos negativos a adotar e de um programa de monitorização do ruído;

b) Mediante apresentação de nova recolha de dados acústicos que comprove a eventual incorreção ou alteração dos valores de referência;

c) Após execução de plano de redução de ruído pela entidade competente.

7 — Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanos, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se a zona em apreciação estiver abrangida por Plano Municipal de Redução de Ruído ou não exceda em mais de 5 dB (A) os valores limites do n.º 4 do presente artigo e desde que o projeto acústico considere valores de isolamento sonoro de fachada, normalizado,  $D2_{m,nT,w}$ , superiores em 3 dB aos valores previstos no «Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios» (RRAE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho.

8 — Nas Zonas de Conflito inseridas em Espaços Urbanos, a construção de equipamentos escolares, de saúde, religiosos e assistência a crianças e idosos, só é permitida quando se verifique o estreito cumprimento dos valores limite estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.

9 — Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

## CAPÍTULO II

**Sistema patrimonial**

## Artigo 11.º

**Identificação**

O sistema patrimonial integra os bens imóveis de valor cultural que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, arquitetónico, artístico, científico, técnico ou ambiental para o Município, quer se encontrem ou não classificados.

## Artigo 12.º

**Regime**

Ao Património Cultural classificado e em vias de classificação, respetivas zonas gerais e especiais de proteção, aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor, nomeadamente:

a) Nos bens imóveis classificados, de interesse nacional ou público, qualquer intervenção ou obra carece de autorização expressa e acompanhamento do órgão competente da administração do património cultural;

b) O pedido de informação prévia, de licença ou a consulta prévia relativos a obras ou intervenções em bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, inclui obrigatoriamente um relatório prévio elaborado nos termos previstos na legislação em vigor neste âmbito;

c) Nas zonas de proteção de bens imóveis em vias de classificação ou classificados como de interesse nacional ou de interesse público, as operações urbanísticas, apresentação de comunicação prévia ou autorização de utilização previstas no regime jurídico da urbanização e da edificação, carecem de prévio parecer favorável do órgão legalmente competente da administração do património cultural, com as exceções previstas na lei;

d) A alienação de bens imóveis classificados, ou localizados nas respetivas zonas de proteção, depende de prévia comunicação escrita ao serviço competente da administração do património cultural, para efeitos de instrução de procedimento de eventual exercício do direito de preferência;

e) Nos bens imóveis classificados de interesse nacional, público ou municipal, ou em vias de classificação, não podem ser concedidas licenças de demolição total ou parcial, sem prévia e expressa autorização do órgão competente da administração central ou municipal, conforme os casos.

## TÍTULO IV

**Uso do solo**

## CAPÍTULO I

**Classificação e qualificação do solo**

## Artigo 13.º

**Classes e categorias de uso do solo**

1 — O território abrangido pelo Plano é classificado como solo rústico e solo urbano, estando identificado na planta de ordenamento.

2 — As classes de uso do solo referidas no número anterior encontram-se divididas em categorias e subcategorias nos termos constantes dos artigos seguintes.

## Artigo 14.º

**Qualificação do solo rústico**

Em função da utilização dominante são identificadas as seguintes categorias e subcategorias de qualificação de solo rústico:

- a) Espaços Agrícolas de Produção:
  - i) Intensiva;
  - ii) Heterogénea;
- b) (Revogada.)
- c) Espaços Florestais:
  - i) Conservação;
  - ii) Mistos de Uso Silvícola e Agrícola;
- d) Espaços Naturais e Paisagísticos:
  - i) Lagoas;
  - ii) Albufeira de Odivelas;
  - iii) Áreas de Valorização Ambiental;
- e) Áreas de Edificação Dispersa.

## Artigo 15.º

**Qualificação do solo urbano**

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias operativas e funcionais:

- a) Espaços Centrais — Centro Histórico de Alvito e Zona Antiga de Vila Nova da Baronia;
- b) Espaços Habitacionais;
- c) Espaços de Atividades Económicas;
- d) Espaços Verdes;
- e) Espaços de Uso Especial:
  - i) Espaços de Equipamentos;
  - ii) Espaços Turísticos.

## Artigo 16.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 integrados no dominante, 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 neste Plano, que garantam essa compatibilização.

5 — Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

## CAPÍTULO II

## Disposições comuns aos solos rústico e urbano

## Artigo 17.º

## Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

1 — Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos admitidos em cada categoria e subcategoria de uso do solo só pode ocorrer quando expressamente se considerar que:

- a) Daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados;
- b) Fica garantida a operacionalização das áreas identificadas no Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil como zonas para concentração de meios ou de apoio à sustentação operacional;
- c) É salvaguardada, sem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados, a visibilidade dos vértices geodésicos.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, na instalação de empreendimentos turísticos devem ser cumpridos os seguintes requisitos:

- a) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;
- b) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;
- c) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, com reduzidas exigências hídricas e de manutenção, 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 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.

3 — São permitidas em localizações exteriores aos perímetros urbanos as atividades económicas associadas à indústria transformadora e ao comércio e serviços de apoio que, pela sua natureza, dimensão ou impacto, recomendam localizações exteriores aqueles perímetros, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes do artigo 18.º do presente regulamento, devendo, nesse caso, cumprir o previsto para cada categoria de espaço.

4 — Para efeitos do número anterior, devem ser tomados em especial consideração os objetivos de defesa da paisagem natural e humanizada tradicional e da preservação do ambiente e da biodiversidade locais, devendo ser preferencialmente enquadrados por instrumento de gestão territorial adequado.

5 — Nas áreas de rede Natura 2000 são condicionadas a parecer da entidade competente nos termos da legislação em vigor, as alterações de uso do solo decorrente de atividade agrícola

que promova uma intensificação do seu uso (por exemplo culturas permanentes: olival, amendoal, vinha, etc.).

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

7 — 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.

8 — A Intensidade Turística concelhia é de 1400 camas.

9 — Se a intensidade turística for atingida, pode o Município negociar um acréscimo de carga turística nos termos dos mecanismos consagrados no PROT Alentejo.

### Artigo 18.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 19.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: Perigosidade de Incêndio Rural.

2 — *(Revogado.)*

3 — Sem prejuízo das medidas de defesa da floresta contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, as novas edificações no solo rústico, com exceção das áreas de edificação dispersa e espaço de equipamentos e infraestruturas, observam as regras constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI).

4 — Nos Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola e nos Espaços Agrícolas de Produção são proibidas as ações de florestação com espécies de crescimento rápido, devendo privilegiar-se a plantação de espécies de folhosas autóctones de baixa combustibilidade e ainda respeitar os compassos de plantação de acordo com disposto na legislação aplicável quanto aos critérios para a gestão de combustíveis no âmbito das redes secundárias de gestão combustíveis.

5 — *(Revogado.)*

### Artigo 20.º

#### Exigência de infraestruturação

1 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, as operações urbanísticas apenas podem ser viabilizadas se apresentarem soluções individuais adequadas para as infraestruturas em falta, com características técnicas que sirvam o fim em vista, que garantam a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais, bem como, a salvaguarda de eventual poluição dos aquíferos mais vulneráveis, designadamente através da proibição da descarga de efluentes no solo.

2 — Quando não houver possibilidade de ligação imediata às redes públicas, as soluções individuais referidas no número anterior implantar-se-ão sempre que possível de modo a viabilizar a sua futura ligação àquelas redes.

#### Artigo 21.º

##### Infraestruturas do Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva (EFMA)

As operações urbanísticas e demais ações admitidas no solo rústico e urbano, devem salvarguardar as infraestruturas de transporte e distribuição de água para rega e demais infraestruturas do EFMA, decorrentes das operações de regadio, e assegurar a previsão de faixas de proteção de pelo menos cinco metros para cada lado das mesmas e em cuja localização qualquer intervenção é objeto de emissão de parecer prévio vinculativo, por parte da entidade competente.

#### Artigo 22.º

##### Construções existentes

1 — É permitida a ampliação de construções existentes cujo uso não seja admitido para cada categoria de espaço e subcategoria de espaço do Solo Rústico e do Solo Urbano, desde que essa ampliação não crie condições de incompatibilidade constantes no artigo 18.º, até 30 % da área licenciada à data de entrada em vigor da Revisão 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 associadas através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
- c) Seja no caso de se tratar de estabelecimentos industriais ou instalações agropecuárias, essa ampliação resultar da imprescindibilidade de alteração do *layout* para garantir a viabilidade económica da empresa ou exploração, ou nos casos previstos na alínea b).

2 — Excecionam-se do cumprimento da percentagem de ampliação mencionada no número anterior as construções industriais e armazéns existentes situados em Solo Urbano, onde se permite a sua ampliação até a um afastamento de 5 m a todas as extremas, não carecendo do cumprimento do índice de ocupação do solo atribuído a cada categoria e subcategoria de solo.

#### Artigo 23.º

##### Alterações ao uso

1 — As alterações ao uso das construções existentes são apreciadas de acordo com os condicionamentos do presente regulamento, as quais poderão não ser autorizadas caso se considere que há prejuízo para o aglomerado urbano conforme se estabelece no artigo anterior.

2 — São admitidas alterações de uso para instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de TER e Turismo de habitação, em resultado de operações de alteração e ampliação de edificações existentes.

## TÍTULO V

### Solo rústico

#### CAPÍTULO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 24.º

##### Princípios

1 — O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e 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 parcelamento da propriedade e da racionalização das operações de infraestruturização.

3 — No solo rústico deve promover-se e privilegiar-se a recuperação de edificações existentes de forma a promover a qualidade ambiental e paisagística e, desta forma, 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.

## 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 para a alteração de usos de outros 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 — A nova edificação isolada em solo rústico deve destinar-se preferencialmente a:

a) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais, nos termos previstos no artigo seguinte e desde que comprovada, pelos serviços setoriais competentes a localização e a necessidade da construção, quando inserida em áreas sob jurisdição de outras entidades;

b) Residência própria do proprietário agricultor de exploração agrícola e desde que:

i) O requerente seja agricultor, nos termos regulamentares setoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto que deve ser comprovado pelas entidades competentes;

ii) A área mínima do prédio não seja inferior a 4 hectares;

iii) A área de construção máxima admitida é 500 m<sup>2</sup>;

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

v) 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 esse ónus constar do registo predial da habitação;

vi) 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.

