

**MUNICÍPIO DE ALTER DO CHÃO****Aviso n.º 18418/2023**

Sumário: Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Alter do Chão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Alter do Chão

Francisco José Cordeiro Miranda, Presidente da Câmara Municipal de Alter do Chão, em cumprimento do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º, em articulação com o n.º 1 do artigo 90.º, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, torna público que sob proposta da Câmara Municipal de Alter do Chão, a que respeita a deliberação tomada em reunião ordinária pública de 7 de junho de 2023, a Assembleia Municipal de Alter do Chão, em sessão ordinária de 30 de junho de 2023, deliberou aprovar a Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Alter do Chão.

A alteração abrange a totalidade do concelho de Alter do Chão e consiste na adequação do PDM de Alter do Chão às atuais regras de classificação e qualificação dos solos, conforme artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e em conformidade com a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo e demais legislação em vigor, introduzindo as alterações à planta de ordenamento e ao regulamento do Plano necessárias para garantir a sua conformidade com o atual quadro legal. A Alteração harmoniza ainda o conteúdo regulamentar do PDM às alterações legislativas decorrentes da entrada em vigor do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo, e atualiza as plantas de condicionantes, em conformidade com as servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

Mais torna público que, nos termos do artigo 94.º e do n.º 2 do artigo 193.º do citado RJIGT, a referida Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Alter do Chão fica disponível para consulta no sítio da internet do Município de Alter do Chão www.cm-alter-chao.pt e na Unidade Orgânica Flexível de Obras, Urbanismo e Serviços Urbanos.

10 de agosto de 2023. — O Presidente da Câmara, *Francisco José Cordeiro Miranda*.

Deliberação

No uso das competências previstas na alínea h), do n.º 1, do artigo 25.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugada com o n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a Assembleia Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Alter do Chão. A alteração abrange a totalidade do concelho de Alter do Chão e consiste na adequação do PDM de Alter do Chão às atuais regras de classificação e qualificação dos solos, conforme artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e em conformidade com a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo e demais legislação em vigor, introduzindo as alterações à planta de ordenamento e ao regulamento do Plano necessárias para garantir a sua conformidade com o atual quadro legal. A Alteração harmoniza ainda o conteúdo regulamentar do PDM às alterações legislativas decorrentes da entrada em vigor do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo, e atualiza as plantas de condicionantes, em conformidade com as servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

30 de julho de 2023. — O Presidente da Assembleia Municipal de Alter do Chão, *João Manuel Laureano Martins*.

Extrato do Regulamento

Foram revogados os artigos 56.º, 57.º, 58.º, 71.º, aditados os artigos 15.º-A e 59.º-A e alterados os artigos 4.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 20.º, 21.º, 23.º, 24.º,



26.º, 27.º, 45.º, 46.º, 47.º, 59.º, 60.º, 63.º, 70.º, 76.º, 78.º, 79.º, 84.º, 85.º, 86.º e 88.º e o Anexo I, do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Alter do Chão, os quais passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

[...]

1 —

a) (Revogada.)

b)

c) Plano de Urbanização da vila de Alter do Chão;

d) Plano de Pormenor do aglomerado de Cunheira.

2 —

3 —

4 —

a)

b)

c) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5);

d) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF Alentejo);

e)

f) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações do Tejo e Ribeiras do Oeste.

Artigo 7.º

[...]

a)

i)

ii)

iii) Captações de águas subterrâneas para abastecimento público e respetivos perímetros de proteção;

b)

c)

i)

ii)

iii)

iv)

v)

vi)

vii)

viii)

ix)

x) Rede de pontos de água;

d)

e)

f)



Artigo 8.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 — *(Revogado.)*

4 — Para além das proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, identificadas no n.º 1, observam-se todas as disposições referentes a proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, resultantes da legislação em vigor ainda que não constem na planta de condicionantes.

Artigo 9.º

[...]

- 1 —

a) Solo rústico, é aquele para o qual é reconhecida aptidão para o aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, para a conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que integra os espaços naturais, culturais, de turismo, de recreio e lazer, de proteção de riscos ou outros tipos de ocupação que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano;

b) Solo urbano, é aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, e como tal vocacionado para a urbanização e edificação, nele se incluindo os solos afetos à estrutura ecológica urbana necessários ao equilíbrio do espaço urbano, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

2 — Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, o Plano, além de classificar o solo em rústico e urbano, identifica ainda: a Estrutura Ecológica Municipal, a zona de proteção da Albufeira do Maranhão, o Sistema Agrícola de Regadio, os Valores Culturais, os Espaços Canais, as Infraestruturas Urbanas, as Áreas de Risco ao Uso do Solo e as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, cujos regimes são definidos no presente Regulamento em capítulos próprios, impondo restrições adicionais ao regime de utilização e ocupação.

Artigo 10.º

[...]

- 1 — O solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

- a)
- b)

- i) Espaços florestais de conservação;
- ii) Espaços florestais de uso silvopastoril;
- iii)

- c) Espaços Naturais e Paisagísticos;
- d) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos:

- i)
- ii)

- e)
- f)



- 2 —
- a)
- b) Espaços Habitacionais:
 - i) Espaços habitacionais consolidados tipo I;
 - ii) Espaços habitacionais consolidados tipo II;
 - iii) Espaços habitacionais a consolidar;
- c)
- d)
- e)
- f)
- 3 —

CAPÍTULO IV

Qualificação do solo rústico

Artigo 11.º

[...]

O solo rústico é constituído pelas categorias e respetivas subcategorias de espaço definidas no n.º 1 do artigo 10.º

Artigo 12.º

[...]

1 — Sem prejuízo da legislação em vigor, no solo rústico são permitidas as seguintes ocupações e utilizações:

a) Implantação de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de água, de esgotos, de energia elétrica e de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como de infraestruturas viárias e obras hidráulicas;

- b)
- c)
- d)

2 —

3 — Em espaços coincidentes com as áreas de perigosidade de incêndio alta e muito alta, representadas na Planta de Condicionantes, são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação, com as exceções previstas no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

- 4 —
- 5 —
- 6 —
- 7 —

- a)
- b)
- i)
- ii)



iii) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação;

iv) O ónus previsto na alínea anterior não se aplica quando a transmissão ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente;

- c)
- d)
- e)
- f)
- g)

8 — Quando admitidos estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, na construção de novos edifícios com esta finalidade, ou na ampliação ou alteração dos existentes, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições:

- a)
- b)

- 9 —
- 10 —
- 11 —
- 12 —
- 13 —

14 — Nas áreas abrangidas pelo perímetro de rega do Empreendimento de Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato, a área máxima de cada unidade de funcionamento é de 100 ha, não sendo admitido o estabelecimento de explorações em regime intensivo ou super-intensivo.

Artigo 14.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —

- a)
- b)
- c)

- i)
- ii)
- iii)
- iv)
- v)

vi) São ainda exceção as obras de beneficiação ou remodelação de edificações destinadas ao turismo de habitação, turismo no espaço rural e agroturismo ou de obras de ampliação de edifícios já existentes, até uma área máxima de construção de 175 m².

- d)
- e) (Revogada.)



- 6 —
- a)
- b)
- c)
- d)
- e) Estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 12.º;
- f)
- 7 —
- 8 —
- 9 —

Artigo 15.º

[...]

- 1 —

QUADRO 1

Regime de edificabilidade nos Espaços Agrícolas

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos ⁽¹⁾	Área máxima de construção ⁽²⁾ (m ²)	Área máxima de impermeabilização (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)
Habituação	40 000	6,5 m e 2 pisos	500	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	—
Instalações de apoio às atividades agrícolas.	A existente	4,5 m e 1 piso	2 000	Área máxima de implantação acrescida de 10 %.	5
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.	40 000	9 m e 2 pisos	2 000	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5
Estabelecimentos agroindustriais	40 000	9 m e 2 pisos	4 000	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais.	40 000	7 m e 2 pisos	6 000	—	—
Parques de campismo e de caravanismo.	A existente	4,5 m e 1 piso	1 000	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	12 m e 3 pisos	—	Área máxima de implantação acrescida de 10 %.	—

⁽¹⁾ Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

⁽²⁾ Incluindo edifícios existentes e do mesmo uso, com funcionalidade comprovada.

- 2 —

- 3 —

4 — Para as instalações de apoio às atividades agrícolas, instalações pecuárias e estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas e pecuários, nas obras de construção nova e de ampliação de edifícios existentes admite-se que a área máxima de construção definida no Quadro 1 possa ser ultrapassada, desde que respeitados os restantes parâmetros e seja emitida uma declaração de interesse municipal pela Assembleia Municipal de Alter do Chão.

- 5 —

Artigo 15.º-A

Regime geral

1 — Aos espaços florestais aplicam-se as normas gerais de aplicação generalizada às sub-regiões homogéneas (SRH), as normas de acordo com a função atribuída aos espaços florestais na SRH, as normas de aplicação localizada (corredores ecológicos, áreas florestais sensíveis e espaços florestais não arborizados), os modelos de silvicultura e gestão florestal sustentável definidos no PROF Alentejo.

2 — Os projetos de arborização e rearborização devem observar as orientações do PROF Alentejo quanto às espécies a privilegiar, normas de silvicultura a adotar para as respetivas SRH, limites máximos de área ocupar por eucalipto e demais legislação aplicável.

3 — Estão sujeitas à elaboração de Plano de Gestão Florestal (PGF) todas as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, e as explorações privadas com área igual ou superior a 100 ha, desde que não integradas em PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF).

4 — As explorações florestais e agroflorestais privadas de área inferior à mínima obrigatória submetida a plano de gestão florestal, desde que não integradas em ZIF, ficam sujeitas ao cumprimento das normas mínimas, nomeadamente das normas de silvicultura preventiva, das normas gerais de silvicultura e dos modelos de silvicultura e gestão florestal adequados à SRH onde se inserem definidas no PROF Alentejo.

SUBSECÇÃO I

Espaços florestais de conservação

Artigo 16.º

[...]

Os Espaços florestais de conservação são espaços com uso agrossilvopastoril dominante e constituem as áreas florestais multifuncionais de elevada sensibilidade ecológica, onde se incluem o habitat 6310 — Montados de *Quercus* de folha perene da Rede Natura 2000 e a “*Important Bird Area*” (IBA) de Alter do Chão.

Artigo 17.º

[...]

1 — Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços as seguintes ações, desde que acautelada a aplicação das normas de silvicultura por função de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de proteção, que constam do PROF Alentejo:

- a) Aumentar o contributo da atividade cinegética para o rendimento global das explorações;
- b) Conservação da biodiversidade e riqueza paisagística;
- c) Melhorar a estrutura produtiva dos espaços florestais existentes nas funções produtivas e silvopastoril;
- d) Preservar os valores fundamentais do solo e da água;
- e) Promover o aproveitamento de biomassa para energia;
- f) Reabilitação do potencial produtivo silvícola através da reconversão/ beneficiação de povoamentos com produtividades abaixo do potencial ou mal adaptados às condições ecológicas da estação;
- g) Recuperação das galerias ripícolas;
- h) Recuperação do montado de sobre e azinho e promoção da regeneração natural;
- i) Promover o aproveitamento de produtos não lenhosos.

2 —

- 3 —
4 —
5 — Nos espaços florestais de conservação encontram-se interditas as seguintes atividades:

a) Colheita, captura, abate ou detenção de exemplares de quaisquer espécies vegetais ou animais sujeitas a medidas de proteção, incluindo a destruição de ninhos, a apanha de ovos e a perturbação ou destruição dos seus habitats, com exceção das ações realizadas pelos organismos com competência em matéria de conservação da natureza e das ações de âmbito científico, devidamente autorizadas pela Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade;

b) A destruição da vegetação ripícola autóctone;

c) A arborização com espécies de rápido crescimento;

d) A plantação de espécies não autóctones;

e) Mobilizações do solo, com exceção das mobilizações ligeiras para instalação de pastagens permanentes;

f) Criação de aterros e de instalações para deposição de sucata;

g) A exploração em sistema de regadio de culturas permanentes que impliquem mobilizações profundas e alterações na estrutura do solo;

h) A instalação de culturas permanentes em regime intensivo e superintensivo, nomeadamente de vinhas, olivais ou amendoais;

i) Instalação de explorações pecuárias em regime intensivo ou alteração do encabeçamento nas explorações pecuárias em regime extensivo;

j) Instalação de novas explorações para extração de inertes e minérios;

k) A instalação de unidades de produção de energia designadamente térmica, mini-hídricas, centrais fotovoltaicas e aproveitamento eólico, exceto para efeitos de autoconsumo (doméstico e agrícola), conforme a legislação aplicável.