3 — 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 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;



- 4 — Turismo e equipamentos de recreio e lazer;
- 5 — Equipamentos de utilização coletiva;
- 6 — Instalação de estabelecimentos industriais agroalimentares do tipo 1, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir;
- 7 — Instalação de estabelecimentos industriais do tipo 2 e 3, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir;
- 8 — Instalações Pecuárias;
- 9 — 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 7 m, excetuando casos de instalações especiais devidamente justificados;
- 10 — Infraestruturas territoriais, designadamente no domínio dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia e das comunicações;
- 11 — Edificações ligadas à proteção civil;
- 12 — Construção de outros edifícios 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;
- 13 — Na nova edificação e na construção de edifícios para fins habitacionais ou outros em espaço rústico o número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2, não podendo em qualquer caso este número por 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.
- 14 — 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.

#### Artigo 26.º

##### **Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais**

As construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais devem observar os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

- a) Índice de ocupação do solo de 2 % da área da exploração, salvo nas exceções tecnicamente justificadas previstas na legislação aplicável;
- b) Altura da fachada de 7,00 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

#### Artigo 27.º

##### **Povoamentos e/ou Espécimes Isolados de Sobreiro e Azinheira**

- 1 — O corte ou arranque de sobreiros e azinheiras está sujeito a autorização, conforme a legislação em vigor.
- 2 — A conversão, a exploração e a condução de montados de sobreiro e azinho estão sujeitas a condicionamentos legais, conforme a legislação específica em vigor.
- 3 — Estas condicionantes aplicam-se a todo o território concelhio.

## SECÇÃO I

## Turismo em solo rústico

## SUBSECÇÃO I

## Empreendimentos turísticos em solo rústico

## Artigo 28.º

## Empreendimentos turísticos isolados

1 — São admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados:

- a) Estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, de natureza, educativas, culturais, sociais, etc.);
- b) Empreendimentos de turismo em espaço rural;
- c) Empreendimentos de turismo de habitação;
- d) Parques de campismo e de caravanismo.

2 — Os empreendimentos turísticos, 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.

3 — Os 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 %, exceto nas casas de campo, no agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação.

5 — Nos empreendimentos de turismo em espaço rural, nas modalidades de casa de campo e agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação pode admitir-se a ampliação da construção existente até à obtenção de uma área máxima de implantação de 750 m<sup>2</sup>, devendo, em todo o caso, ser sempre que possível salvaguardada a altura da fachada existente, admitindo-se, no entanto, ampliações volumétricas até ao máximo de dois pisos acima da cota de soleira.

6 — Em TER e TH a área de edificabilidade resultantes da aplicação dos parâmetros de ampliação prevista no número anterior pode ser concretizada em edifício novos não contíguos.

7 — Os Estabelecimentos hoteleiros 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 de recreio e lazer 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.

8 — 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.

9 — Os parques de Campismo e de Caravanismo devem 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, sem prejuízo do disposto nas disposições comuns do presente regulamento;
- d) Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;
- e) Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.

## SUBSECÇÃO II

### Núcleos de Desenvolvimento Turístico

#### Artigo 29.º

##### Condições gerais

Em solo rústico 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.

#### Artigo 30.º

##### Tipologias de empreendimentos turísticos

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

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

- i) Estabelecimentos hoteleiros;
- ii) Aldeamentos turísticos;
- iii) Empreendimentos de turismo de habitação;
- iv) Empreendimentos de turismo em espaço rural;
- v) Parques de campismo e de caravanismo;
- vi) Conjuntos turísticos (*resorts*).

#### Artigo 31.º

##### Condições de implementação

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

2 — A execução das operações necessárias à concretização dos núcleos de desenvolvimento turístico pode ser sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o Município, os promotores e a entidade governamental responsável pelo turismo.

3 — 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.

### Artigo 32.º

#### Critérios de inserção territorial

1 — Os núcleos de desenvolvimento turístico devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

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 m<sup>2</sup>;

d) Área mínima de 50 hectares e a capacidade mínima de 50 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, sem prejuízo do disposto nas disposições comuns do presente regulamento;

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 deverão integrar a estrutura ecológica, não sendo permitida a edificação nestas áreas.

3 — *(Revogado.)*

4 — *(Revogado.)*

5 — *(Revogado.)*

6 — *(Revogado.)*

### Artigo 33.º

#### Parâmetros de qualidade

1 — Sem prejuízo do disposto nas disposições comuns do presente regulamento, todas as tipologias de empreendimentos turísticos devem, ainda, obedecer aos seguintes parâmetros de qualidade:

a) *(Revogada.)*

b) *(Revogada.)*

c) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.



2 — À data do título válido de abertura dos empreendimentos turísticos devem estar integralmente realizadas 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.

### SUBSECÇÃO III

Outros usos

#### Artigo 34.º

##### **Estabelecimentos industriais, incluindo os afetos à atividade extrativa**

1 — 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 7,00 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 de produção**

#### Artigo 35.º

##### **Identificação e caracterização**

1 — Os Espaços Agrícolas de Produção são constituídos, na sua maioria, pelo conjunto das áreas que, em virtude das suas características morfológicas, climatéricas e sociais, maiores potencialidades apresentam para a produção agrícola.

2 — Esta categoria engloba as seguintes áreas:

- a) Espaços Agrícolas de Produção Intensiva, os quais correspondem, quase exclusivamente, aos solos que apresentam maiores potencialidades produtivas para um vasto leque de culturas, incluindo os cereais de inverno, que são a sua tradicional utilização, englobando também os perímetros de rega previstos do subsistema de Alqueva;
- b) Espaços Agrícolas de Produção Heterogéneas, os quais englobam outras áreas com aptidão agrícola, que correspondem a solos com aptidão para diversas culturas, mas que apresentam geralmente limitações diversas (drenagem deficiente, riscos de erosão moderados, afloramentos rochosos com presença significativa), que assumem importância variável consoante as culturas nelas praticadas.

## Artigo 36.º

## Usos

Nas áreas Agrícolas de Produção, e sem prejuízo de legislação específica em vigor e das ações interditas neste Regulamento, são permitidas as atividades e ocupações de acordo com as regras seguintes:

## a) Nos Espaços Agrícolas de Produção Intensiva:

*i)* Onde haja sobreposição com sistemas da REN, devem ser utilizadas técnicas adequadas com vista à proteção dos recursos, nomeadamente evitando a poluição de aquíferos;

*ii)* Os solos da RAN devem ser exclusivamente afetos à agricultura, sendo proibidas todas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, nos termos da lei geral em vigor;

*iii)* Carecem de prévio parecer favorável das entidades competentes na matéria todas as licenças, concessões, aprovações e autorizações administrativas relativas às utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN, previstos na lei geral em vigor;

*iv)* Nas áreas de aproveitamento hidroagrícola são proibidas todas e quaisquer construções, atividades ou utilizações não agrícolas em prédios ou parcelas de prédios das áreas beneficiadas exceto as que forem admitidas como complementares da atividade agrícola;

*v)* Carecem de parecer prévio favorável da entidade com competência na área do regadio todas as licenças, concessões, aprovações e autorizações administrativas relativas às utilizações não agrícolas de prédios ou parcelas de prédios integrados em área de Aproveitamento Hidroagrícola;

*vi)* São interditos os seguintes atos e atividades:

*(i)* Instalação de parques de sucata, nitreiras, depósitos de materiais e estaleiros de construção;

*(ii)* Instalação de lixeiras;

*(iii)* Expansão ou abertura de novas explorações de inertes;

*(iv)* Prática de campismo ou de caravanismo;

*(v)* Instalações de estabelecimentos industriais ou atividades não especificamente ligadas à agricultura, à exploração florestal ou aos recursos naturais;

*vi)* São permitidas todas as atividades e ocupações diretamente relacionadas com as práticas agrícolas e sua intensificação, desde que observem as aptidões dos solos;

*vii)* Nas áreas abrangidas pelos perímetros de rega deverão privilegiar-se os sistemas intensivos sendo, nas restantes áreas admissíveis sistemas menos intensivos, ou sistemas silvopastoris e florestais intensivos;

## b) Nos Espaços Agrícolas de Produção Heterogéneas:

*i)* A vocação dominante destas áreas engloba os sistemas arvenses de sequeiro, as culturas hortícolas, frutícolas, e pratenses pouco intensivas, a vinha e o olival, especialmente nos solos de origem calcária;

*ii)* Onde haja sobreposição com sistemas da REN, deverão utilizar-se técnicas adequadas com vista à proteção dos recursos, nomeadamente evitando a poluição de aquíferos;

*iii)* Nos solos da Reserva Agrícola Nacional são proibidas todas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, nos termos da lei geral em vigor;

*iv)* Carecem de prévio parecer favorável das entidades competentes na matéria todas as licenças, concessões, aprovações e autorizações administrativas relativas às utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN, previstas na lei geral em vigor;

*v)* São interditos os seguintes atos e atividades:

*(i)* Instalação de parques de sucata, nitreiras, depósitos de materiais e estaleiros de construção;

*(ii)* Instalação de lixeiras;

*(iii)* Expansão ou abertura de novas explorações de inertes;

- (iv) Prática de campismo e de caravanismo;
- (v) Instalações de estabelecimentos industriais ou atividades não especificamente ligadas à agricultura, à exploração florestal ou aos recursos naturais;
- vi) São permitidas todas as atividades e ocupações diretamente relacionadas com as práticas agrícolas, desde que observem as aptidões dos solos e estejam de acordo com o Código de Boas Práticas Agrícolas;
- vii) Devem favorecer-se os sistemas florestais, silvopastoris e pratenses mediana a pouco intensivos, o olival e a vinha;
- c) São usos complementares destes espaços, sem prejuízo do disposto em razão da localização em áreas de aproveitamento hidroagrícola:
- i) Os usos florestais, silvopastoris e pratenses;
- ii) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais;
- iii) Os empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de turismo de habitação ou de turismo em espaço rural;
- d) Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal e em áreas de aproveitamento hidroagrícola, podem ser viabilizados como usos compatíveis com os usos dominantes dos Espaços Agrícolas de Produção:
- i) Instalações adstritas à atividade agrícola e pecuária;
- ii) Atividades industriais ligadas à produção agrícola e pecuária;
- iii) Instalações de comércio de produtos agropecuários, quando inseridos na exploração ou quando complementares das atividades industriais identificadas no ponto ii);
- iv) Edificação destinada a habitação unifamiliar;
- v) Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer; quando o grau de consolidação dos aglomerados urbanos não os permita acolher, ou quando pelas suas características e função sejam incompatíveis com o solo urbano ou sejam complementares do solo rústico;
- vi) Empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural, estabelecimentos hoteleiros (hotéis e pousadas) e parques de campismo e de caravanismo.