6 — Nestes espaços é interdita a construção nova, exceto para instalações de apoio a atividades ambientais.

7 — Nos espaços florestais de conservação é permitida a ampliação de edifícios existentes licenciados com as seguintes ocupações e utilizações:

i) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 7 do artigo 12.º;

ii) Instalações de apoio às atividades agrícolas e florestais;

iii) Detenção caseira de espécies pecuárias;

iv) Estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 12.º;

v) Empreendimentos turísticos nas tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural.

Artigo 18.º

[...]

1 — Nos espaços florestais de conservação a construção de instalações de apoio a atividades ambientais fica sujeita às seguintes disposições:

a) A altura máxima de fachada permitida é de 4,5 m ou 1 piso.

b) A área de construção máxima permitida é de 200 m².

2 — A ampliação, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável fica sujeita às seguintes disposições:

a) A altura máxima de fachada permitida é de 6,5 m ou 2 pisos, ou os existentes se superiores;

b) Admite-se um acréscimo de 30 % da área de construção, desde que não exceda a área máxima de construção prevista no Quadro 2 para o respetivo uso;



c) Constituem exceção à alínea anterior a ampliação de edifícios afetos a empreendimentos de turismo em espaço rural e de turismo de habitação, em que é permitida a realização de obras de ampliação até ao máximo de 60 % da área de construção, desde que a área máxima de construção não exceda os 5 000 m².

SUBSECÇÃO I

Espaços florestais de uso silvopastoril

Artigo 20.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 — Nestes espaços são admitidas como usos complementares as atividades agrícolas e turísticas, desde que não impliquem:
 - a) A mobilização do solo com reviramento da leiva;
 - b) A mobilização do solo para fins agrícolas efetuados segundo linhas não coincidentes ou muito próximas da curva de nível, com exceção das situações que justifiquem a existência de sistemas de drenagem;
 - c) A arborização com espécies de rápido crescimento, se exploradas em revoluções curtas;
 - d) O corte ou arranque de exemplares de quercíneas para conversão cultural, com exceção da instalação de estruturas de rega de prados e consociações de leguminosas e gramíneas;
 - e) A exploração em sistema de regadio de culturas permanentes que impliquem mobilizações profundas e alterações na estrutura do solo;
 - f) A instalação de culturas permanentes em regime intensivo e superintensivo, nomeadamente de vinhas, olivais ou amendoais.
- 4 —
 - a)
 - b)
 - c)
 - i)
 - ii) A área máxima de construção admitida é de 100 m²/ha, até ao máximo de 500 m² para habitação e 750 m² para os restantes usos permitidos;
 - iii)
 - iv)
 - v)
 - vi)
 - d)
 - e) (Revogada.)
- 5 —
 - a)
 - b)
 - c)
 - d) Estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 12.º;
 - e)



- f)
- g)
- 6 —

Artigo 21.º

[...]

- 1 —

QUADRO 2

Regime de edificabilidade nos Espaços florestais de uso silvopastoril

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos (1)	Área máxima de construção (2) (m ²)	Área máxima de impermeabilização (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)
Habitação	40 000	6,5 m e 2 pisos	500	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	—
Instalações de apoio às atividades agrícolas e florestais.	A existente	4,5 m e 1 pisos	2 000	Área máxima de implantação acrescida de 10 %.	5
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.	10 000	9 m e 2 pisos	2 000	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5
Estabelecimentos agroindustriais.	10 000	9 m e 2 pisos	4 000 (2)	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais.	10 000	7 m e 2 pisos	6 000	—	—
Parques de campismo e de caravanismo.	A existente	4,5 m e 1 piso	1 000	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	12 m e 3 pisos	—	Área máxima de implantação acrescida de 10 %.	—

(1) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(2) Incluindo edifícios existentes e do mesmo uso, com funcionalidade comprovada.

- 2 —
- 3 —

4 — Para as instalações de apoio às atividades agrícolas e florestais, instalações pecuárias e estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, nas obras de construção nova e de ampliação de edifícios existentes admite-se que a área máxima de construção definida no Quadro 2 possa ser ultrapassada, desde que respeitados os restantes parâmetros e seja emitida uma declaração de interesse municipal pela Assembleia Municipal de Alter do Chão.

- 5 —

Artigo 23.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —

- a)
- b)

c) Estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 12.º;



- d)
- e) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.
- 4 —
- 5 —

Artigo 24.º

[...]

- 1 —

QUADRO 3

Regime de edificabilidade nos Espaços florestais de produção

Usos	Dimensão mínima da parcela (m²)	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos (¹)	Área máxima de construção (²) (m²)	Área máxima de impermeabilização (m²)	Índice máximo de ocupação (%)
Habitação	40 000	6,5 m e 2 pisos	500	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	—
Instalação de apoio às atividades agrícolas e florestais e detenção caseira de espécies pecuárias.	A existente	4,5 m e 1 piso	1 000	Área máxima de implantação acrescida de 10 %.	5
Estabelecimentos agroindustriais.	10 000	9 m e 2 pisos	4 000 (²)	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	12 m e 3 pisos	—	Área máxima de implantação acrescida de 10 %.	—
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.	40 000	9 m e 2 pisos	2 000	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5

(¹) Excetua-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.
 (²) Incluindo edifícios existentes e do mesmo uso, com funcionalidade comprovada.

- 2 —
- 3 —
- 4 — Para as instalações de apoio às atividades agrícolas e florestais e estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, nas obras de construção nova e de ampliação de edifícios existentes admite-se que a área máxima de construção definida no Quadro 3 possa ser ultrapassada, desde que respeitados os restantes parâmetros e seja emitida uma declaração de interesse municipal pela Assembleia Municipal de Alter do Chão.
- 5 —

SECÇÃO IV

Espaços naturais e paisagísticos

Artigo 26.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- a)
- b)



c) (Revogada.)

d) (Revogada.)

4 —

5 —

6 —

7 —

8 — Nos espaços naturais e paisagísticos são ainda interditas as seguintes atividades e usos do solo:

a) A destruição da vegetação ripícola autóctone, devendo as ações regulares de limpeza respeitar as seguintes orientações:

i) Execução preferencialmente sem recurso a maquinaria pesada;

ii) Conservação e manutenção da vegetação arbustiva que desempenha funções fundamentais de estabilização das margens e de regulação da velocidade de escoamento, através de cortes, podas e desbastes seletivos que não a eliminem;

iii) Controlo continuado de espécies invasoras;

iv) Minimização da área de solo mobilizado;

b) A recuperação de galerias ripícolas com espécies não autóctones;

c) Obras de construção e de ampliação de edificações existentes, exceto as destinadas a novas estruturas de atravessamento de linhas de água, passagens para fauna, bem como passadiços ou estruturas de apoio destinadas à visitação e usufruto sustentável dos valores em causa;

d) A utilização de agroquímicos;

e) A instalação de culturas permanentes em regime intensivo e superintensivo, nomeadamente de vinhas, olivais ou amendoais;

f) A instalação de unidades de produção de energia designadamente térmica, mini-hídricas, centrais fotovoltaicas e aproveitamento eólico.

Artigo 27.º

[...]

.....

a)

b)

i)

ii)

iii) Estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais;

c)

d)

SECÇÃO V

Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

.....



SECÇÃO II

Espaços centrais

.....

SECÇÃO III

Espaços habitacionais

Artigo 45.º

[...]

1 — Os Espaços Habitacionais correspondem a áreas onde predominam funções habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

2 —

3 — Os Espaços habitacionais consolidados tipo I localizam-se no perímetro urbano de Alter do Chão e correspondem às situações de maior densidade e volumetria do concelho.

4 — Os Espaços habitacionais consolidados tipo II localizam-se nos perímetros urbanos de todos os aglomerados urbanos do concelho e correspondem a situações de menor densidade e volumetria, onde predomina a habitação unifamiliar.

5 — Os Espaços habitacionais a consolidar correspondem às áreas infraestruturadas e parcialmente edificadas, em processo de densificação e consolidação.

Artigo 46.º

[...]

1 —

2 — Estes espaços destinam-se, preferencialmente, a habitação, sendo ainda permitidos usos como comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, turismo, estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso habitacional.

3 —

Artigo 47.º

[...]

1 — Quando nos Espaços habitacionais o arruamento se encontre edificado, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes ficam sujeitas às seguintes disposições:

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

2 — Quando nos Espaços habitacionais o arruamento não se encontre edificado, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes, têm que ser desenvolvidos atendendo às condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam o território onde se localizam e harmonizar-se com a envolvente edificada mais próxima no que respeita a altura de fachada e volumetria.



3 —

a)

QUADRO 4

Regime de edificabilidade nos Espaços habitacionais por subcategoria de espaço

Subcategoria	N.º máximo de pisos e altura máxima da fachada ⁽¹⁾	Índice máximo de ocupação (%)	Índice máximo de impermeabilização (%)	Índice máximo de utilização
Espaços habitacionais consolidados tipo I	4 pisos e 14 m	60	70	1,0
Espaços habitacionais consolidados tipo II	2 pisos e 8 m ⁽²⁾ ⁽³⁾	50	70	0,8
Espaços habitacionais a consolidar	2 pisos e 8 m ⁽²⁾ ⁽³⁾	50	70	0,7

(1) Com exceção para anexos e telheiros cujo número máximo de pisos é 1 e 3 m de altura máxima da fachada.
 (2) Com exceção para edifícios cuja natureza funcional e técnica exijam uma altura de fachada superior.
 (3) Com exceção para estabelecimentos hoteleiros e equipamentos coletivos cujo número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada é 12 m.

b)

c)

4 —

SECÇÃO IV

Espaços de atividades económicas

.....

SECÇÃO V

Espaços de uso especial

.....

SECÇÃO VI

Espaços verdes

.....

Artigo 56.º

[...]

(Revogado.)

Artigo 57.º

[...]

(Revogado.)

Artigo 58.º

[...]

(Revogado.)



Artigo 59.º

[...]

1 —

2 — A Estrutura Ecológica Municipal integra as seguintes áreas:

- a) *Habitats* da Rede Natura 2000 da ZEC do Cabeção;
- b) Principais linhas de água da rede hidrográfica e respetivas faixas de proteção;
- c) Albufeiras de águas públicas e respetivas faixas de proteção;
- d) Florestas de quercíneas ou povoamentos em sistema de montado;
- e) IBA de Alter do Chão;
- f) Espaços verdes em solo urbano.

Artigo 59.º-A

Objetivos

A Estrutura Ecológica Municipal deve garantir as seguintes funções:

- a) A defesa dos solos com maior aptidão para a produtividade agrícola;
- b) A defesa do montado de sobro e de azinho enquanto importante regulador do solo, do ciclo da água e da biodiversidade;
- c) A proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação dos habitats ribeirinhos;
- d) A salvaguarda dos recursos hídricos armazenados superficialmente nas Albufeiras do Zambujo, do Pereiro, do Monte da Lameira, e do Vale Barqueiros, nas sua componente quantitativa e qualitativa;
- e) A proteção dos corredores ecológicos e das respetivas linhas de água e a sua manutenção em rede.

Artigo 60.º

[...]

1 —

2 —

3 — Nas áreas da Estrutura Ecológica Municipal que coincidam com os corredores ecológicos do PROF Alentejo, as intervenções florestais devem respeitar as normas de silvicultura e gestão definidas no PROF Alentejo.

Artigo 63.º

[...]

1 —

2 —

a)

b) *(Revogada.)*

c)

d)

e)

3 —



Artigo 70.º

[...]

.....
a) (Revogada.)

b)

c)

Artigo 71.º

[...]

(Revogado.)

Artigo 75.º

[...]