## Artigo 37.º

## Regime de Edificabilidade

1 — Nas duas subcategorias de espaços integrantes dos Espaços Agrícolas de Produção, e sem prejuízo de legislação específica em vigor, nomeadamente no que aos aproveitamentos hidroagrícolas diz respeito e das ações interditas neste Regulamento, são permitidas as operações urbanísticas de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

QUADRO 1

## Regime de Edificabilidade em Espaço Agrícola de Produção

Usos	Dimensão mínima da parcela (ha)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	Altura máxima da fachada (m)	Área máxima de construção (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação do solo (%)
Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou agroflorestais.	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI.	—	7	—	2
Edificações para Habitação . . . . .	4	2	—	500	—
Estabelecimentos Industriais de Carácter Agrícola.	—	—	7	—	2





Usos	Dimensão mínima da parcela (ha)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	Altura máxima da fachada (m)	Área máxima de construção (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação do solo (%)
Núcleos de desenvolvimento turístico . . .	1,5	2	—	—	10
Equipamentos de utilização coletiva e públicos de interesse ambiental.	1	2	—	—	10

2 — São permitidas as obras de reconstrução, alteração e ou de ampliação de edificações legalmente existentes e anteriores à revisão do PDM de Alvito, desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e, sem prejuízo dos demais regimes legais específicos, se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- A habitação ampliada não pode exceder um máximo de 500 m<sup>2</sup> de área de construção;
- Número máximo de pisos — 2;
- Em TER e TH a área de edificabilidade resultante da aplicação dos parâmetros de ampliação prevista no número anterior pode ser concretizada em edifício novos não contíguos.

3 — São permitidas as obras de reconstrução, com ou sem preservação de fachadas, e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem a empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- Área máxima de implantação: 750 m<sup>2</sup>;
- Número máximo de pisos — 2.

4 — No espaço agrícola é ainda permitida a reconstrução, a alteração e ou ampliação de edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e agroflorestal, desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:

- Índice de ocupação do solo — 2 %;
- Altura máxima da fachada — 7 m;
- A altura máxima da fachada poderá eventualmente ser ultrapassada desde que tal seja técnica e economicamente justificado.

5 — O disposto nos n.ºs 2, 3 e 4 anteriores não se aplica às áreas de edificação dispersa que dispõem de regime especial.

6 — Na edificação de instalações destinadas a explorações pecuárias devem ainda ser observados os seguintes condicionalismos:

- Afastamento mínimo de 200 m a edificações existentes destinadas a habitação, comércio, empreendimentos turísticos, serviços e equipamentos de utilização coletiva, bem como dos limites exteriores dos Aglomerados Urbanos e Áreas de Edificação Dispersa identificados na planta de ordenamento;
- Promover a correta integração paisagística, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas, sem prejuízo do disposto na legislação em vigor relativa à proteção da floresta contra incêndios;
- Assegurar sistemas de tratamento e gestão de resíduos e efluentes, desde a produção, recolha, armazenamento, encaminhamento, tratamento e destino final, em conformidade com a legislação em vigor, e adotar boas práticas ambientais de modo a impedir a poluição dos solos e das águas.

7 — Excetuam-se do regime descrito nos números anteriores as áreas que integram o Plano de Intervenção no Espaço Rústico do Trancoso e Fonte da Telha, que dispõem de normas específicas.



## CAPÍTULO III

**Espaços florestais**

## SECÇÃO I

**Regime geral**

## Artigo 37.º-A

**Disposições Gerais**

Os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente à produção, 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:

- a) Conservação;
- b) Mistos de Uso Silvícola e Agrícola.

## SECÇÃO II

**Espaços florestais mistos de uso silvícola e agrícola**

## Artigo 38.º

**Identificação e caracterização**

Esta categoria é constituída pelas áreas onde predominam solos de fraca aptidão agrícola, solos delgados e solos com deficiências de drenagem, vocacionados para usos silvopastoris à base de montados e pastagens.

## Artigo 39.º

**Ocupações e utilizações interditas**

São interditas todas as ocupações e atividades que conduzam à destruição ou degradação acelerada dos recursos naturais.

## Artigo 40.º

**Atividades e utilizações permitidas e proibidas**

1 — Os Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola destinam-se à produção e aproveitamento agrícola e florestal sustentáveis.

2 — Nestes espaços não são admitidas:

- a) Exploração de recursos geológicos, salvo nas áreas delimitadas na planta de ordenamento como espaço de recursos geológicos;
- b) A edificação de instalações adstritas à atividade pecuária com exceção de estruturas de apoio à atividade pecuária tradicional, designadamente o pastoreio;
- c) Utilização de produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;
- d) Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos, exceto se for devidamente acondicionado garantindo a estanquicidade de forma a evitar eventuais infiltrações no solo;
- e) Deposição de resíduos sólidos e líquidos;
- f) O abate ou arranque de exemplares de quercíneas quando seja para conversão cultural, com exceção da instalação de estruturas de rega de cereais, prados e co-associações de leguminosas e gramíneas;
- g) A instalação de povoamentos florestais com espécies não autóctones.



3 — Nestes Espaços admitem-se ainda os seguintes usos:

- a) Instalações adstritas à atividade agrícola desde que proveniente de sistemas agrícolas sustentáveis;
- b) Instalações de comércio de produtos agrícolas biológicos, quando inseridos na exploração;
- c) Edificação para habitação unifamiliar;
- d) Parques de recreio e lazer;
- e) Empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural, e parques de campismo e de caravanismo.

#### Artigo 41.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — Nesta categoria de espaço, e sem prejuízo da legislação específica em vigor e das ações interditas no presente Regulamento, as ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

#### QUADRO 2

##### Regime de Edificabilidade em Espaços Florestais Mistos de Uso Silvícola e Agrícola

Ocupações e utilizações	Dimensão mínima da parcela (ha)	Número de pisos (acima da cota de soleira)	Altura máxima da fachada (m)	Área máxima de construção (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupação (%)
Instalações adstritas à atividade agrícola (incluindo anexos) . . . . .	a)	—	7	—	2
Comércio . . . . .	a)	1	—	—	2
Habitação Unifamiliar (incluindo anexos) . . . . .	4	2 1 (anexos)	—	500	2
Parques de Recreio e lazer . . . . .	a)	2	—	—	2
Núcleos de desenvolvimento turístico . . . . .	a)	2	—	—	10

a) A edificação tem de cumprir com os afastamentos mínimos às extremas da parcela previstas no presente regulamento.

2 — Sem prejuízo do disposto quanto aos empreendimentos turísticos em espaço rural e à habitação admitem-se obras de reconstrução, demolição e ampliação de edifícios desde que estas últimas não envolvam um aumento de área de ocupação superior a 50 % da área inicial e a área total de ampliação do edifício seja inferior a 100 m<sup>2</sup>, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

3 — Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no n.º 1 se estes lhes forem mais favoráveis.

4 — Excetuam-se do regime descrito nos números anteriores as áreas que integram o Plano de Intervenção no Espaço Rústico do Trancoso e Fonte da Telha, que dispõem de normas específicas.

### SECÇÃO III

#### Espaços florestais de conservação

#### Artigo 42.º

##### Identificação e caracterização

Estas áreas são constituídas por montados de sobro e azinho, ou mistos, com funções predominantes de proteção e recuperação e referem-se a áreas de solos degradados ou muito degrada-

dos que devem ser recuperados e objeto de medidas que invertam este processo de degradação, devendo a exploração destes sistemas compatibilizar-se com as funções de proteção.

### Artigo 43.º

#### Uso e Ocupação do Solo

1 — O espaço florestal de conservação desempenha funções de conservação dos ecossistemas e de permanência e intensificação dos processos indispensáveis ao enquadramento equilibrado de atividades económicas.

2 — Neste espaço não são admitidas:

a) Exploração de recursos geológicos, salvo nas áreas delimitadas na planta de ordenamento como espaço de recursos geológicos, sendo que na área da Rede Natura 2000 não são admitidas novas explorações e são condicionadas a parecer da entidade as alterações de uso do solo decorrente de atividade agrícola que promova uma intensificação do seu uso (por exemplo culturas permanentes: olival, amendoal, vinha, etc.), nos termos previstos no artigo 18.º do presente regulamento;

b) A edificação de instalações adstritas à atividade pecuária com exceção de estruturas de apoio à atividade pecuária tradicional, designadamente o pastoreio;

c) Cortes rasos de espécies florestais autóctones, salvo por razões fitossanitárias;

d) *(Revogada.)*

e) Utilização de produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;

f) Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos, exceto se for devidamente acondicionado garantindo a estanquicidade de forma a evitar eventuais infiltrações no solo;

g) Alteração da morfologia do terreno;

h) Mobilização do solo em profundidade com reviramento;

i) Destruição de linhas de drenagem;

j) Deposição de sucatas e de resíduos sólidos e líquidos;

k) A instalação de povoamentos florestais com espécies não autóctones.

3 — As ações de gestão florestal a desenvolver nas áreas florestais de conservação devem:

a) Obedecer às normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo;

b) Salvar a preservação dos núcleos da vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais de folhosas autóctones;

c) Adequar a gestão dos espaços florestais de conservação à proteção da rede hidrográfica, ambiental microclimática e contra a erosão eólica;

d) Promover a plantação com recurso a espécies autóctones.

4 — No Espaço Florestal de Conservação admitem-se ainda os seguintes usos:

a) Instalações de comércio de produtos agroflorestais quando inseridos na exploração;

b) Habitação Unifamiliar, incluindo anexos;

c) Empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de turismo de habitação e turismo no espaço rural, bem como estabelecimentos hoteleiros desde que estes sejam reconhecidos como turismo de natureza ou associados a uma marca nacional de áreas classificadas nos termos da referida legislação;

d) Parques de recreio e lazer;

e) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico-educacional similar.



## Artigo 44.º

**Regime de Edificabilidade**

1 — No Espaço Florestal de Conservação e sem prejuízo da legislação específica em vigor e das ações interditas no presente Regulamento, as ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

QUADRO 3

**Regime de Edificabilidade em Espaços Florestais de Conservação**

Ocupações e utilizações	Dimensão mínima da parcela (ha)	Índice de ocupação (%)	Área máxima de construção (%)	Número de pisos (acima da cota de soleira)	Altura máxima da fachada
Instalações de Comércio . . . . .	a)	2	2	1	—
Habitação Unifamiliares (incluindo anexos) . . .	4	—	500 m <sup>2</sup>	2 anexos -1	—
Núcleos de desenvolvimento turístico . . . . .	a)	10	—	c) 2	—
Parques de recreio e lazer . . . . .	a)	10	—	c) 2	—
Centros de interpretação . . . . .	a)	5	—	2	—

a) A edificação tem de cumprir com os afastamentos mínimos às extremas previstas no presente regulamento.

c) A altura máxima da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades técnicas e de funcionamento.

2 — No Espaço Florestal de Conservação admite-se ainda a construção de anexos de apoio às atividades florestais desde que não excedam os 100 m<sup>2</sup> de área de construção e uma altura da fachada máxima de 7 m.

3 — Sem prejuízo do disposto quanto aos empreendimentos de turismo no espaço rural e de habitação, admitem-se obras de reconstrução, demolição e ampliação de edifícios desde que estas últimas não envolvam um aumento de área de ocupação superior a 50 % da área inicial e a área total de ampliação do edifício seja inferior a 100 m<sup>2</sup>, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

4 — Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no n.º 1 se estes lhes forem mais favoráveis.

## CAPÍTULO IV

**Espaços naturais e paisagísticos**

## SECÇÃO I

**Lagoas**

## Artigo 45.º

**Identificação e caracterização**

Esta subcategoria dos espaços naturais e paisagísticos, definida na planta de ordenamento, é constituída pela área da Lagoa localizada a sul do município, cujo armazenamento de água assume grande importância na estratégia de desenvolvimento do território.



Artigo 46.º

**Atividades e ocupações permitidas**

Nestas áreas, para além das disposições legais em vigor deverão prevalecer os usos com função de proteção ou compatíveis com estes objetivos, entre eles:

- a) A náutica de recreio a motor;
- b) A náutica desportiva.

Artigo 47.º

**Ocupações e utilizações interditas**

Nestas áreas, são interditas as seguintes atividades:

- 1) A rejeição de quaisquer resíduos que possam constituir focos de poluição;
- 2) Ações que envolvam a destruição sistemática da vegetação ripícola;
- 3) Ações que envolvam a utilização de fertilizantes e biocidas agrícolas nas áreas mais próximas da bacia hidrográfica;
- 4) Atividade de pesca e cinegética na faixa de 100 metros adjacentes ao NPA das lagoas.

SECÇÃO II

**Albufeira de Odivelas**

Artigo 48.º

**Identificação e caracterização**

1 — Esta subcategoria inclui a albufeiras de Odivelas, identificada na Planta de Ordenamento.

2 — No plano de água da albufeira de Odivelas todos os usos e atividades estão sujeitos a parecer da autoridade de recursos hídricos.

Artigo 49.º

**Ocupações e utilizações interditas**

*(Revogado.)*

Artigo 50.º

**Atividades e Ocupações permitidas**

*(Revogado.)*

SECÇÃO III

**Áreas de valorização ambiental**

Artigo 51.º

**Identificação e caracterização**

1 — Esta subcategoria engloba uma faixa mínima de 10 metros para cada lado das margens das linhas de água, independente da existência ou não de galerias ripícolas da ribeira de Odivelas e da Ribeira de Vila Nova da Baronía, assinaladas na Planta de Ordenamento.

2 — Constituem objetivos de ordenamento destas áreas a manutenção e valorização dos sistemas biofísicos fundamentais.

#### Artigo 52.º

##### Ocupações e utilizações interditas

Nestas áreas, 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.

#### Artigo 53.º

##### Atividades e Ocupações permitidas

Nestas áreas devem prevalecer os usos com funções de proteção ou compatíveis com estes objetivos, sendo nomeadamente permitidas ações de promoção de sistemas florestais e pratenses extensivos e devendo as espécies a privilegiar fazer parte da flora regional ripícola.

### CAPÍTULO V

#### Áreas de edificação dispersa

#### Artigo 54.º

##### Identificação, Caracterização e usos

1 — As Áreas de Edificação Dispersa identificadas na planta de ordenamento correspondem a espaços de edificação pouco concentrada, estruturada ao longo da rede viária existente.

2 — Nestas áreas devem ser assegurados os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas características, se necessário recorrendo-se a sistemas autónomos.

3 — Nas Áreas de Edificação Dispersa são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação unifamiliar;
- b) Instalações de apoio a atividade agrícola, pecuária e florestal desde que compatíveis com a função habitacional;
- c) Empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação em preexistências edificadas;
- d) Instalação de estabelecimentos industriais agroalimentares do tipo 1, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir;
- e) Estabelecimentos industriais do tipo 3, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir;
- f) Comércio de produtos agrícolas, florestais e pecuários e de outros produtos endógenos associados a atividade artesanal.

#### Artigo 55.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — As ocupações e utilizações identificadas na alínea a) do artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- a) Número de pisos (acima da cota de soleira): 2;
- b) Área máxima de construção: 500 m<sup>2</sup>;

2 — As instalações identificadas na alínea *b*) do artigo anterior não podem exceder os 100 m<sup>2</sup> de área de construção e uma altura máxima da fachada de 4,5 m.

3 — As ocupações e utilizações identificadas na alínea *c*) do artigo anterior 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: 0,4;
- d) Índice de impermeabilização: 60 %, no caso de TH e ao TER nas modalidades de casas de campo e Agroturismo e de 20 % no caso dos Hotéis Rurais.

4 — As ocupações e utilizações identificadas nas alíneas *d*) e *e*) do artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

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

5 — As utilizações identificadas na alínea *f*) do artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- a) Número de pisos (acima da cota de soleira): 1;
- b) Área máxima de construção: 150 m<sup>2</sup>.

6 — 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 Alvito, 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.

7 — 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 comuns

##### Artigo 56.º

##### Identificação

1 — O solo urbano corresponde aos solos para os quais é reconhecida a vocação para o processo de urbanização e de edificação, compreendendo os solos urbanos e também os afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

2 — Os perímetros urbanos dos aglomerados urbanos de Alvito, Vila Nova da Baronia e da Zona Industrial de Alvito, encontram-se definidos e identificados nas plantas de ordenamento.

## Artigo 57.º

**Usos e Condições de Ocupação**

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 devem seguir o alinhamento e volumetria da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção.

2 — No caso de estabelecimentos industriais e instalações pecuárias existentes é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e ruído.

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

4 — Nestas áreas são admitidos, para além do uso habitacional, o de comércio, serviços, turismo, equipamentos e zonas verdes.

5 — São admitidos estabelecimentos industriais desde que enquadrados na indústria agroalimentar do tipo 1, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir.

6 — São admitidos estabelecimentos industriais enquadrados no tipo 2 e no tipo 3, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir, que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.

7 — No caso de estabelecimentos industriais existentes não previstos no número anterior do presente artigo, é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e funcionais e não se criem situações de incompatibilidade, nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e ruído.

## CAPÍTULO II

**Disposições gerais**

## Artigo 58.º

**Identificação e caracterização**

O Solo Urbano é constituído seguintes categorias funcionais:

- 1) Espaços Centrais;
- 2) Espaços Habitacionais;
- 3) Espaços de Atividades Económicas;
- 4) Espaços Verdes;
- 5) Espaços de Uso Especial:
  - a) Espaços de Equipamentos;
  - b) Espaços Turísticos.

## SECÇÃO I

**Espaços centrais**

## Artigo 59.º

**Identificação, caracterização e usos**

1 — Os Espaços Centrais são áreas edificadas e dotadas de infraestruturas básicas que se caracterizam pela unidade que lhes é conferida pelo desenho urbano, volumetria e construções,



podendo apresentar edifícios com valor arquitetónico e imóveis classificados, constituindo o núcleo antigo dos aglomerados urbanos que se encontram identificados nas plantas de ordenamento à escala 1/5.000 e que incluem o título de subcategoria de espaço:

- a) Centro histórico de Alvito;
- b) Zona Antiga de Vila Nova da Baronia.

2 — Neste Espaço deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.

3 — Nas áreas do 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.

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) Turismo.

5 — São usos compatíveis com os Espaços Centrais:

a) Os estabelecimentos industriais enquadrados na indústria agroalimentar do tipo 1, desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, que aprova o Sistema da Indústria Responsável, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir;

b) Os 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 Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, que aprova o Sistema da Indústria Responsável e os do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir;

c) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes.

## Artigo 60.º

### Regime de Edificabilidade

1 — 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.

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

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

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

3 — Apenas são permitidas demolições totais de edifícios cuja conservação não seja tecnicamente recomendável ou que, reconhecidamente, não apresentem valor arquitetónico considerável.

4 — Nas obras de reconstrução após demolição deverá igualmente ser mantida a área de implantação das construções demolidas, com as ressalvas enunciadas no ponto 1 deste artigo.

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



Artigo 61.º

**Estacionamento**

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

2 — *(Revogado.)*

3 — *(Revogado.)*

SECÇÃO II

**Espaços habitacionais**

Artigo 62.º

**Identificação e caracterização e usos**

1 — Estes espaços correspondem às zonas concretizadas de expansão recente, contidas nos perímetros urbanos e exteriores ao centro histórico e zona antiga, identificadas nas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos de Alvito e Vila Nova da Baronia.