As zonas inundáveis correspondem às áreas de suscetibilidade elevada de ocorrência de inundações, quer se encontrem em solo rústico ou urbano, e correspondem às zonas ameaçadas pelas cheias delimitadas na planta de condicionantes.

Artigo 76.º

[...]

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

2 — Nas zonas inundáveis é permitida a conservação e reconstrução de edifícios existentes licenciados.

3 — Nas zonas inundáveis é interdita a construção de novas edificações ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes licenciados, a demolir;

b) Obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cêrcea dominante;

c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições mínimas de habitabilidade, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;

d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;

e) Os equipamentos e estruturas de apoio a zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

4 — Nas zonas inundáveis é interdita:

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

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

- c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
- f) A execução de aterros;
- g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem promover o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 3;
- h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 3;
- i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

5 — Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo do previsto nos números anteriores, admite-se:

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

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

- a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa;
- b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco ou, pelo menos, o não aumento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;
- c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local, exceto quando aplicável a usos e ocupações associadas a infraestruturas, às atividades agrícolas, silvícolas ou florestais, em solo rústico, quando por questões de natureza técnica ou funcional, a utilização dada ao piso inferior não o permita e desde que, tecnicamente fundamentado;
- d) Nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações, devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;
- e) Não é permitido o uso que implique a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- f) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;
- g) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;
- h) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado;
- i) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;
- j) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir, é obrigatória a menção da localização da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações



assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;

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

Artigo 78.º

[...]

1 —

2 —

3 — Nas zonas de conflito inseridas em espaços centrais ou espaços habitacionais, na ausência de planos de redução de ruído, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se não exceder mais de 5 dB (A) os valores limites fixados para as zonas mistas e sensíveis.

4 — Nos espaços centrais, espaços habitacionais e nos espaços de uso especial identificados como zonas de conflito, na construção de novos edifícios têm de ser assegurados mecanismos de redução do ruído como faixas arborizadas, barreiras acústicas e projetos de acústica que cumpram os requisitos estabelecidos na legislação em vigor.

Artigo 79.º

[...]

1 — O processo de consolidação do solo urbano deve processar-se da seguinte forma:

a) Desenvolver intervenções urbanísticas que garantam uma maior interconetividade com as áreas edificadas existentes;

b) Dar prioridade às áreas infraestruturadas e imediatamente contíguas aos espaços já edificados;

c) Programar e estruturar a urbanização e edificação promovendo situações de continuidade urbana;

d)

e) Incentivar a criação de novos espaços verdes na sequência da elaboração de operações de loteamento, de unidades de execução, planos de pormenor ou planos de urbanização;

f)

g)

h)

i)

j)

k)

l)

2 —

3 —

Artigo 80.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —



6 —

a) As operações urbanísticas a efetuar nos Espaços Centrais e nos Espaços Habitacionais, sempre que se revele inviável e seja tecnicamente justificado por razões de topografia, inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção ou salvaguarda do património edificado;

b)

c)

Artigo 84.º

[...]

1 —

2 —

3 —

a) (Revogada.)

b) U1 — Alter Pedroso;

c) U2 — Núcleo de Recreio e Lazer de Vila Formosa;

d) U3 — Núcleo Turístico do Reguengo.

4 —

Artigo 85.º

[...]

1 —

2 —

3 — A Câmara Municipal deve elaborar Plano de Pormenor para a U3 e Planos de Pormenor ou Unidades de Execução para a U1 e para a U2.

Artigo 86.º

[...]

1 — (Revogado.)

2 — O ordenamento da U1 — Alter Pedroso, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

a)

b)

c)

d)

e)

f)

g)

3 — O ordenamento da U2 — Núcleo de Recreio e Lazer de Vila Formosa, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

a)

b)

c)



4 — O ordenamento da U3 — Núcleo Turístico do Reguengo, orienta-se pelas seguintes disposições:

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

5 —

Artigo 88.º

[...]

O Plano Diretor Municipal deve ser revisto num prazo de 10 anos após a entrada em vigor do presente regulamento.

ANEXO I

Valores culturais

Património imóvel classificado como monumento nacional

1 — Castelo de Alter do Chão, CNS 15521 (Alter do Chão) (Decreto de 16 de junho de 1910, DG n.º 136, de 23 de junho de 1910); e Zona Especial de Proteção (DG 2.ª série n.º 13, de 16 de janeiro de 1960).

2 — Ponte de Vila Formosa, CNS 490 (Alter do Chão) (Decreto de 16 de junho de 1910, DG n.º 136, de 23 de junho de 1910).

Património imóvel classificado como imóvel/monumento de interesse público

3 — Chafariz da Praça da República (Decreto n.º 735/74, DG n.º 297, de 21 de dezembro).

4 — Casa do Álamo e Jardins, CNS 16545 (Alter do Chão) (Decreto n.º 95/78, DR n.º 210, de 12 de setembro).

5 — Estação Arqueológica de Alter do Chão/Ferragial d'El Rei, CNS 142 (Alter do Chão) (Decreto n.º 28/82, DR n.º 47, de 26 de fevereiro).

6 — Igreja do Convento de Santo António (Alter do Chão) (Decreto n.º 8/83, DR n.º 19, de 24 de janeiro).

7 — Castelo de Alter Pedroso, CNS 5779 (Alter do Chão) (Decreto n.º 129/77, DR n.º 226, de 29 de setembro).

8 — Castelo de Seda (Seda) (Decreto n.º 28/82, DR n.º 47, de 26 de fevereiro).

9 — Ermida de Santo António dos Olivais e respetiva ZEP (Alter do Chão).

10 — Igreja do Senhor Jesus do Outeiro e respetiva ZEP (Alter do Chão) Portaria n.º 740-CL/2012, de 24 de dezembro).

11 — Ponte dos Mendes e respetiva ZEP, CNS 33690 (Chança) (Portaria n.º 740-CH/2012, de 24 de dezembro).

Património imóvel classificado como sítio de interesse público

12 — Villa Romana da Quinta do Pião, CNS 486 (Alter do Chão) (Portaria n.º 740-CS/2012, de 24 de dezembro).

Património arqueológico

- I — Alter do Chão — CNS 3198 (Alter do Chão).
- II — Alter do Chão — CNS 4727 (Alter do Chão).
- III — Alter do Chão — Largo Barreto Caldeira/Av. Dr. João Pestana — CNS 16445 (Alter do Chão).
- IV — Alter do Chão — Rua da Misericórdia/Necrópole Tardo — Antiga CNS 18405 (Alter do Chão).
- V — Alto da Alavada — CNS 27923 (Alter do Chão).
- VI — Anta da Cerca das Vacas/Anta II da Herdade da Quinta do Pião — CNS 15421 (Alter do Chão).
- VII — Anta da Herdade da Torrejana — CNS 19363 (Alter do Chão).
- VIII — Anta da Horta — CNS 15587 (Alter do Chão).
- IX — Anta da Soalheira — CNS 14168 (Alter do Chão).
- X — Antas — CNS 23700 (Alter do Chão).
- XI — Antas 2 — CNS 23702 (Alter do Chão).
- XII — Antas 3 — CNS 23703 (Alter do Chão).
- XIII — Arribana das Colmeias — CNS 19365 (Alter do Chão).
- XIV — Barragem 1 — CNS 23687 (Alter do Chão).
- XV — Barragem 2 — CNS 23690 (Alter do Chão).
- XVI — Casa de Alvalade — CNS 487 (Alter do Chão).
- XVII — Cornado 2 — CNS 23673 (Alter do Chão).
- XVIII — Cornado 3 — CNS 23674 (Alter do Chão).
- XIX — Cornado 4 — CNS 23675 (Alter do Chão).
- XX — Coutada de Barros 2 — CNS 27162 (Alter do Chão).
- XXI — Espera do Rei — CNS 23694 (Alter do Chão).
- XXII — Habitat do Reguengo — CNS 16643 (Alter do Chão).
- XXIII — Igreja de Nossa Senhora da Alegria — CNS 26500 (Alter do Chão).
- XXIV — Igreja de São Bartolomeu do Reguengo — CNS 16644 (Alter do Chão).
- XXV — Monte da Porra — CNS 11091 (Alter do Chão).
- XXVI — Monte Redondo — CNS 1768 (Alter do Chão).
- XXVII — Necrópole do Reguengo — CNS 19710 (Alter do Chão).
- XXVIII — Porta do Tempo/Habitat Alto — Medieval do Reguengo — CNS 19991 (Alter do Chão).
- XXIX — Quinta da Cerca — CNS 5431 (Alter do Chão).
- XXX — Quinta da Cerca do Convento — CNS 2491 (Alter do Chão).
- XXXI — Reguengo — CNS 2726 (Alter do Chão).
- XXXII — Ribeira do Reguengo — CNS 23704 (Alter do Chão).
- XXXIII — Santuário Pré-Histórico do Reguengo — CNS 19700 (Alter do Chão).
- XXXIV — São Lourenço 1 — CNS 11760 (Alter do Chão).
- XXXV — São Lourenço 2 — CNS 12532 (Alter do Chão).
- XXXVI — São Lourenço 3 — CNS 6488 (Alter do Chão).
- XXXVII — São Lourenço 4 — CNS 11761 (Alter do Chão).
- XXXVIII — São Pedro — CNS 5758 (Alter do Chão).
- XXXIX — São Pedro 2 — CNS 17692 (Alter do Chão).
- XL — São Pedro 3 — CNS 23958 (Alter do Chão).
- XLI — Serra dos Arneirinhos — CNS 23925 (Alter do Chão).
- XLII — Tapada do Lagar — CNS 5432 (Alter do Chão).
- XLIII — Tapada dos Patos — CNS 13116 (Alter do Chão).
- XLIV — Tapada dos Sargaços — CNS 23928 (Alter do Chão).
- XLV — Tapadões — CNS 16819 (Alter do Chão).
- XLVI — Vale de Carreiras 1 — CNS 12870 (Alter do Chão).
- XLVII — Vale de Carreiras 2 — CNS 12871 (Alter do Chão).
- XLVIII — Vale de Carreiras 3 — CNS 12872 (Alter do Chão).
- XLIX — Vale de Carreiras 4 — CNS 12873 (Alter do Chão).



- L — Várzea Grande — CNS 12875 (Alter do Chão).
- LI — Várzea Grande 1 — CNS 29381 (Alter do Chão).
- LII — Várzea Grande 2 — CNS 29382 (Alter do Chão).
- LIII — Via Romana de Alter do Chão — CNS 33691 (Alter do Chão).
- LIV — Anta da Murtosa — CNS 19672 (Chancelaria).
- LV — Froia 1 — CNS 11089 (Chancelaria).
- LVI — Froia 2 — CNS 11090 (Chancelaria).
- LVII — Herdade da Comenda — CNS 5430 (Seda).
- LVIII — Herdade do Arraial — CNS 5777 (Seda).
- LIX — Horta da Moura — CNS 5778 (Seda).
- LX — Monte da Celada — CNS 5780 (Seda).
- LXI — Monte da Coreia — CNS 5785 (Seda).
- LXII — Passadeira — CNS 5782 (Seda).
- LXIII — Porto das Passadeiras — CNS 2652 (Seda).
- LXIV — Santa Luzia — CNS 489 (Seda).
- LXV — São Veríssimo — CNS 488 (Seda).
- LXVI — Seda — CNS 16167 (Seda).
- LXVII — Vale do Gato — CNS 5783 (Seda).
- LXVIII — Calçada Real — CNS 31602.
- LXIX — Courela da Balsinha — CNS 11088.
- LXX — Taberna dos Mouros — CNS 5774.
- LXXI — Vale de Perlim — CNS 5784.

Património imóvel inventariado

Património Arquitetónico

Arquitetura Religiosa

- 1 — Igreja Matriz (Alter do Chão).
- 2 — Igreja e Antigo Hospital da Misericórdia (Alter do Chão).
- 3 — Igreja da Senhora da Alegria (Alter do Chão).
- 4 — Igreja de São Francisco (Alter do Chão).
- 5 — Capela de Santana (Alter do Chão).
- 6 — Capela de São Miguel (Alter do Chão).
- 7 — Igreja de Nossa Senhora das Neves (Alter Pedroso).
- 8 — Igreja de São Bento (Alter Pedroso).
- 9 — Igreja de Santo Estêvão (Chança).
- 10 — Igreja de Nossa Senhora do Espinheiro (Seda).
- 11 — Igreja de São João (Seda).
- 12 — Ermida de São Brás (Seda).
- 13 — Ermida de São Pedro (Seda).
- 14 — Capela de São Francisco (Seda).