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) Os estabelecimentos industriais enquadrados na indústria agroalimentar do tipo 1, desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, que aprova o Sistema da Indústria Responsável, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir;

b) Os estabelecimentos industriais enquadrados no tipo 3 desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, que aprova o Sistema da Indústria Responsável e os do tipo 3 que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir;

c) Turismo;

d) Outros usos não discriminados e compatíveis com o dominante.

4 — A autorização de funções não habitacionais 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 63.º

**Regime de edificabilidade**

As regras a aplicar aos Espaços Habitacionais são as seguintes:

- a) Nas vilas de Alvito e de Vila Nova da Baronia, o número máximo de pisos é dois;
- b) O índice de utilização máximo no lote é 1;
- c) O Índice de ocupação do solo é de 100 %.

## SECÇÃO III

## Espaços de atividades económicas

## Artigo 64.º

## Identificação, caracterização e usos

1 — São espaços assinalados nas plantas de ordenamento dos aglomerados de Alvito e Vila Nova da Baronia, ocupados por atividades económicas, designadamente oficinas, comércio, armazéns, serviços, *ateliers*, estabelecimentos industriais agroalimentares de tipologia 1, estabelecimentos industriais de tipologia 2 e 3 e atividades correlacionadas, como tal identificados na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir.

2 — Nos Espaços de Atividades Económicas os estabelecimentos industriais instalados ou a instalar não podem ser poluentes, nem ter uma atividade incompatível com o meio urbano em que se inserem.

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) Estabelecimentos industriais 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) Empreendimentos turísticos;
- d) Equipamentos de utilização coletiva.

6 — A instalação de atividades insalubres, poluentes, ruidosas ou incomodativas nas parcelas confinantes com edifícios de uso habitacional e de estabelecimentos hoteleiros existentes no espaço de atividades económicas, deve adotar medidas minimizadoras, nomeadamente a criação de cortinas arbóreas e arbustivas ou outro tipo de soluções que garantam a adequada compatibilização de usos.

7 — 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;
- e) Plantação na envoltória das áreas cobertas.

8 — 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.

9 — Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, excetuando o já existente, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.

## Artigo 65.º

**Regime de edificabilidade e estacionamento**

1 — O regime de edificabilidade é o seguinte:

- a) Índice de ocupação do solo máximo por lote ou parcela: 50 %;
- b) Número máximo de pisos (acima da cota de soleira): 2;
- c) Volumetria máxima por lote ou parcela: 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, variando entre 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, consoante as características do terreno.

2 — Deve ser previsto no interior do lote ou unidade cadastral uma área de estacionamento para veículos na base de um lugar por cada 150 m<sup>2</sup> da área bruta de construção.

## SECÇÃO IV

**Espaços verdes**

## Artigo 66.º

**Identificação e caracterização**

Os Espaços Verdes são constituídos por:

- 1) Espaço Verde Existente, constituído pelos espaços livres de utilização pública existentes;
- 2) Espaço de Enquadramento e Proteção, constituídos por faixas de dimensão variável ao longo das principais linhas de drenagem, das principais rodovias e da ferrovia existente;
- 3) Espaços Livres Urbanos de Utilização Pública, constituídos por espaços livres que, pelas suas características, deverão ser utilizados para funções de recreio e lazer da população;
- 4) Espaços Lineares de Enquadramento, constituídos por faixas de dimensão variável ao longo de linhas de drenagem e de vias, destinadas a enquadramento destas estruturas.

## Artigo 67.º

**Usos**

1 — Nos Espaços Verdes são permitidos os seguintes usos:

- a) Quiosques;
- b) Parques infantis;
- c) Equipamentos e ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas.

2 — São usos compatíveis com os Espaços Verdes:

- a) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
- b) Estabelecimentos hoteleiros (hotéis e pousadas);
- c) Edificações com fins agrícolas destinadas à recolha e armazenagem de máquinas e alfaias agrícolas, bem como de produtos resultantes da exploração.

## Artigo 68.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Os usos previstos no n.º 1 do artigo anterior devem ser desenvolvidos 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 de 0,1.

2 — As operações urbanísticas previstas no n.º 2 do artigo anterior devem cumprir com os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

a) Estabelecimentos de restauração e bebidas:

i) Índice de Utilização: 0,1;

ii) Número máximo de pisos (acima da cota de soleira): 2;

b) Estabelecimentos hoteleiros (hotéis e pousadas):

i) Índice de Utilização: 0,2;

ii) Número máximo de pisos (acima da cota de soleira): 2;

c) Edificações de apoio à atividade agrícola:

i) Área de construção (m<sup>2</sup>): 30;

ii) Número máximo de pisos (acima da cota de soleira): 1.

## SECÇÃO V

### Espaços de uso especial

#### Artigo 69.º

### Espaços de Equipamentos

1 — Os espaços de equipamentos correspondem a áreas com equipamentos coletivos existentes, para os quais se permite a conservação, alteração, reconstrução ou ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.

2 — Os usos dominantes desta categoria de espaço são todos os tipos de equipamento coletivo.

3 — Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, os de comércio e serviços bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.

4 — São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço, entre outros:

a) Todo o comércio e serviços;

b) Turismo,

c) Estabelecimentos industriais agroalimentares enquadrados no tipo 1, desde que em termos de localização sejam enquadráveis na parte 2-A e/ou B do anexo I ao Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, que aprova o Sistema da Indústria Responsável, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir,

d) 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 existe impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.

5 — 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 é no máximo de 80 %;

b) O índice de ocupação do solo é no 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.



Artigo 70.º

**Espaços Turísticos**

1 — Os espaços turísticos existentes estão delimitados na planta de ordenamento.

2 — As ocupações nestes espaços dever-se-ão realizar-se com base em projetos que abranjam toda a área destinada ao empreendimento turístico pretendido e onde se indiquem para além da sua tipologia e capacidade, a rede viária, estacionamento, arranjos exteriores, redes de saneamento básico, eletricidade e telecomunicações.

3 — Nestes espaços deverão ser observadas as seguintes normas:

a) Capacidade máxima: 75 camas/ha.

b) Número máximo de pisos (acima da cota de soleira): 2 (dois).

c) Índice máximo de impermeabilização do solo: 0,30.

CAPÍTULO III

**Solo urbanizável**

*(Eliminado.)*

Artigo 71.º

**Identificação e caracterização**

*(Revogado.)*

Artigo 72.º

**Regime de Edificabilidade**

*(Revogado.)*

Artigo 73.º

**Espaços Residenciais**

*(Revogado.)*

Artigo 74.º

**Espaços de atividades económicas**

*(Revogado.)*

Artigo 75.º

**Espaços Verdes**

*(Revogado.)*

Artigo 76.º

**Equipamentos de utilização coletiva**

*(Revogado.)*



Artigo 77.º

Área Turística

*(Revogado.)*

CAPÍTULO IV

**Usos especiais**

SECÇÃO I

**Disposições gerais**

Artigo 78.º

**Definição**

Consideram-se usos especiais para efeitos do presente Capítulo, os atos ou atividades que, pela sua própria natureza, obedeçam a uma lógica de localização não reconduzível à classificação e qualificação do solo em termos de usos dominantes e que se encontram identificados nas secções II e III do presente Capítulo.

Artigo 79.º

**Edificabilidade**

1 — A disciplina instituída pelas disposições do presente Capítulo 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, nos termos do artigo 36.º

3 — Os lotes ou parcelas 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.

SECÇÃO II

**Situações especiais**

Artigo 80.º

**Exploração de recursos geológicos**

*(Revogado.)*

Artigo 81.º

**Infraestruturas**

1 — A implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente viárias, de abastecimento de água, de saneamento básico, de telecomunicações, de transporte e transformação de energia podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território concelhio, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvol-

vimento 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.

#### Artigo 82.º

##### **Aproveitamento de recursos energéticos renováveis**

À localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes do artigo anterior.

#### Artigo 83.º

##### **Instalação de depósitos**

1 — A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil, de matérias-primas ou de contentores poderá verificar-se:

- a) Em Espaço Florestal de Produção;
- b) Em Espaço Florestal Misto de Uso Silvícola e Agrícola;
- c) Em Espaço de Recursos Geológicos nas subcategorias de Área de exploração consolidada e área de exploração complementar;
- d) Em Espaço de Atividades Económicas.

2 — As componentes edificadas destes empreendimentos limitar-se-ão estritamente às instalações de apoio direto às respetivas atividades.

#### Artigo 84.º

##### **Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos**

1 — Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em prédios situados em solo rústico, desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, a Câmara Municipal reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.

2 — Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano não integrado na Estrutura Ecológica Municipal, nas seguintes situações:

- a) Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou atividades que constituam preexistências ou que, a instalar de novo, se integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com este;
- b) Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em lotes ou parcelas onde não existam edifícios com componente habitacional;
- c) Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em planos de urbanização ou de pormenor.



3 — A instalação concreta dos depósitos ou armazéns a autorizar nos termos do número anterior obedecerá às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis.

4 — A instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo deve assegurar um afastamento de 10 m às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada uma cortina arbórea e arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

#### Artigo 85.º

##### Postos de abastecimento público de combustíveis

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.

#### SECÇÃO III

##### Empreendimentos de carácter estratégico

#### Artigo 86.º

##### Definição

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.

#### Artigo 87.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 88.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 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 de Conservação, Espaço Florestal de Conservação, Espaço Florestal Misto de Uso Silvícola e Agrícola, Espaço Natural e Espaço Verde e desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.

## TÍTULO VII

### Mobilidade

#### Artigo 89.º

##### Identificação

1 — A rede viária do concelho integra a rede rodoviária e a rede ferroviária e encontra-se representada graficamente na Planta de Ordenamento.

2 — A Rede Rodoviária é constituída por:

a) Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais que integram as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional (PRN2000), designadamente:

- i) Itinerário Complementar previsto: IC33 (previsto);
- ii) Estradas Nacionais: EN257, EN 258;
- iii) Estradas Regionais: ER257;

b) Estradas nacionais desclassificadas, sob jurisdição da IP — Infraestruturas de Portugal, S. A.:

- i) EN383;

c) Estradas e Caminhos Municipais, designadamente:

i) Estradas municipais: EM516, EM523 e EM524;

ii) Caminhos municipais: CM1001, CM1002, CM1003, CM1003-1, CM1004, CM1004-1, CM1007 e CM 1213;

d) Vias previstas, designadamente:

i) Circular da Vila de Alvito.

3 — A Rede Ferroviária é constituída pela:

a) Linha do Alentejo.

### Artigo 90.º

#### Hierarquia Funcional

O conjunto de vias que constitui a rede rodoviária que serve o município distribui-se hierarquicamente, conforme as funções de mobilidade e acessibilidade que estão associadas a cada via, da seguinte forma:

a) Vias Coletoras, viradas para o serviço das deslocações de média e longa duração de ligação entre as zonas urbanas que representam os mais importantes polos de geração e atração de tráfego, designadamente o IC33 (previsto);

b) Vias Distribuidoras Principais, que correspondem a vias com funções de coleta e distribuição do tráfego, servindo de suporte às deslocações de média distância, designadamente a EN257, a EN 258, a EN383 (Desclassificada) a ER257 e a Circular de Alvito (prevista);

c) Vias Distribuidoras Secundárias, que correspondem a vias com funções de coleta e distribuição do tráfego de proximidade, servindo de suporte aos percursos intramunicipais de pequena distância e urbanos, designadamente a EM516, a EM523, a EM524, a Circular de Alvito existente, o CM1001, o CM1004 e o CM1007;

d) Vias de Acesso Local que estabelecem a acessibilidade aos diferentes lugares a partir das sedes de freguesia e da rede secundária, designadamente o CM1002, o CM1003 e o CM1003-1.

### Artigo 91.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 — Deve ser respeitado o Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), em vigor desde 26 de julho de 2015, bem como as zonas de servidão rodoviária previstas no artigo 32.º deste e a designada zona de respeito de aplicação às estradas regionais (ER) e às estradas nacionais (EN) desclassificadas, ainda não entregues aos municípios.

4 — As operações urbanísticas em prédios confinantes e vizinhos das infraestruturas rodoviárias sob jurisdição da IP, S. A., estão sujeitas às limitações impostas pela zona de servidão *non aedificandi* e, se inseridas em zona de respeito, a parecer prévio vinculativo das IP, nos termos do disposto no artigo 42.º n.º 2 alínea b) do EERRN.

5 — O regime de proteção a que a rede ferroviária está sujeita é definido pela legislação em vigor na data da aprovação do presente Plano, nomeadamente na redação dos artigos 15.º e 16.º



do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro, relativo ao domínio público ferroviário e o Decreto-Lei n.º 568/99, de 23 de dezembro, que aprova o Regulamento de passagens de nível.

6 — Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária e ferroviária sob jurisdição da IP, S. A., 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, S. A., na qualidade de gestora das infraestruturas sob sua administração.

#### Artigo 92.º

##### Espaços Canais

1 — A Rede Rodoviária existente integra-se em espaços canais que 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 cada caso concreto.

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

#### Artigo 93.º

##### Parâmetros de dimensionamento da Rede Rodoviária Municipal

Sem prejuízo de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, a rede viária deve adquirir as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte:

QUADRO 4

##### Parâmetros de dimensionamento dos espaços públicos

Tipos de ocupação	Infraestruturas — Arruamentos
Habitação a.c.hab. > 80 % a.c. . . . . .	Perfil Tipo $\geq$ 10 m; Faixa de Rodagem = 6,5 m; Passeio = 1,75 m; Estacionamento = 2,25 m $\times$ 2 (opcional); Caldeiras para Árvores = 1,0 m $\times$ 2 (opcional).
Habitação (se a.c.hab. < 80 %), comércio e ou serviços . . . . .	Perfil Tipo $\geq$ 11 m; Faixa de Rodagem = 6,5 m; Passeio = 2,25 m; Estacionamento = 2,25 m $\times$ 2 (opcional); Caldeiras para Árvores = 1,0 m $\times$ 2 (opcional).
Quando exista indústria e ou armazéns . . . . .	Perfil Tipo $\geq$ 12,5 m; Faixa de Rodagem = 7,5 m; Passeio = 1,75 m; Estacionamento = 2,5 m $\times$ 2 (opcional); Caldeiras para Árvores = 1,0 m $\times$ 2 (opcional).

a.c. — área de construção (valor expresso em metros quadrados).



## CAPÍTULO I

## Estacionamento

## Artigo 94.º

## Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

1 — Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes do seguinte quadro:

QUADRO 5

## Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar . . . . .	1 lugar/fogo com a. b. c. < 120 m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo com a. b. c. entre 120 m <sup>2</sup> e 300 m <sup>2</sup> ; 3 lugares/fogo com a. b. c. > 300 m <sup>2</sup> ; 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. b. c. < 120 m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo com a. b. c. entre 120 m <sup>2</sup> e 300 m <sup>2</sup> ; 3 lugares/fogo com a. b. c. > 300 m <sup>2</sup> ;
Comércio e Serviços . . . . .	No caso estacionamento público deve ser assegurado 0,6 lugar/fogo. 4 lugares/100 m <sup>2</sup> com a. b. c. < 500 m <sup>2</sup> ; 5 lugares/100 m <sup>2</sup> com a. b. c. entre 500 m <sup>2</sup> e 2500 m <sup>2</sup> ; 7 lugares/100 m <sup>2</sup> com a. c. > 2500 m <sup>2</sup> ; Para comércio com a. b. c. > 2500 m <sup>2</sup> deverá cumulativamente prever-se 2 lugares pesados/100 m <sup>2</sup> de a. b. c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Indústria/armazéns e oficinas. . . . .	Ligeiros: 1 lugar/75 m <sup>2</sup> de a. b. c.; Pesados: 1 lugar/500 m <sup>2</sup> de a. b. 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; Deverá 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. . . . .	Para os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais de 4 e 5 estrelas — 1 lugar para cada duas unidades de alojamento turístico; Para os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais de 1, 2 e 3 estrelas — 1 lugar para cada três unidades de alojamento turístico; Para os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo em espaço rural — 1 lugar para cada cinco unidades de alojamento turístico; 1 lugar para tomada e largada de passageiros em qualquer dos casos anteriores.
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 <sup>2</sup> 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 apresentar inconvenientes quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

#### Artigo 95.º

##### Regime

1 — Os espaços de estacionamento mínimos obrigatórios, estabelecidos no artigo anterior, não podem ser constituídos em frações autónomas independentes das unidades de utilização a que ficam imperativamente adstritas.

2 — Quando a área destinada a estacionamento, no interior do lote, parcela ou prédio, for superior à exigida pelas condições referidas no artigo anterior, podem constituir-se frações autónomas com a área excedente, caso seja instituído o regime de propriedade horizontal na edificação em causa, mas mantendo o seu destino de uso como área de estacionamento.

3 — Nas operações urbanísticas multifuncionais o estacionamento a criar deve contemplar as exigências aplicáveis a cada tipo de utilização, na proporção das correspondentes áreas construídas ou das capacidades de público a instalar.

4 — Nas situações de alteração de destino de uso ou de número de unidades de utilização, em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento idênticos ao respeitante ao novo licenciamento.

## TÍTULO VIII

### Infraestruturas

#### Artigo 96.º

##### Identificação e Caracterização

As infraestruturas existentes ou previstas são as identificadas na Planta de Ordenamento, a saber:

- a) ETAR.

#### Artigo 97.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — O regime de uso do solo é o correspondente à categoria em que se instalam.

2 — A edificabilidade a adotar para cada uma das áreas integradas nesta categoria será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas ou instalações especiais que nelas venham a ser criadas.

#### Artigo 98.º

##### Usos

Os usos a que estejam afetas as infraestruturas e instalações especiais existentes podem ser alterados pelo município quando não estejam sujeitos a servidões administrativas e desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com infraestruturas ou instalações especiais.

## Artigo 99.º

**Desativação ou deslocalização de instalações**

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 em que se inserem.

## TÍTULO IX

**Albufeira de Odivelas e respetiva zona de proteção**

## Artigo 100.º

**Âmbito e Identificação**

1 — As normas do presente capítulo, transpostas e adaptadas do Plano Especial, aplicam-se na área da Albufeira de Odivelas e respetiva zona de proteção delimitada na Planta de Ordenamento, 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 Odivelas e Respetiva Zona de Proteção divide-se nas seguintes zonas:

a) Albufeira de Odivelas — Plano de Água e respetivo leito que corresponde também ao espaço natural com a mesma designação devendo obedecer as disposições do artigo 48.º do presente regulamento;

b) Limite da Zona de Proteção, que compreende:

i) Limite da Zona Reservada da Albufeira de Odivelas;

ii) Zona de Respeito da Barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira;

iii) Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal;

iv) Espaços Florestais:

(i) Montado;

(ii) De Reconversão;

v) Áreas de Valorização Ambiental;

vi) Espaços Destinado a equipamento associado à Juventude:

(i) Áreas propostas para equipamentos desportivos;

(ii) Áreas propostas para o Edifício Centro de Intercâmbio Juvenil;

vii) Espaços de Ocupação Turística;

viii) Espaços de Recreio e Lazer;

ix) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão:

(i) UOPG 1 — Zona de Interesse Turístico de Cortes;

(ii) UOPG 2 — Zona de Interesse Turístico do caminho do monte da Belarina.

## Artigo 101.º

**Ocupações e utilizações interditas**

1 — São interditas na zona de proteção da Albufeira de Odivelas os seguintes atos e atividades:

a) Estabelecimento de indústrias, nomeadamente as que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;

b) Instalação de explorações pecuárias intensivas incluindo as avícolas;



c) Edificação de novas construções, com a exceção das expressamente previstas nas UOPGS e obras de alteração, conservação e ampliação de construções existentes, obedecendo aos seguintes requisitos:

i) A ampliação deverá justificar, devidamente, a dimensão da mesma, não devendo, em qualquer do caso, implicar um aumento superior a 30 % da área de construção já existente, até ao limite de 200 m<sup>2</sup> de área total de construção, nem um aumento do número de pisos existente;

ii) No caso de empreendimentos de turismo em espaço rural, a ampliação não poderá implicar um aumento superior a 30 % da área de construção já existente, nem um aumento do número de pisos atual;

iii) Caso não exista rede pública, devem ser assegurados, por sistema autónomo, os acessos, o abastecimento de água, a drenagem e o tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica;

iv) A parcela na qual seja realizada a construção deve possuir uma área mínima de 75 000 m<sup>2</sup>;

v) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 6,5 m;

vi) A área total de construção máxima é de 200 m<sup>2</sup>, com exceção dos apoios para a atividade agrícola que podem atingir os 300 m<sup>2</sup> de área de construção e dos empreendimentos de turismo no espaço rural.