Arquitetura Civil

- 15 — Edifício dos Paços do Concelho (Alter do Chão).
- 16 — Escola Básica do 1.º Ciclo (Alter do Chão).
- 17 — Antiga Escola (Alter do Chão).
- 18 — Edifício do Mercado (Alter do Chão).
- 19 — Fábrica do séc. XIX (Alter do Chão).
- 20 — Casa da Vila (Alter do Chão).
- 21 — Palácio Brito Homem (Alter do Chão).
- 22 — Palácios Barrocos (Alter do Chão).
- 23 — Casas notáveis em Alter do Chão (Alter do Chão).

- 24 — Porta Medieval (Alter do Chão).
- 25 — Janela Renascentista séc. XVI (Alter do Chão).
- 26 — Portal (Alter do Chão).
- 27 — Edifício do Grupo Social da Cunheira (Cunheira).
- 28 — Casas notáveis em Chança.
- 29 — Conjunto de edifícios em Chança-Gare.
- 30 — Monte de Vila Formosa.
- 31 — Monte de Vale de Barqueiros.

Infraestruturas e Estruturas de Apoio

- 32 — Coreto (Alter do Chão).
- 33 — Chafariz da Barreira (Alter do Chão).
- 34 — Chafariz dos Bonecos (Alter do Chão).
- 35 — Chafariz (Alter do Chão).
- 36 — Fonte d'el Rei Cebola (Alter do Chão).
- 37 — Fonte da Torrejana (EN369).
- 38 — Fontes em Seda

Conjuntos edificados com Interesse

- C1 — Zona Histórica de Alter do Chão.
- C2 — Alter Pedroso.
- C3 — Núcleo antigo de Chancelaria.
- C4 — Núcleo antigo de Cunheira.
- C5 — Núcleo antigo de Seda.
- C6 — Núcleo edificado da Coudelaria de Alter do Chão.

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

1 — O presente Regulamento constitui o elemento normativo da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Alter do Chão, adiante abreviadamente designado por PDM ou por Plano, elaborado nos termos da legislação em vigor.

2 — O PDM abrange todo o território municipal, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento, à escala 1:25 000.

3 — O PDM é o instrumento de planeamento territorial que, com base na estratégia de desenvolvimento local, estabelece a estrutura espacial, a classificação do solo, bem como os parâmetros de ocupação, a implantação dos equipamentos sociais e desenvolve a qualificação dos solos urbano e rústico.

Artigo 2.º

Objetivos e estratégia

A primeira revisão do PDM reflete e concretiza as opções estratégicas de ocupação do território concelhio, enquanto elemento fundamental para alcançar o desenvolvimento sustentado, e tem como objetivos gerais:

a) Ajustar o Plano à realidade do concelho, através da atualização do seu conteúdo e do colmatar de deficiências e omissões detetadas adequando-o, desta forma, às necessidades e anseios da população;

- b) Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento equilibrado do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial, as mudanças operadas nos últimos anos e a necessidade de definir novos objetivos e vetores de desenvolvimento do concelho;
- c) Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos evitando descontinuidades territoriais;
- d) Adequar os critérios de classificação e qualificação do uso do solo à legislação em vigor, bem como corrigir e atualizar as servidões e restrições de utilidade pública com representação na Planta de Condicionantes e definir um novo Regulamento do Plano;
- e) Agilizar os mecanismos de operacionalização do Plano Diretor Municipal, por forma a garantir uma gestão urbanística rápida e eficaz;
- f) Proceder à articulação do PDM, nesta sua 1.ª revisão, com os Instrumentos de Gestão Territorial hierarquicamente superiores que abrangem o concelho;
- g) Proceder à articulação do PDM com outros planos e estudos de âmbito municipal;
- h) Ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento verificado e previsto, numa ótica de contenção, procurando incentivar o crescimento à custa do preenchimento de áreas intersticiais;
- i) Promover a requalificação de alguns aglomerados, através da criação de espaços verdes e da proposta de novas áreas de equipamentos coletivos;
- j) Ajustar a localização das áreas industriais do concelho às perspetivas de desenvolvimento existentes;
- k) Rever os princípios e as regras de preservação do património cultural, e promover a proteção e valorização dos núcleos históricos e do espólio arquitetónico e arqueológico, procurando assegurar a defesa do património do concelho;
- l) Rever os princípios e as regras de proteção do património natural, através da adequação das restrições impostas a intervenções em áreas rurais, por forma a preservar o ambiente e o património paisagístico do concelho;
- m) Proceder à compatibilização da realidade do concelho e das Propostas de Ordenamento com a delimitação da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional por forma a eliminar situações de conflito e a viabilizar alguns investimentos previstos;
- n) Proceder à reestruturação da rede viária adequando-a ao Plano Rodoviário Nacional em vigor e considerando o traçado de novas infraestruturas viárias;
- o) Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- p) Estudar e enquadrar alguns investimentos programados, articulando-os com a necessidade de providenciar corredores para a sua implementação, especialmente nas zonas situadas fora dos perímetros urbanos;
- q) Considerar na definição do modelo de ordenamento alguns investimentos e sinergias de destaque.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1 — O PDM é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, à escala 1: 25 000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1: 25 000;
- d) Planta de Condicionantes Anexa — Reserva Agrícola Nacional, à escala 1: 25 000;
- e) Planta de Condicionantes Anexa — Reserva Ecológica Nacional, à escala 1: 25 000;
- f) Planta de Condicionantes Anexa — Defesa da Floresta contra Incêndios e áreas ardidas, à escala 1: 25 000.

2 — O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório de Proposta de Plano e peças desenhadas respetivas:

- i) Estrutura Ecológica Municipal, à escala 1: 25 000;
- ii) Rede Rodoviária — Hierarquização Funcional Proposta, à escala 1: 25 000;

b) Programa de Execução;

c) Relatório de Compromissos Urbanísticos;

d) Mapa de Ruído;

e) Carta Educativa;

f) Relatório Ambiental;

g) Ficha de dados estatísticos;

h) Relatório de Ponderação da Discussão Pública;

i) Relatório de Caracterização e Diagnóstico e peças desenhadas respetivas:

i) Planta de Enquadramento, à escala 1: 500 000;

ii) Planos, Compromissos e Intenções, à escala 1: 25.000;

iii) Análise Biofísica — Declives, à escala 1: 25.000;

iv) Análise Biofísica — Património Biofísico, à escala 1: 25.000;

v) Ocupação do Solo — Situação Existente, à escala 1: 25.000;

vi) Valores Culturais, à escala 1: 25.000;

vii) Rede Rodoviária — Estrutura e Hierarquização Atuais, à escala 1: 25.000;

viii) Rede Rodoviária — Inventário Físico, à escala 1: 25 000;

ix) Equipamentos Coletivos, à escala 1: 25 000;

x) Infraestruturas Urbanas — Redes de Abastecimento de Água, à escala 1: 50 000;

xi) Infraestruturas Urbanas — Redes de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais, à escala 1: 50 000.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

1 — No Concelho de Alter do Chão encontram-se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares:

a) (*Revogada.*)

b) Plano de Pormenor da Expansão da Zona Industrial da Tapada do Lago;

c) Plano de Urbanização da vila de Alter do Chão;

d) Plano de Pormenor do aglomerado de Cunheira.

2 — Para a área de intervenção dos planos referidos no número anterior, aplicam-se cumulativamente os respetivos regimes, prevalecendo os dos planos referidos sobre o presente Plano, em tudo o que este seja omissivo.

3 — No concelho de Alter do Chão vigora o Plano de Ordenamento da Albufeira do Maranhão, até à sua recondução a programa especial de ordenamento do território no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4 — No Concelho de Alter do Chão encontram-se, ainda, em vigor:

a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;

b) Plano Setorial da Rede Natura 2000;

c) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5);

d) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF Alentejo);

e) Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT Alentejo);

f) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações do Tejo e Ribeiras do Oeste.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos de interpretação e aplicação do presente Regulamento adotam-se as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e outras definições constantes na legislação em vigor, bem como as seguintes:

- a) Assentos de lavoura — conjunto principal de edificações onde estão implantadas as instalações necessárias para atingir objetivos da exploração agrícola;
- b) Empreendimentos turísticos isolados — correspondem às tipologias de empreendimentos turísticos admitidas em solo rústico: estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas, empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação, parques de campismo e de caravanismo e empreendimentos de turismo de natureza nas tipologias anteriormente citadas, conforme definição estabelecida no PROT Alentejo;
- c) Instalação de apoio a atividades ambientais — estrutura ligeira edificada visando atividades de educação ambiental;
- d) Núcleos de Desenvolvimento Turístico — correspondem a áreas de ocupação turística em solo rústico nas quais se integram empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto de solo rústico e em que as tipologias de empreendimentos turísticos admitidas são as seguintes: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e caravanismo e empreendimentos de turismo da natureza, bem como conjuntos turísticos que englobem as tipologias anteriores;
- e) Usos e atividades compatíveis com o uso habitacional — todos os usos e atividades que não sejam suscetíveis de conflitar com o bem-estar das populações residentes, nomeadamente aquelas que não provoquem níveis de ruído, poluição ou insegurança que potencialmente possam afetar esse bem-estar;
- f) Arruamento edificado — frente edificada do lado do arruamento em apreço no troço entre duas transversais ou a 100 metros medidos para cada lado.

Artigo 6.º

Intensidade Turística Concelhia

1 — A intensidade turística efetiva para o concelho de Alter do Chão é de 2509 camas, e inclui a capacidade de alojamento de todos os empreendimentos turísticos existentes, concretizados e aprovados.

2 — Ultrapassada a intensidade turística referida no número anterior, só poderão ser licenciados os seguintes empreendimentos turísticos, sem prejuízo do cumprimento do limiar global da sub-região Norte Alentejano:

- a) Estabelecimentos hoteleiros no interior do perímetro urbano de Alter do Chão;
- b) Estabelecimentos de turismo no espaço rural, incluindo os hotéis rurais construídos de raiz;
- c) Estabelecimentos de turismo de habitação.

CAPÍTULO II

Serviços administrativos e restrições de utilidade pública

Artigo 7.º

Âmbito e objetivos

No concelho de Alter do Chão são observadas as disposições referentes às serviços administrativos e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor e,

quando representáveis graficamente, encontram-se delimitadas na Planta de Condicionantes, designadamente:

a) Recursos Hídricos:

- i)* Domínio hídrico;
- ii)* Albufeiras de águas públicas;
- iii)* Captações de águas subterrâneas para abastecimento público e respetivos perímetros de proteção;

b) Recursos Geológicos:

- i)* Pedreiras Licenciadas;

c) Recursos Agrícolas e Florestais:

- i)* Reserva Agrícola Nacional;
- ii)* Sobreiros e azinheiras;
- iii)* Oliveiras;
- iv)* Azevinho;
- v)* Regime florestal total;
- vi)* Redes primárias de faixas de gestão de combustível;
- vii)* Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
- viii)* Perigosidade de incêndio;
- ix)* Rede nacional de postos de vigia;
- x)* Rede de pontos de água;

d) Recursos Ecológicos:

- i)* Reserva Ecológica Nacional;
- ii)* Rede Natura 2000;

e) Património Cultural: Património classificado;

f) Infraestruturas:

- i)* Abastecimento de água;
- ii)* Rede elétrica: Rede Nacional de Transporte de Eletricidade e Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade;
- iii)* Gasoduto;
- iv)* Rede Rodoviária Nacional;
- v)* Estradas Nacionais Desclassificadas;
- vi)* Estradas e Caminhos Municipais;
- vii)* Rede Ferroviária;
- viii)* Marcos Geodésicos.