2 — Na zona reservada da albufeira é ainda proibido:

a) A construção, com exceção de infraestruturas de apoio à utilização da albufeira;

b) A abertura de novos acessos viários, não podendo ser ampliados os acessos viários já existentes sobre as margens da albufeira;

c) A construção de vedações perpendiculares à margem que impeçam a livre circulação em torno da albufeira.

3 — Na zona de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira, delimitada na planta de condicionantes, é interdita:

a) A realização de qualquer obra, incluindo a abertura de caminhos, a implantação de linhas de transporte de energia e de conduta de águas, exceto aquelas que decorram do funcionamento do aproveitamento hidráulico;

b) A prática de quaisquer atividades recreativas à exceção das seguintes:

i) Atividades de recreio passivo, fotografia, pintura, observação da natureza, observação da natureza, e o passeio em áreas e percursos onde não exista sinalização que proíba expressamente o acesso;

ii) Atividades associadas à zona de recreio e lazer existente;

iii) Atividades associadas à manutenção das construções existentes destinadas ao apoio do funcionamento do aproveitamento hidráulico.

## Artigo 102.º

### Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal — Área Agrossilvopastoril

1 — Os Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal — Área Agrossilvopastoril, delimitados na planta de ordenamento na zona de proteção da Albufeira de Odivelas, encontram-se maioritariamente ocupados com culturas arvenses de sequeiro e incultos, integrando ainda algumas áreas de vinha e de prados.

2 — Nestes espaços, as culturas atuais devem ser mantidas, admitindo-se a florestação com espécies autóctones e excluindo-se qualquer tipo de cultura em regime intensivo.

3 — Nos Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal, são permitidas obras de reconstrução, de alteração, de ampliação e de conservação de construções existentes nas seguintes situações:

a) Quando sirvam de apoio à atividade agrícola ou florestal e se destinem a habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração ou dos trabalhadores permanentes;



- b) No desenvolvimento de atividades legalmente enquadráveis numa das modalidades de turismo em espaço rural;
- c) Ser devidamente justificadas, obedecendo ao disposto no artigo 101.º do presente regulamento.

### Artigo 103.º

#### **Espaços Florestais**

1 — Estes espaços integram as áreas com uso predominantemente florestal, subdividindo-se em duas subcategorias:

- a) Montado;
- b) De Reconversão.

2 — Os Espaços Florestais Montado, constituem espaços correspondem a montado de sobre e azinho, pastagem natural no subcoberto e montado com culturas arvenses de sequeiro no subcoberto, cujo objetivos são a manutenção e valorização dos montados existentes, o fomento de instalação de novos montados e a preservação do seu valor ecológico e económico como sistema de produção extensivo.

3 — Os Espaços Florestais de Reconversão integram as áreas florestais que correspondem a solos sem aptidão agrícola, compostas por povoamentos de eucaliptais e espécies exóticas, cujos objetivos são o desenvolvimento de ações que reduzam as áreas de monocultura contribuindo para a biodiversidade e para a redução do risco de incêndio, bem como a substituição das espécies exóticas por espécies adequadas autóctones.

4 — Nos Espaços Florestais são permitidas obras de reconstrução, de alteração, de ampliação e de conservação de construções existentes nas seguintes situações:

- a) Quando sirvam de apoio à atividade agrícola ou florestal e se destinem a habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração ou dos trabalhadores permanentes;
- b) No desenvolvimento de atividades legalmente enquadráveis numa das modalidades de turismo em espaço rural;
- c) Ser devidamente justificadas, obedecendo ao disposto no artigo 101.º do presente regulamento;
- d) Nos espaços florestais de reconversão, é ainda permitido obras de ampliação no âmbito do apoio ao funcionamento do aproveitamento hidráulico e no desenvolvimento de atividades de recreio e lazer existentes, devendo tais obras ser devidamente justificadas, e não podendo implicar um aumento superior a 30 % da área de construção já existente, até ao limite máximo de 150 m<sup>2</sup> de área total de construção, nem um aumento do número de pisos.

### Artigo 104.º

#### **Áreas de Valorização Ambiental**

1 — As áreas de valorização ambiental, delimitadas na planta de ordenamento na zona de proteção da albufeira de Odivelas, constituem áreas de extrema relevância na preservação das espécies faunísticas identificadas, incluindo as consideradas de elevado interesse para a conservação, abrangendo como tal as áreas de vegetação ripícola, os espaços prioritários para a conservação da natureza que abrangem as manchas de matagal mediterrânico, e ou seja áreas de maior sensibilidade ambiental onde a intervenção humana deverá ser reduzida.

2 — Nestas áreas estão interditas:

- a) Novas construções;
- b) Atividades recreativas, exceto o passeio a pé, de bicicleta ou a cavalo se efetuados em percursos definidos e associados a atividades relacionadas com a observação de aves, a educação ambiental e a investigação científica;
- c) Alterações do uso atual do solo.

## Artigo 105.º

**Espaços Destinado a Equipamento associado à Juventude**

1 — O espaço com aptidão para a instalação de um equipamento associado à juventude corresponde à área delimitada na planta de ordenamento, na qual se prevê a instalação de um centro de intercâmbio juvenil (CIJ) e equipamentos desportivos associados.

2 — A concretização do centro de intercâmbio juvenil bem como os equipamentos associados fica dependente da aprovação, pelas entidades competentes, dos respetivos projetos de execução e de um projeto de espaços exteriores.

3 — O edifício do centro de intercâmbio deverá obedecer às seguintes características e parâmetros urbanísticos:

- a) Capacidade máxima de 30 camas;
- b) A área de construção máxima de 690 m<sup>2</sup>, não podendo o total de áreas impermeabilizadas exceder os 15 830 m<sup>2</sup>;
- c) Número máximo de pisos: 1.

4 — Os equipamentos desportivos associados, devem obedecer às seguintes tipologias e áreas de implantação, as quais incluem a área destinada ao equipamento e a área envolvente:

- a) Campo de jogos — 4100 m<sup>2</sup>;
- b) Campo de ténis — 2500 m<sup>2</sup>;
- c) Campo de minigolfe — 630 m<sup>2</sup>;
- d) Piscina e área de apoio — 770 m<sup>2</sup>;
- e) Parque de campismo — 4950 m<sup>2</sup>;
- f) Devem prever-se áreas destinadas a 20 lugares de estacionamento geral, 51 lugares de estacionamento para cargas e descargas e de apoio aos equipamentos, caminhos pedonais a revestir com materiais permeáveis e semipermeáveis e espaços verdes;
- g) O licenciamento do centro de intercâmbio juvenil implica, obrigatoriamente, a construção de um sistema de recolha e tratamento terciário de efluentes nos termos do artigo 100.º do presente regulamento;
- h) Neste espaço, e até à aprovação dos projetos referidos no presente artigo, deve obedecer-se ao disposto no artigo 103.º do presente regulamento.

## Artigo 106.º

**Espaço de Ocupação Turística**

No espaço de ocupação turística, delimitado na planta de ordenamento, e a que corresponde uma área onde se encontra atualmente implantado um parque de campismo, apenas é permitido, mediante a apresentação de um projeto de execução e de projetos de espaços exteriores, realizar as seguintes atividades:

- a) Obras de recuperação, conservação e ampliação das construções existentes;
- b) Criação de estacionamento com capacidade adequada;
- c) Enquadramento paisagístico de um eventual novo espaço de recreio e lazer;
- d) Criação de zonas formais de estadia — parques de merendas;
- e) Criação de infraestruturas de apoio a ações de educação ambiental;
- f) Criação de percursos pedonais de ligação entre os diversos equipamentos propostos.

## Artigo 107.º

**Espaços de Recreio e Lazer**

1 — O espaço de recreio e lazer corresponde a áreas, pelas suas características físicas, ambientais e paisagísticas reúnem condições para a prática de atividades relacionadas com o

recreio e lazer, sendo permitido, conseqüentemente, a instalação de infraestruturas destinadas à fruição do plano de água e zona envolvente.

2 — Além dos espaços de recreio e lazer delimitados na planta de ordenamento podem ser criados novos espaços decorrentes da concretização das UOPG 1 e 2 e do projeto de execução a realizar para a concretização do equipamento associado à juventude.

3 — O espaço de recreio e lazer existente encontra-se equipado com um bar, parque de merendas, parque infantil, instalações sanitárias, vestiários e uma pequena rampa para embarcações.

4 — A autorização de cada espaço de recreio e lazer obriga o respetivo titular, de acordo com projeto específico a licenciar pelas entidades competentes, à instalação e manutenção das seguintes estruturas mínimas:

5 — Instalações sanitárias devidamente dimensionadas;

- a) Balneário/vestiário;
- b) Comunicações de emergência;
- c) Serviços de socorro e de assistência a banhistas.

6 — As infraestruturas de apoio referidas nas alíneas a) e b) do número anterior poderão localizar-se na zona reservada da albufeira, devendo nestas circunstâncias ser em estrutura ligeira, com uma área de implantação máxima de 25 m<sup>2</sup>.

7 — A cada espaço de recreio e lazer podem ainda ser associados:

a) Um estabelecimento de restauração e bebidas, que apenas poderá ser implantado a mais de 100 m do NPA, desde que corresponda a uma construção ligeira e que, pelos materiais empregues e tipologia, se integre harmoniosamente na paisagem, não podendo a sua área bruta de construção exceder os 150 m<sup>2</sup>;

- b) Um parque de merendas;
- c) Um parque infantil;
- d) Um armazém de apoio a embarcações.