Artigo 8.º

Regime jurídico

1 — As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que diz respeito ao uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Regulamento para a categoria de espaço em que se encontram, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com representação na Planta de Condicionantes não dispensam a consulta da legislação específica, nomeadamente sobre as

faixas de proteção e a consulta a traçados mais rigorosos e possível existência de cartografia mais atual.

3 — *(Revogado.)*

4 — Para além das proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, identificadas no n.º 1, observam-se todas as disposições referentes a proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, resultantes da legislação em vigor ainda que não constem na planta de condicionantes.

CAPÍTULO III

Uso do solo

Artigo 9.º

Classificação do solo

1 — Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação:

a) Solo rústico, é aquele para o qual é reconhecida aptidão para o aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, para a conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que integra os espaços naturais, culturais, de turismo, de recreio e lazer, de proteção de riscos ou outros tipos de ocupação que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano;

b) Solo urbano, é aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, e como tal vocacionado para a urbanização e edificação, nele se incluindo os solos afetos à estrutura ecológica urbana necessários ao equilíbrio do espaço urbano, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

2 — Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, o Plano, além de classificar o solo em rústico e urbano, identifica ainda: a Estrutura Ecológica Municipal, a zona de proteção da Albufeira do Maranhão, o Sistema Agrícola de Regadio, os Valores Culturais, os Espaços Canais, as Infraestruturas Urbanas, as Áreas de Risco ao Uso do Solo e as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, cujos regimes são definidos no presente Regulamento em capítulos próprios, impondo restrições adicionais ao regime de utilização e ocupação.

Artigo 10.º

Qualificação do solo

1 — O solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) Espaços Agrícolas;

b) Espaços Florestais:

i) Espaços florestais de conservação;

ii) Espaços florestais de uso silvopastoril;

iii) Espaços florestais de produção;

c) Espaços Naturais e Paisagísticos;

d) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos:

i) Espaços Consolidados;

ii) Espaços Complementares;

e) Espaços para atividades industriais;

f) Espaços de equipamentos e outras estruturas.

2 — O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

- a) Espaços Centrais;
- b) Espaços Habitacionais:
 - i) Espaços habitacionais consolidados tipo I;
 - ii) Espaços habitacionais consolidados tipo II;
 - iii) Espaços habitacionais a consolidar;
- c) Espaços de Atividades Económicas;
- d) Espaços de Uso Especial de Equipamento;
- e) Espaços de Uso Especial de Turismo;
- f) Espaços Verdes.

3 — Os espaços referidos nos números anteriores estão delimitados na Planta de Ordenamento, refletindo as respetivas categorias e subcategorias os usos neles admitidos, nos termos do presente Regulamento.

CAPÍTULO IV

Qualificação do solo rústico

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 11.º

Identificação das categorias e subcategorias de espaço

O solo rústico é constituído pelas categorias e respetivas subcategorias de espaço definidas no n.º 1 do artigo 10.º

Artigo 12.º

Disposições comuns

1 — Sem prejuízo da legislação em vigor, no solo rústico são permitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Implantação de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de água, de esgotos, de energia elétrica e de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como de infraestruturas viárias e obras hidráulicas;
- b) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;
- c) Parque de merendas e miradouros com uma área máxima de impermeabilização de 200 m²;
- d) Pesquisa e prospeção de recursos geológicos e em caso de vir a ocorrer a sua exploração aplica-se o disposto na legislação específica nomeadamente o previsto no respetivo Plano de Lavra.

2 — Qualquer outra ocupação e utilização, para além das referidas no número anterior, constam das secções e subsecções relativas às categorias e subcategorias de espaço em que se insere.

3 — Em espaços coincidentes com as áreas de perigosidade de incêndio alta e muito alta, representadas na Planta de Condicionantes, são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação, com as exceções previstas no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

4 — É permitida a conservação, a reconstrução, a alteração e a demolição de edifícios existentes.

5 — É permitida a ampliação de edifícios existentes tendo em vista as ocupações e utilizações permitidas em cada categoria e subcategoria de espaço.

6 — Para as edificações existentes é ainda admitida a manutenção do uso existente à data da entrada em vigor do presente regulamento, ou alteração para os usos definidos nas categorias e subcategorias de espaço em que se insere.

7 — As edificações associadas às ocupações e utilizações estabelecidas nas secções e subsecções relativas às categorias e subcategorias de espaço ficam condicionadas à seguinte regulamentação:

a) Todas as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de imóveis devem procurar integrar-se na paisagem rural e na morfologia do terreno;

b) A edificação nova isolada, para fins habitacionais, é, por regra interdita, exceto para a habitação própria do requerente, desde que verificadas, cumulativamente as seguintes disposições:

i) O requerente terá que comprovar a qualidade de agricultor, que é responsável pela exploração agrícola e que é proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação;

ii) O número máximo de pisos admitido, acima da cota média da área de implantação, é de 2;

iii) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação;

iv) O ónus previsto na alínea anterior não se aplica quando a transmissão ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente;

c) Excetua-se da alínea anterior as edificações habitacionais dos Espaços de equipamentos e outras estruturas e Espaços de atividades industriais às quais se aplica um regime específico;

d) O acesso viário, o abastecimento de água, a drenagem de efluentes e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista ligação às redes públicas, têm que ser assegurados por sistema autónomo com soluções técnicas comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, cuja construção e manutenção ficam a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas, se ela for autorizada;

e) As redes públicas, no que diz respeito ao abastecimento de água e drenagem de efluentes, devem ser construídas nos Espaços de equipamentos e outras estruturas e Espaços de atividades industriais apenas quando tal se revelar como a solução apropriada às características de ocupação e utilização em causa;

f) Os efluentes que contenham substâncias poluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água ou no solo, sem que seja previamente assegurado um tratamento adequado;

g) A implantação das edificações tem que assegurar as distâncias à estrema da parcela impostas pela legislação aplicável à defesa da floresta contra incêndios, sem prejuízo de distâncias superiores definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

8 — Quando admitidos estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, na construção de novos edifícios com esta finalidade, ou na ampliação ou alteração dos existentes, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições:

a) Tem de ser comprovado pela entidade competente que a sua localização deve estar na proximidade da matéria-prima ou que, pela sua natureza técnica e económica haja inconvenientes na sua instalação em zonas industriais;

b) Não podem ser gerados ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação, nem podem ser criados efeitos prejudiciais à imagem e ao ambiente da zona em que se inserem.

9 — *(Revogado.)*

10 — Quando admitidos empreendimentos turísticos isolados são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições:

a) Os edifícios não podem ter mais de 2 pisos, acima da cota média da área de implantação;
b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 0,2, exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades casas de campo e agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação em que se aplicam os parâmetros definidos nas categorias e subcategorias respetivas;

c) A capacidade máxima admitida, com exceção para os Parques de Campismo e Caravanismo, é de 200 utentes;

d) Os Parques de Campismo e Caravanismo devem responder aos seguintes requisitos complementares aos estabelecidos em legislação específica:

i) Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo;
ii) Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;
iii) Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;
iv) Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística;

e) A instalação de Parques de Campismo e Caravanismo é interdita nos seguintes espaços, salvo opção em contrário devidamente fundamentada:

i) A menos de 100 metros das linhas de água e zonas inundáveis;
ii) Nas zonas de risco natural ou tecnológico previsível, salvo se trabalhos específicos puderem garantir a existência no local de dispositivos de informação, alerta e evacuação;
iii) A menos de 500 metros de uma zona especial de proteção a edifícios ou sítios classificados;
iv) A menos de 200 metros dos pontos de captação de água para consumo humano.

11 — Quando admitidos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) são aplicadas as seguintes disposições:

a) A execução das operações necessárias à concretização dos NDT está sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores dos NDT e o Turismo de Portugal;

b) Os NDT podem abranger qualquer categoria ou subcategoria de solo rústico, mas a componente edificada apenas é permitida nas categorias em que se encontra consagrada a possibilidade de implementar empreendimentos turísticos integrados em NDT, ficando a ocupação das restantes áreas sujeita às disposições das respetivas categorias ou subcategorias abrangidas;

c) Os NDT devem obedecer às seguintes disposições de integração paisagística:

i) A solução de ocupação do solo tem de promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas, não podendo estas áreas ocupar mais de 30 % da superfície do NDT;

ii) A área de espaços verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 100 m², incluindo as áreas integradas na estrutura ecológica;

d) As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno;

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

f) Deverá ser definida uma estrutura ecológica no interior do NDT, necessariamente contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal;

g) As áreas de povoamento de sobreiro e azinheira devem ser delimitadas, integradas na estrutura ecológica e não são permitidas edificações nessas áreas;

h) Os índices e parâmetros de edificabilidade a respeitar pelos NDT são os seguintes:

i) A área mínima é de 50 hectares;

ii) A capacidade mínima é de 60 camas;

iii) Para cada tipo de uso devem ser respeitadas as volumetrias definidas nas categorias ou subcategorias do solo onde é possível constituir NDT, sendo a altura máxima permitida de 2 pisos e 7 m, à exceção de estabelecimentos hoteleiros para os quais são permitidos 3 pisos e uma altura máxima de fachadas 12 m.

12 — (Revogado.)

13 — Nas áreas abrangidas pela Rede Natura 2000, as ações, atividades e projetos encontram-se sujeitos a parecer vinculativo da entidade competente.

14 — Nas áreas abrangidas pelo perímetro de rega do Empreendimento de Aproveitamento Hidráulico de Fins Múltiplos do Crato, a área máxima de cada unidade de funcionamento é de 100 ha, não sendo admitido o estabelecimento de explorações em regime intensivo ou super-intensivo.

SECÇÃO II

Espaços agrícolas

Artigo 13.º

Identificação

Os Espaços Agrícolas são espaços com uso agrícola dominante e correspondem às seguintes áreas:

a) A Reserva Agrícola Nacional, e outras áreas com características semelhantes de reduzida dimensão adjacentes à RAN, que detêm o maior potencial agrícola do concelho;

b) Outras áreas com ocupação agrícola nomeadamente culturas anuais de sequeiro, olival e vinha.

Artigo 14.º

Ocupações e utilizações

1 — Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda da capacidade produtiva máxima do solo e a manutenção do seu uso agrícola ou reconversão para uso agrícola, assegurando a sua qualidade ambiental e paisagística.

2 — A prática da atividade agrícola deve ser realizada em conformidade com o Código das Boas Práticas Agrícolas para a proteção da água contra a poluição por nitratos de origem agrícola.

3 — São admitidos como usos complementares atividades silvícolas, pecuárias e turísticas.

4 — Devem ser preservadas as galerias ripícolas, bem como as manchas florestais autóctones, mesmo que tenham caráter residual.

5 — Nos espaços agrícolas integrados na Zona de Proteção da Albufeira do Maranhão é interdito:

a) Instalar estabelecimentos de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;

b) Lançar águas residuais domésticas produzidas pelas edificações instaladas ou a instalar, ainda que previamente tratadas.

c) Construir novos edifícios destinados a habitação ou a unidades de alojamento turístico e equipamentos turísticos isolados, com exceção das construções destinadas à habitação do pro-

prietário, do titular dos direitos de exploração ou dos trabalhadores permanentes de exploração agrícola e as edificações agrícolas de apoio, desde que obedeçam aos seguintes requisitos:

- i) A construção seja justificada pela exploração agrícola da propriedade;
- ii) A área máxima de construção admitida é de 100 m²/ha, até ao máximo de 750 m²;
- iii) A altura máxima das edificações admitida é de 6,5 m;
- iv) A área mínima do prédio ou fração incluída na faixa compreendida entre o NPA da Albufeira e o limite da zona de proteção tem que ser de 7,5 ha;
- v) Os materiais de revestimento têm que garantir uma correta integração paisagística;
- vi) São ainda exceção as obras de beneficiação ou remodelação de edificações destinadas ao turismo de habitação, turismo no espaço rural e agroturismo ou de obras de ampliação de edifícios já existentes, até uma área máxima de construção de 175 m²;
- d) A instalação de unidades pecuárias intensivas, incluindo as avícolas, e unidades industriais ou a ampliação de unidades existentes;
- e) (Revogada.)