#### Artigo 108.º

##### Unidades Operativas de Planeamento e Gestão — Zonas de Interesse Turístico

São identificadas na planta de ordenamento as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, que corresponde a espaços de ocupação turística, a UOPG 1 — zona de interesse turístico de Cortes, localizado a este do espaço de ocupação turística existente e a UOPG 2 — zona de interesse turístico do caminho do monte da Belarina, localizado na margem norte da albufeira, no troço final do caminho do monte da Belarina, os quais deverão obedecer as seguintes disposições:

a) Estão obrigatoriamente sujeitos individualmente a planos de pormenor, regendo-se, até à sua aprovação, a ocupação pelo disposto no artigo 101.º do presente regulamento, e consoante os espaços onde se inserem;

b) Os planos de pormenor devem prosseguir objetivos de desenvolvimento de atividades turísticas e associadas à educação ambiental, devendo ser privilegiada a instalação de empreendimentos de turismo no espaço rural, designadamente hotéis rurais, podendo prever-se a implantação de empreendimentos turísticos, com exceção de apartamentos turísticos;

c) Os planos de pormenor a elaborar estão sujeitos ao cumprimento dos seguintes critérios:

i) A capacidade de alojamento dos empreendimentos turísticos a instalar na UOPG 1 não pode ultrapassar as 60 camas;

ii) A capacidade de alojamento dos empreendimentos turísticos a instalar na UOPG 2 não pode ultrapassar as 100 camas;

iii) A área total de construção máxima a afetar à totalidade dos empreendimentos turísticos na UOPG 1 é de 1500 m<sup>2</sup>;

- iv) A área total de construção máxima a afetar à totalidade dos empreendimentos turísticos na UOPG 2 é de 3500 m<sup>2</sup>;
- v) O índice de utilização do solo máximo é de 0,034;
- vi) Número máximo de pisos: 2;
- vii) As novas construções devem respeitar um afastamento de 100 m a partir do NPA, ficando esta faixa reservada ao estabelecimento de uma zona verde de enquadramento;
- viii) O licenciamento das novas áreas turísticas implica obrigatoriamente, a construção de um sistema de recolha e tratamento terciário de efluentes;
- ix) Os acessos viários públicos integrados em empreendimentos turísticos ou outros de iniciativa privada devem ser sinalizados e regularizados, sendo a respetiva conservação garantida em condições a estabelecer no ato do licenciamento.

## TÍTULO X

### Programação e execução do plano

#### CAPÍTULO I

#### Programação do plano

##### Artigo 109.º

##### **Programação estratégica das intervenções urbanísticas**

1 — A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal e aprovada pela Assembleia Municipal, através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano e setorial do município.

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 destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

##### Artigo 110.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, no âmbito espacial das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, 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;
- d) Programa de Ação Territorial.

## CAPÍTULO II

### Execução do plano

#### Artigo 111.º

##### Zonamento operativo

*(Revogado.)*

#### Artigo 112.º

##### Execução em solo urbano

1 — Em solo urbano a execução do Plano processa-se, predominantemente, através da realização avulsa das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 — Excetuam-se do número anterior:

- a) As situações correspondentes a áreas delimitadas neste Plano, ou que o venham a ser em planos de urbanização ou planos de pormenor subsequentes, como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão;
- b) Outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através de delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

#### Artigo 113.º

##### Execução em solo urbanizável

*(Revogado.)*

#### Artigo 114.º

##### Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPGs) correspondem a polígonos territoriais estabelecidos como tal no presente Plano dotadas de um programa operacional que promova a concretização daquele no seu âmbito territorial.

2 — As UOPGs têm ainda como objetivos gerais:

- a) Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;
- b) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas indispensáveis à qualificação urbana;
- c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.

## CAPÍTULO III

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

## Artigo 115.º

**Parâmetros de Dimensionamento**

1 — Exceto se a área já se encontrar dotada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva ou 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, as operações de loteamento, as operações de impacte semelhante a loteamento e as operações de impacte urbanístico relevante devem prever áreas destinadas àqueles fins dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes nos quadros seguintes:

QUADRO 6

**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 <sup>2</sup> /fogo	35 m <sup>2</sup> /fogo
Habitação coletiva . . . . .	28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. c. hab.	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. c. hab.
Comércio/ Serviços . . . . .	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. com.	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. com.
Empreendimentos Turísticos . . . . .	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. Emp. Tur.	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. Emp. Tur.
Indústria e Armazéns . . . . .	23 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. ind./armaz.	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. ind./armaz.

QUADRO 7

**Parâmetros de dimensionamento mínimo de infraestruturas — Perfil dos Arruamentos**

Tipo de ocupação	Infraestruturas — Arruamentos
Habitação, Comércio e Serviços . . . . .	Perfil Tipo $\geq$ 12,5 m; Faixa de Rodagem = 8 m; Passeios = 2,25 m ( $\times$ 2); Estacionamento = [(2,5m) ( $\times$ 2)] (opcional); Caldeira para árvores = [(1m) ( $\times$ 2)] (opcional).
Indústria, armazenagem e logística . . . . .	Perfil Tipo $\geq$ 13 m; Faixa de Rodagem = 9 m; Passeios = 2 m ( $\times$ 2); Estacionamento = [(2,5m) ( $\times$ 2)] (opcional); Caldeira para árvores = [(1m) ( $\times$ 2)] (opcional).

2 — Nas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva deve privilegiar-se a adoção de soluções que promovam a infiltração de águas pluviais, nomeadamente a modelação de terreno que facilite a infiltração e a utilização de materiais permeáveis nos passeios, calçadas, praças, ciclovias, parques de estacionamento, entre outros.

## Artigo 116.º

**Dispensa de cedência para o domínio público municipal**

1 — As áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva devem ser cedidas ao domínio municipal.

2 — A cedência referida no número anterior pode ser total ou parcialmente dispensada quando se verificarem as seguintes situações:

- a) Inviabilidade, pela sua reduzida dimensão ou configuração, das áreas verdes ou de equipamentos, exigíveis por aplicação dos parâmetros estabelecidos no artigo anterior;
- b) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das referidas áreas, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente.

3 — Em caso de dispensa, total ou parcial, da cedência, a mesma será compensada pelo pagamento de uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

## TÍTULO XI

### Critérios perequativos

#### Artigo 117.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:

- a) No âmbito da execução de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão definidas no PDM;
- b) Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

#### Artigo 118.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, são 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.

#### Artigo 119.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.

## TÍTULO XII

### Disposições finais

#### Artigo 120.º

##### Acertos e ajustamentos

Ficam salvaguardados todos os compromissos legais, regulamentares ou contratualmente assumidos, e com direitos reconhecidos, anteriores à entrada em vigor da Revisão do PDM de Alvito.

#### Artigo 121.º

##### Legalizações de construções não licenciadas

1 — Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados, anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Alvito, 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, desde que o procedimento de legalização tenha sido iniciado até ao máximo de 3 anos a partir da entrada em vigor do presente Plano.

2 — As legalizações devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Índice de impermeabilização de 50 %;
- b) Salvaguarda das condições higienossanitárias e/ou salubridade, das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;
- c) Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental ou paisagística;
- d) Consideração da atividade como revestindo interesse municipal, dependente de deliberação expressa da Assembleia Municipal, salvo no caso de usos habitacionais.

3 — As instalações agropecuárias apenas podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais e desde que observem as seguintes disposições:

- a) Cumpram com o previsto nas alíneas do número anterior;
- b) Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques, cujo efluente tenha tratamento e destino adequado em conformidade com o previsto em legislação em vigor, devendo as mesmas ser objeto de manutenção apropriada;
- c) Distem mais de 200 m das áreas classificadas como urbanas, com exceção das situações existentes, podendo o distanciamento ser inferior, desde que tal seja devidamente justificado no Plano de exploração e não se verifiquem incompatibilidades por razões sanitárias, ambientais ou paisagísticas com a área envolvente.



4 — 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.

5 — A Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:

- a) Seja verificada a sua existência através da cartografia anterior à publicação do PDM;
- b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes;
- c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;
- d) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;
- e) Seja dado cumprimento às regras sobre a salvaguarda ambiental e urbanísticas constantes do presente Regulamento.

#### Artigo 122.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) 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 123.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 admissões de comunicações prévias não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, poderão ser autorizadas ampliações às mesmas, 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 total de construção não exceda os 100 m<sup>2</sup> e não afetem a qualidade arquitetónica das edificações e sua inserção urbanística.

5 — Poderá ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações preexistentes situadas em solo rústico, desde que se cumpra qualquer das 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 124.º

##### Norma revogatória

Com a entrada em vigor da revisão do PDM de Alvito ficaram revogados os seguintes Planos:

a) Plano de Urbanização de Alvito, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 133/99;

b) Plano de Pormenor do Campo da Feira (Vila Nova de Baronia), aprovado pela Declaração 23-6-1992, DR 2.ª série, n.º 142 de 23-06-1992;

c) Plano de Pormenor do Bairro do Dr. Teófilo Casaca Sim-Sim, aprovado pela Declaração 2-2-96, DR 2.ª série, n.º 73, de 26-03-1996;

d) Plano de Pormenor do Bairro Tapada do Lucas ou Igrejas, aprovado pela Declaração 8-2-96, DR 2.ª série, n.º 73, de 26-03-1996

#### Artigo 125.º

##### Alteração à legislação

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor, referida neste regulamento, as remissões expressas que para ela forem feitas, considerar-se-ão automaticamente transferidas para a nova legislação.



Artigo 126.º

Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

Artigo 127.º

Entrada em Vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte 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)**

70086 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_70086\\_0203\\_PO\\_CQS.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_70086_0203_PO_CQS.jpg)

70334 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_70334\\_0203\\_CO\\_OC.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_70334_0203_CO_OC.jpg)

70334 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_70334\\_0203\\_CO\\_RAN.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_70334_0203_CO_RAN.jpg)

70334 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_70334\\_0203\\_CO\\_REN\\_V2B.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_70334_0203_CO_REN_V2B.jpg)

70334 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_70334\\_0203\\_CO\\_RI.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_70334_0203_CO_RI.jpg)

70334 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_70334\\_0203\\_PL\\_INFRA.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_70334_0203_PL_INFRA.jpg)

70334 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_70334\\_0203\\_PL\\_TRANSP.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_70334_0203_PL_TRANSP.jpg)

617235272