6 — Sem prejuízo do n.º 5, nos espaços agrícolas é permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

- a) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 7 do artigo 12.º;
- b) Instalações de apoio às atividades agrícolas e florestais;
- c) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias;
- d) Empreendimentos turísticos isolados, conforme disposto no n.º 9 do artigo 12.º;
- e) Estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas e pecuários, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 12.º;
- f) Equipamentos de utilização coletiva que, pela sua natureza e dimensão, não seja possível implantar em solo urbano, desde que a Assembleia Municipal de Alter do Chão reconheça serem de interesse municipal.

7 — É permitida instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de empreendimentos de turismo de habitação e empreendimentos de turismo no espaço rural.

8 — Nas áreas abrangidas pela RAN aplicam-se as ocupações e utilizações previstas no respetivo regime específico.

9 — Para além das utilizações e ocupações referidas no ponto 6, são também permitidas as restantes utilizações previstas no regime jurídico da RAN.

Artigo 15.º

Regime de edificabilidade

1 — A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, designadamente os limites e condições para a viabilização das utilizações não agrícolas em solos da RAN, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 1

Regime de edificabilidade nos Espaços Agrícolas

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos (1)	Área máxima de construção (2) (m ²)	Área máxima de impermeabilização (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)
Habitação	40 000	6,5 m e 2 pisos	500	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	—



Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos (¹)	Área máxima de construção (²) (m ²)	Área máxima de impermeabilização (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)
Instalações de apoio às atividades agrícolas.	A existente	4,5 m e 1 piso	2 000	Área máxima de implantação acrescida de 10 %.	5
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.	40 000	9 m e 2 pisos	2 000	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5
Estabelecimentos agroindustriais.	40 000	9 m e 2 pisos	4 000	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais.	40 000	7 m e 2 pisos	6 000	—	—
Parques de campismo e de caravanismo.	A existente	4,5 m e 1 piso	1 000	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	12 m e 3 pisos	—	Área máxima de implantação acrescida de 10 %.	—

(¹) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(²) Incluindo edifícios existentes e do mesmo uso, com funcionalidade comprovada.

2 — A ampliação de edifícios existentes fica sujeita às disposições constantes no Quadro 1 exceto para a dimensão mínima da parcela, que é a existente para todos os usos, e quando o índice máximo de ocupação é omissivo este não pode ultrapassar os 5 %, incluindo edifícios existentes do mesmo uso, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade.

3 — Constituem exceção ao número anterior a ampliação de edifícios afetos às tipologias de empreendimentos turísticos permitidos nesta categoria de espaço, em que é permitido um acréscimo de 40 % da área de implantação existente desde que a área de construção não exceda os 2 000 m², e seja salvaguardada a cêrcea existente.

4 — Para as instalações de apoio às atividades agrícolas, instalações pecuárias e estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas e pecuários, nas obras de construção nova e de ampliação de edifícios existentes admite-se que a área máxima de construção definida no Quadro 1 possa ser ultrapassada, desde que respeitados os restantes parâmetros e seja emitida uma declaração de interesse municipal pela Assembleia Municipal de Alter do Chão.

5 — Às áreas abrangidas pelas unidades operativas de planeamento e gestão U2 e U3 aplicam-se as disposições constantes nos artigos 84.º, 85.º e 86.º

SECÇÃO III

Espaços florestais

Artigo 15.º-A

Regime geral

1 — Aos espaços florestais aplicam-se as normas gerais de aplicação generalizada às sub-regiões homogêneas (SRH), as normas de acordo com a função atribuída aos espaços florestais na SRH, as normas de aplicação localizada (corredores ecológicos, áreas florestais sensíveis e espaços florestais não arborizados), os modelos de silvicultura e gestão florestal sustentável definidos no PROF Alentejo.

2 — Os projetos de arborização e rearborização devem observar as orientações do PROF Alentejo quanto às espécies a privilegiar, normas de silvicultura a adotar para as respetivas SRH, limites máximos de área ocupar por eucalipto e demais legislação aplicável.

3 — Estão sujeitas à elaboração de Plano de Gestão Florestal (PGF) todas as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, e as explorações privadas com área igual ou superior a 100 ha, desde que não integradas em PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF).

4 — As explorações florestais e agroflorestais privadas de área inferior à mínima obrigatória submetida a plano de gestão florestal, desde que não integradas em ZIF, ficam sujeitas ao cumprimento das normas mínimas, nomeadamente das normas de silvicultura preventiva, das normas gerais de silvicultura e dos modelos de silvicultura e gestão florestal adequados à SRH onde se inserem definidas no PROF Alentejo.

SUBSECÇÃO I

Espaços florestais de conservação

Artigo 16.º

Identificação

Os Espaços florestais de conservação são espaços com uso agrossilvopastoril dominante e constituem as áreas florestais multifuncionais de elevada sensibilidade ecológica, onde se incluem o habitat 6310 — Montados de *Quercus* de folha perene da Rede Natura 2000 e a “*Important Bird Area*” (IBA) de Alter do Chão.

Artigo 17.º

Ocupações e utilizações

1 — Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços as seguintes ações, desde que acautelada a aplicação das normas de silvicultura por função de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de proteção, que constam do PROF Alentejo:

- a) Aumentar o contributo da atividade cinegética para o rendimento global das explorações;
- b) Conservação da biodiversidade e riqueza paisagística;
- c) Melhorar a estrutura produtiva dos espaços florestais existentes nas funções produtivas e silvopastoril;
- d) Preservar os valores fundamentais do solo e da água;
- e) Promover o aproveitamento de biomassa para energia;
- f) Reabilitação do potencial produtivo silvícola através da reconversão/ beneficiação de povoamentos com produtividades abaixo do potencial ou mal adaptados às condições ecológicas da estação;
- g) Recuperação das galerias ripícolas;
- h) Recuperação do montado de sobre e azinho e promoção da regeneração natural;
- i) Promover o aproveitamento de produtos não lenhosos.

2 — Nas áreas a florestar devem ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e promovida a plantação das espécies indicadas para cada sub-região homogénea do PROF Alentejo.

3 — O espaço incluído na IBA está sujeito, preferencialmente, à manutenção do uso agrossilvopastoril, nas zonas de montado, tal como as mesmas se encontram definidas na legislação em vigor, nomeadamente com pastagens extensivas e com culturas anuais de sequeiro.

4 — Os espaços incluídos no habitat 6310 da Rede Natura 2000 estão sujeitos às seguintes atividades necessárias para garantir o sistema agrossilvopastoril:

- a) Promoção da regeneração natural;
- b) Adoção de práticas silvícolas específicas de modo a gerir o adensamento de parcelas do montado;
- c) Condicionamento no uso de agroquímicos na fertilização do solo, favorecendo técnicas alternativas.

5 — Nos espaços florestais de conservação encontram-se interditas as seguintes atividades:

- a) Colheita, captura, abate ou detenção de exemplares de quaisquer espécies vegetais ou animais sujeitas a medidas de proteção, incluindo a destruição de ninhos, a apanha de ovos e a perturbação ou destruição dos seus habitats, com exceção das ações realizadas pelos organismos com competência em matéria de conservação da natureza e das ações de âmbito científico, devidamente autorizadas pela Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade;
- b) A destruição da vegetação ripícola autóctone;
- c) A arborização com espécies de rápido crescimento;
- d) A plantação de espécies não autóctones;
- e) Mobilizações do solo, com exceção das mobilizações ligeiras para instalação de pastagens permanentes;
- f) Criação de aterros e de instalações para deposição de sucata;
- g) A exploração em sistema de regadio de culturas permanentes que impliquem mobilizações profundas e alterações na estrutura do solo;
- h) A instalação de culturas permanentes em regime intensivo e superintensivo, nomeadamente de vinhas, olivais ou amendoais;
- i) Instalação de explorações pecuárias em regime intensivo ou alteração do encabeçamento nas explorações pecuárias em regime extensivo;
- j) Instalação de novas explorações para extração de inertes e minérios;
- k) A instalação de unidades de produção de energia designadamente térmica, mini-hídricas, centrais fotovoltaicas e aproveitamento eólico, exceto para efeitos de autoconsumo (doméstico e agrícola), conforme a legislação aplicável.

6 — Nestes espaços é interdita a construção nova, exceto para instalações de apoio a atividades ambientais.

7 — Nos espaços florestais de conservação é permitida a ampliação de edifícios existentes licenciados com as seguintes ocupações e utilizações:

- i) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 7 do artigo 12.º;
- ii) Instalações de apoio às atividades agrícolas e florestais;
- iii) Detenção caseira de espécies pecuárias;
- iv) Estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 12.º
- v) Empreendimentos turísticos nas tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural.

Artigo 18.º

Regime de edificabilidade

1 — Nos espaços florestais de conservação a construção de instalações de apoio a atividades ambientais fica sujeita às seguintes disposições:

- a) A altura máxima de fachada permitida é de 4,5 m ou 1 piso.
- b) A área de construção máxima permitida é de 200 m².

2 — A ampliação, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável fica sujeita às seguintes disposições:

- a) A altura máxima de fachada permitida é de 6,5 m ou 2 pisos, ou os existentes se superiores;
- b) Admite-se um acréscimo de 30 % da área de construção, desde que não exceda a área máxima de construção prevista no Quadro 2 para o respetivo uso;
- c) Constituem exceção à alínea anterior a ampliação de edifícios afetos a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, em que é permitida a realização de obras de

ampliação até ao máximo de 60 % da área de construção, desde que a área máxima de construção não exceda os 5 000 m².

SUBSECÇÃO II

Espaços florestais de uso silvopastoril

Artigo 19.º

Identificação

Os Espaços florestais de uso silvopastoril são espaços com uso agrossilvopastoril dominante, que visam a produção de cortiça, de materiais lenhosos e não lenhosos, a produção pecuária com pastoreio em sub-coberto e a produção agrícola de arvenses e de forrageiras.

Artigo 20.º

Ocupações e utilizações

1 — Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços, acautelando a aplicação das normas de silvicultura por função de produção e de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores, que constam do PROF Alentejo, as seguintes ações:

- a) Aumentar a produtividade por unidade de área;
- b) Aumentar o contributo da atividade cinérgica para o rendimento global das explorações;
- c) Melhorar a estrutura produtiva dos espaços florestais existentes nas funções produtivas e silvopastoril;
- d) Promover o aproveitamento de biomassa para energia;
- e) Reabilitação do potencial produtivo silvícola através da reconversão/ beneficiação de povoamentos com produtividades abaixo do potencial ou mal adaptados às condições ecológicas da estação;
- f) Recuperação do montado de sobro e azinho e promoção da regeneração natural;
- g) Promover o aproveitamento de produtos não lenhosos.

2 — Nas áreas a florestar devem ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e promovida a plantação das espécies indicadas para cada sub-região homogénea do PROF Alentejo.

3 — Nestes espaços são admitidas como usos complementares as atividades agrícolas e turísticas, desde que não impliquem:

- a) A mobilização do solo com reviramento da leiva;
- b) A mobilização do solo para fins agrícolas efetuada segundo linhas não coincidentes ou muito próximas da curva de nível, com exceção das situações que justifiquem a existência de sistemas de drenagem;
- c) A arborização com espécies de rápido crescimento, se exploradas em revoluções curtas;
- d) O corte ou arranque de exemplares de quercíneas para conversão cultural, com exceção da instalação de estruturas de rega de prados e consociações de leguminosas e gramíneas;
- e) A exploração em sistema de regadio de culturas permanentes que impliquem mobilizações profundas e alterações na estrutura do solo;
- f) A instalação de culturas permanentes em regime intensivo e superintensivo, nomeadamente de vinhas, olivais ou amendoais.

4 — Nos Espaços florestais de uso silvopastoril integrados na Zona de Proteção da Albufeira do Maranhão é interdito:

a) Instalar estabelecimentos de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;

b) Lançar águas residuais domésticas produzidas pelas edificações instaladas ou a instalar, ainda que previamente tratadas.

c) Construir novos edifícios destinados a habitação ou a unidades de alojamento turístico e equipamentos turísticos isolados com exceção das construções destinadas à habitação do proprietário, do titular dos direitos de exploração ou dos trabalhadores permanentes de exploração agrícola e as edificações agrícolas de apoio, desde que obedeçam aos seguintes requisitos:

i) A construção seja justificada pela exploração agrícola da propriedade;

ii) A área máxima de construção admitida é de 100 m²/ha, até ao máximo de 500 m² para habitação e 750 m² para os restantes usos permitidos;

iii) A altura máxima das edificações admitida é de 6,5 m;

iv) A área mínima do prédio ou fração incluída na faixa compreendida entre o NPA da Albufeira e o limite da zona de proteção tem que ser de 7,5 ha;

v) Os materiais de revestimento têm que garantir uma correta integração paisagística;

vi) São ainda exceção as obras de beneficiação ou remodelação de edificações destinadas ao turismo de habitação, turismo no espaço rural e agroturismo ou de obras de ampliação de edifícios já existentes, até uma área máxima de construção de 175 m²;

d) A instalação de unidades pecuárias intensivas, incluindo as avícolas, e unidades industriais ou a ampliação de unidades existentes, com exceção das unidades que obtiveram decisão favorável à regularização em sede de Conferência Decisória realizada no âmbito do Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas;

e) *(Revogada.)*

5 — Sem prejuízo do n.º 4, nos Espaços florestais de uso silvopastoril, é permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

a) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 7 do artigo 12.º;

b) Instalações de apoio às atividades agrícolas e florestais;

c) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias;

d) Estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 12.º;

e) Empreendimentos turísticos isolados, conforme disposto no n.º 9 do artigo 12.º;

f) Núcleos de desenvolvimento turístico, conforme disposto no n.º 11 do artigo 12.º;

g) Equipamentos de utilização coletiva que, pela sua natureza e dimensão, não seja possível implantar em solo urbano, desde que a Assembleia Municipal de Alter do Chão reconheça serem de interesse municipal.

6 — É permitida instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de empreendimentos de turismo de habitação e empreendimentos de turismo no espaço rural.

Artigo 21.º

Regime de edificabilidade

1 — A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 2

Regime de edificabilidade nos Espaços florestais de uso silvopastoril

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos (1)	Área máxima de construção (2) (m ²)	Área máxima de impermeabilização (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)
Habitação	40 000	6,5 m e 2 pisos	500	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	—
Instalações de apoio às atividades agrícolas e florestais.	A existente	4,5 m e 1 pisos	2 000	Área máxima de implantação acrescida de 10 %.	5
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.	10 000	9 m e 2 pisos	2 000	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5
Estabelecimentos agroindustriais.	10 000	9 m e 2 pisos	4 000 (2)	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais.	10 000	7 m e 2 pisos	6 000	—	—
Parques de campismo e de caravanismo.	A existente	4,5 m e 1 piso	1 000	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5
Equipamentos de utilização coletiva . . .	A existente	12 m e 3 pisos	—	Área máxima de implantação acrescida de 10 %.	—

(1) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(2) Incluindo edifícios existentes e do mesmo uso, com funcionalidade comprovada.

2 — A ampliação de edifícios existentes fica sujeita às disposições constantes no Quadro 2 exceto para a dimensão mínima da parcela, que é a existente para todos os usos, e quando o índice máximo de ocupação é omissivo este não pode ultrapassar os 5 %, incluindo edifícios existentes do mesmo uso, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade.

3 — Constituem exceção ao número anterior a ampliação de edifícios afetos às tipologias de empreendimentos turísticos permitidos nesta categoria de espaço, em que é permitido um acréscimo de 60 % da área de implantação existente desde que a área de construção não exceda os 2 000 m² e seja salvaguardada a cêrcea existente.

4 — Para as instalações de apoio às atividades agrícolas e florestais, instalações pecuárias e estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, nas obras de construção nova e de ampliação de edifícios existentes admite-se que a área máxima de construção definida no Quadro 2 possa ser ultrapassada, desde que respeitados os restantes parâmetros e seja emitida uma declaração de interesse municipal pela Assembleia Municipal de Alter do Chão.

5 — Às áreas abrangidas pelas unidades operativas de planeamento e gestão U2 e U3 aplicam-se as disposições constantes nos artigos 84.º, 85.º e 86.º

SUBSECÇÃO III

Espaços florestais de produção

Artigo 22.º

Identificação

1 — Os Espaços florestais de produção são espaços com uso florestal dominante e correspondem a áreas com elevado potencial nomeadamente para produção de produtos lenhosos de pinheiro bravo e de eucalipto.

2 — São admitidos como usos complementares as atividades agrícolas.

Artigo 23.º

Ocupações e utilizações

1 — Acautelando a aplicação das normas de silvicultura por função de produção, que constam PROF ALT, constitui objetivo específico de ordenamento destes espaços a diversificação da ocupação dos espaços florestais arborizados com espécies que apresentem bons potenciais produtivos.

2 — Nas áreas a florestar tem que ser respeitada a vegetação das galerias ripícolas e têm que ser salvaguardados ao máximo os elementos arbóreos e arbustivos de espécies autóctones implantados e promovida a plantação das espécies prioritárias e relevantes indicadas para cada sub-região homogénea do PROF ALT.

3 — É permitida a construção nova tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

a) Habitação para residência própria e permanente do agricultor e dos proprietários desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 7 do artigo 12.º;

b) Instalação de apoio às atividades agrícolas, florestais e detenção caseira de espécies pecuárias;

c) Estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, desde que cumpridos os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 12.º;

d) Equipamentos de utilização coletiva que, pela sua natureza e dimensão, não seja possível implantar em solo urbano, desde que a Assembleia Municipal de Alter do Chão reconheça serem de interesse municipal;

e) Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.

4 — É permitida a instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de turismo de habitação e de turismo no espaço rural.

5 — É ainda permitida a ampliação de instalações pecuárias existentes com atividade licenciada à data de entrada em vigor da Revisão do PDM ou ao abrigo do Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas.

Artigo 24.º

Regime de edificabilidade

1 — A construção nova, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação aplicável, fica sujeita aos parâmetros constantes no quadro seguinte:

QUADRO 3

Regime de edificabilidade nos Espaços florestais de produção

Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Altura máxima da fachada e n.º máximo de pisos (1)	Área máxima de construção (2) (m ²)	Área máxima de impermeabilização (m ²)	Índice máximo de ocupação (%)
Habitação	40 000	6,5 m e 2 pisos	500	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	—
Instalação de apoio às atividades agrícolas e florestais e detenção caseira de espécies pecuárias.	A existente	4,5 m e 1 piso	1 000	Área máxima de implantação acrescida de 10 %.	5
Estabelecimentos agroindustriais.	10 000	9 m e 2 pisos	4 000 (2)	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5
Equipamentos de utilização coletiva	A existente	12 m e 3 pisos	—	Área máxima de implantação acrescida de 10 %.	—
Instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias.	40 000	9 m e 2 pisos	2 000	Área máxima de implantação acrescida de 20 %.	5

(1) Excetua-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(2) Incluindo edifícios existentes e do mesmo uso, com funcionalidade comprovada.

2 — A ampliação de edifícios existentes fica sujeita às disposições constantes no quadro anterior exceto para a dimensão mínima da parcela, que é a existente para todos os usos, e quando o índice máximo de ocupação é omissivo este não pode ultrapassar os 5 %, incluindo edifícios existentes do mesmo uso, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade.

3 — Constituem exceção ao número anterior a ampliação de edifícios afetos às tipologias de empreendimentos turísticos permitidos nesta categoria de espaço, em que é permitido um acréscimo de 60 % da área de implantação existente desde que a área de construção não exceda os 5 000 m² e seja salvaguardada a cêrcea existente.

4 — Para as instalações de apoio às atividades agrícolas e florestais e estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, nas obras de construção nova e de ampliação de edifícios existentes admite-se que a área máxima de construção definida no Quadro 1 possa ser ultrapassada, desde que respeitados os restantes parâmetros e seja emitida uma declaração de interesse municipal pela Assembleia Municipal de Alter do Chão.

5 — A ampliação de instalações pecuárias, quando admitidas nos termos do n.º 5 do artigo anterior, fica sujeita às disposições e parâmetros constantes no Quadro 3 e no n.º 4 do artigo 21.º para este uso, exceto no que se refere à dimensão mínima da parcela, que é a existente.

SECÇÃO IV

Espaços naturais e paisagísticos

Artigo 25.º

Identificação

Os Espaços naturais e paisagísticos são espaços com uso dominante conservacionista, correspondem a valores naturais e paisagísticos com importância relevante do ponto de vista da conservação da natureza e que se caracterizam por um grau muito elevado de sensibilidade ecológica e compreendem as seguintes áreas:

- a) Corredores ecológicos de acompanhamento das linhas de água com uma faixa de 20 metros do limite dos leitos dos principais cursos de água, ou mais, quando justificável;
- b) O plano de água das albufeiras do Zambujo, do Monte da Lameira, do Pereiro e Vale Barqueiros e respetiva faixa de proteção;
- c) O plano de água da albufeira do Maranhão e faixa correspondente à zona reservada;
- d) *Habitat* 92A0 — Florestas galerias de *Salix alba* e *Populus alba* e o *habitat* 91B0 — Freixiais termófilos de *Fraxinus angustifolia*;
- e) *Habitat* 3290 da Rede Natura 2000 — Cursos de água mediterrânicos intermitentes da *Paspalo-Agrostidion*.

Artigo 26.º

Ocupações e utilizações

1 — Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda das suas características essenciais, bem como a proteção das espécies autóctones, o equilíbrio e diversidade ecológica associada ao meio ripícola e ao meio húmido.

2 — No plano de água da Albufeira do Maranhão, todas as atividades estão sujeitas a autorização da entidade que tutela os recursos hídricos.

3 — Nos Espaços naturais e paisagísticos integrados na zona reservada da Albufeira do Maranhão, que corresponde a uma faixa com largura de 100 m medidos a partir do NPA, é interdito:

- a) Instalar unidades pecuárias e unidades industriais ou a ampliação das unidades existentes;
- b) Lançar de águas residuais domésticas produzidas pelas edificações instaladas ou a instalar, ainda que previamente tratadas;

c) (Revogada.)

d) (Revogada.)

4 — Estes espaços estão sujeitos às seguintes atividades necessárias para garantir o sistema natural:

a) Atividades que promovam a manutenção e valorização de sistemas biofísicos fundamentais na estrutura ecológica municipal, incluindo a atividade agrossilvopastoril, quando se trata de zona terrestre;

b) Nos corredores ecológicos são ainda permitidas atividades que promovam práticas agrícolas e pastoris extensivas; em que as espécies a privilegiar devem fazer parte do elenco florístico autóctone.

5 — É admitido como uso complementar a atividade agrossilvopastoril.

6 — São permitidas as ocupações e utilizações desde que autorizadas pela entidade competente.

7 — À área abrangida pela unidade operativa de planeamento e gestão U2 aplicam-se as disposições constantes nos artigos 84.º, 85.º e 86.º

8 — Nos espaços naturais e paisagísticos são ainda interditas as seguintes atividades e usos do solo:

a) A destruição da vegetação ripícola autóctone, devendo as ações regulares de limpeza respeitar as seguintes orientações:

i) Execução preferencialmente sem recurso a maquinaria pesada;

ii) Conservação e manutenção da vegetação arbustiva que desempenha funções fundamentais de estabilização das margens e de regulação da velocidade de escoamento, através de cortes, podas e desbastes seletivos que não a eliminem;

iii) Controlo continuado de espécies invasoras;

iv) Minimização da área de solo mobilizado;

b) A recuperação de galerias ripícolas com espécies não autóctones;

c) Obras de construção e de ampliação de edificações existentes, exceto as destinadas a novas estruturas de atravessamento de linhas de água, passagens para fauna, bem como passadiços ou estruturas de apoio destinadas à visitação e usufruto sustentável dos valores em causa;

d) A utilização de agroquímicos;

e) A instalação de culturas permanentes em regime intensivo e superintensivo, nomeadamente de vinhas, olivais ou amendoais;

f) A instalação de unidades de produção de energia designadamente térmica, mini-hídricas, centrais fotovoltaicas e aproveitamento eólico.

Artigo 27.º

Regime de edificabilidade

Nestes espaços a ampliação de edifícios existentes, fica sujeita às seguintes disposições:

a) A altura máxima de fachada permitida é de 6,5 m e o número máximo de pisos é de 2, ou os existentes se superiores;

b) É permitido um acréscimo de 30 % da área de implantação existente relativamente aos seguintes usos:

i) Habitação;

ii) Instalação de apoio às atividades agrícolas e florestais e detenção caseira de espécies pecuárias;

iii) Estabelecimentos agroindustriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais;

c) Às ampliações referidas no número anterior aplicam-se os parâmetros constantes no Quadro 3 exceto para a dimensão mínima da parcela, que é a existente para todos os usos, e quando o índice máximo de ocupação é omissivo este não pode ultrapassar os 5 %, incluindo edifícios existentes do mesmo uso, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade;

d) Constituem exceção à alínea anterior a ampliação de edifícios afetos a empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, em que é permitida a realização de obras de ampliação até ao máximo de 60 % da área ocupada e desde que a área de construção não exceda os 5 000 m² e seja salvaguardada a cêrcea existente.

SECÇÃO V

Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

SUBSECÇÃO I

Espaços consolidados

Artigo 28.º

Identificação

São espaços onde ocorre atividade produtiva significativa e que correspondem às áreas concessionadas, licenciadas ou em vias de licenciamento, bem como àquelas onde, atualmente, predomina a exploração intensiva e que se pretendem licenciar face ao reconhecido interesse em termos da existência do recurso geológico e da sua importância no contexto da economia regional, tendo em vista o aproveitamento de recurso geológico dentro dos valores de qualidade ambiental.

Artigo 29.º

Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade

1 — É permitida a exploração dos recursos minerais existentes, conforme previsto na legislação em vigor.

2 — Nos Espaços consolidados é admissível a instalação de edifícios de apoio às atividades extrativas de massas minerais (pedreiras) licenciadas e de outros estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformadora relacionada com a atividade extrativa.

Artigo 30.º

Medidas de salvaguarda ambiental

1 — O acesso e a cessação da atividade de pesquisa e de exploração dos recursos energéticos ou geológicos faz-se no âmbito do cumprimento da legislação específica em vigor.

2 — Os Planos Ambientais e de Recuperação Paisagística (PARP), previstos na legislação em vigor, são implementados por fases, de acordo com os respetivos planos de pedreira, à medida que sejam abandonadas as áreas já exploradas.

3 — Os planos referidos no número anterior incluem obrigatoriamente uma definição espacial das medidas imediatas de integração.

4 — Sem prejuízo do aprovado em PARP, numa primeira fase, a área de exploração efetiva não pode ser superior a 70 % da área total, e numa segunda fase, os restantes 30 % da área podem ser explorados logo que uma área não inferior da primeira fase tenha sido objeto de integração paisagística.

5 — As escombreiras deverem ser executadas em conformidade com o Plano de Pedreira, com o Plano de Gestão de Resíduos e a sua recuperação em conformidade com o PARP.

6 — O requerente tem que apresentar obrigatoriamente declaração em como se compromete a anular os efeitos negativos resultantes da utilização excessiva das vias de acesso à pedreira, quer da rede nacional, quer da rede municipal, em função da respetiva exploração, nomeadamente executando, à sua custa, a pavimentação e outros trabalhos de manutenção dessas vias sempre que se verifique uma situação de degradação causada por essa utilização excessiva.

7 — Com o objetivo de garantir um controlo eficaz das condições ambientais, tem que ficar sempre garantida a implantação de cortinas arbóreas de absorção visual, com um mínimo de 5 m de largura, nos limites das explorações que não sejam contíguos a outras explorações.

SUBSECÇÃO II

Espaços complementares

Artigo 31.º

Identificação

São espaços com recursos energéticos ou geológicos prioritários para progressão dos espaços consolidados, adjacentes ou não.

Artigo 32.º

Ocupações e utilizações

1 — A utilização destes espaços deve ocorrer preferencialmente após o esgotamento das reservas disponíveis e evolução da recuperação paisagística de cada pedreira dos Espaços consolidados, com base nos seguintes pressupostos:

- a) Utilização racional dos recursos existentes;
- b) Reordenamento da atividade de exploração, promovendo a atividade nas áreas identificadas e libertando áreas de menor vocação afetas a essa atividade.

2 — A estes espaços aplicam-se as ocupações utilizações previstas no artigo 29.º

Artigo 33.º

Medidas de salvaguarda ambiental

A estes espaços aplicam-se as medidas de salvaguarda ambiental constantes nos artigos 30.º e 33.º

SECÇÃO VI

Espaços de atividades industriais

Artigo 34.º

Identificação

Os Espaços de Atividades Industriais correspondem aos espaços onde se prevê a instalação de atividades industriais diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos ou a outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.

Artigo 35.º

Ocupações e utilizações

1 — Estes espaços destinam-se a indústria, armazenamento, logística, serviços e comércio relacionados com os produtos referidos no artigo anterior.

2 — Nestes espaços é permitida a alteração, ampliação, conservação e reconstrução de edifícios existentes e a construção de novos edifícios, desde que observada a legislação em vigor.

Artigo 36.º

Regime de edificabilidade

1 — As obras de alteração e ampliação de edifícios existentes e de construção de novos edifícios têm que cumprir os seguintes requisitos:

a) A integração paisagística tem que ser respeitada, bem como as condições morfológicas do terreno;

b) A altura máxima da fachada não pode ultrapassar os 12 m, excetuando-se os casos tecnicamente justificados;

c) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 60 %;

d) O índice máximo de ocupação do solo é de 50 %.

2 — Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 30 % da área de implantação existente, desde que não sejam ultrapassados os indicadores referidos no número anterior, salvo para obras de ampliação que se destinem à melhoria das condições básicas da atividade e sejam devidamente justificadas.

SECÇÃO VII

Espaços de equipamentos e outras estruturas

Artigo 37.º

Identificação

1 — Estes espaços correspondem a áreas onde se encontram instalados equipamentos e outras estruturas de apoio a atividades compatíveis com o solo rústico, que embora concentrem uma maior densidade de edificação não justificam o estatuto de solo urbano.

2 — Na Planta de Ordenamento o espaço identificado nesta categoria corresponde ao núcleo edificado da Coudelaria de Alter do Chão.

Artigo 38.º

Ocupações e utilizações

Nestes espaços é permitida a conservação, a reconstrução, a alteração e a ampliação de edifícios e estruturas existentes, bem como a construção nova, tendo em vista as ocupações e utilizações seguintes:

a) Equipamentos de utilização coletiva e funções complementares;

b) Empreendimentos turísticos do tipo turismo no e turismo de habitação, exceto construção nova de hotéis rurais;

c) Edificações de apoio a atividades de recreio e lazer;

d) Comércio e serviços de apoio às atividades instaladas, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas.

Artigo 39.º

Regime de edificabilidade

1 — Qualquer intervenção no edificado existente ou construção nova tem que garantir a manutenção da imagem de conjunto, respeitando volumetrias, materiais e cores dominantes, assegurando ainda o enquadramento paisagístico e a preservação e valorização dos valores naturais em presença.

2 — A construção nova tem que cumprir os seguintes parâmetros:

- a) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 40 %;
- b) O índice máximo de ocupação do solo é de 30 %;
- c) O número máximo de pisos é 2 e a altura máxima da fachada é 8 m, ou a existente se superior, com exceção para as partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores.

3 — Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 20 % da área de implantação existente desde que não sejam ultrapassados os indicadores referidos no número anterior, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade ou à melhoria das condições básicas da atividade.

4 — Constituem exceção ao número anterior a ampliação de edifícios afetos às tipologias de empreendimentos turísticos permitidos nesta categoria de espaço, em que é permitido um acréscimo de 60 % da área de implantação existente desde que a área de construção não exceda os 5 000 m² e seja salvaguardada a cêrcea existente.

CAPÍTULO V

Qualificação do solo urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 40.º

Identificação

O Solo Urbano é constituído pelas categorias e subcategorias de espaço definidas no n.º 2 do artigo 10.º

Artigo 41.º

Disposições comuns

1 — Por forma a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, todas as obras de construção, reconstrução ou ampliação de imóveis devem procurar integrar-se na paisagem e na morfologia do terreno de forma harmoniosa, tendo em conta as características do edificado tradicional do concelho e da região.

2 — Pode o Município impedir, por razões de interesse patrimonial ou ambiental, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o corte ou arranque de espécies vegetais e trabalhos de remodelação de terrenos.

3 — No preenchimento dos vazios da malha urbana, a dimensão de lotes, as tipologias construtivas, os alinhamentos e as alturas de fachadas permitidas são os predominantes na testada de 100 m para cada lado do lote a edificar no arruamento que o serve, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) que exceda(m) a altura predominante do conjunto assim determinado.

4 — Sem prejuízo da legislação em vigor pode ser exigido que os projetos incorporem medidas de salvaguarda devidamente especificadas por forma a garantir:

- a) O controlo de efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos no ambiente;
- b) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
- c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas afetadas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir.

5 — Sem prejuízo de legislação em vigor, consideram-se incompatíveis com o solo urbano as instalações pecuárias, exceto o alojamento de equídeos, limitado a um número máximo de cinco animais, e no caso de atividades associadas à prática de turismo e desporto equestre a um número máximo de dez animais.

SECÇÃO II

Espaços centrais

Artigo 42.º

Identificação

1 — Os Espaços Centrais correspondem a áreas onde se concentram funções de centralidade, nomeadamente comerciais e de serviços, além das habitacionais, podendo acolher outros usos desde que sejam compatíveis com a utilização dominante.

2 — Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à construção.

3 — Estes espaços correspondem à zona central da vila de Alter do Chão, integrando parte do seu núcleo histórico.

Artigo 43.º

Ocupações e utilizações

1 — São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana e das tipologias de ocupação, a qualificação do espaço público, o reordenamento da circulação viária e o incremento de funções comerciais e de serviços, sem prejuízo da indispensável manutenção da função habitacional.

2 — Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, admitindo-se ainda pequenos estabelecimentos industriais e outros usos, desde que compatíveis com o uso dominante.

3 — Nestes espaços são interditas intervenções que descaracterizem o conjunto edificado existente e é dada prioridade à utilização das metodologias e materiais tradicionais de construção.

4 — Nestes espaços é permitida a alteração, ampliação, conservação e reconstrução de edifícios existentes e a construção de novas edificações, compatíveis com os usos definidos no n.º 2 deste artigo, privilegiando-se as intervenções que visem a proteção dos valores culturais existentes.

Artigo 44.º

Regime de edificabilidade

Nos Espaços Centrais, as novas construções e as obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano

construído tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente e respeitar as seguintes disposições:

a) O recuo é o definido pelas edificações contíguas, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;

b) A altura da fachada é definida pela média das alturas das fachadas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais, com nunca menos de 100 m, ou na frente que apresente características morfológicas homogéneas;

c) O número máximo de pisos é 3 e 12 m de altura máxima da fachada, com exceção para partes de edifícios cuja natureza funcional e técnica exija uma altura superior;

d) O índice máximo de impermeabilização tem de ser inferior ou igual a 80 %, à exceção de parcelas com ocupação superior que podem manter a percentagem existente;

e) Nos edifícios com uso misto, os espaços que não são destinados à habitação devem ter acesso independente e estar devidamente isolados;

f) Sem prejuízo do cumprimento das demais regras constantes na legislação específica a aplicar, os estabelecimentos industriais só podem ser instalados em edifício próprio ou em piso térreo de edifício construído ou adaptado à atividade que se pretende instalar.

SECÇÃO III

Espaços habitacionais

Artigo 45.º

Identificação

1 — Os Espaços Habitacionais correspondem a áreas onde predominam funções habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

2 — Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à construção.

3 — Os Espaços habitacionais consolidados tipo I localizam-se no perímetro urbano de Alter do Chão e correspondem às situações de maior densidade e volumetria do concelho.

4 — Os Espaços habitacionais consolidados tipo II localizam-se nos perímetros urbanos de todos os aglomerados urbanos do concelho e correspondem a situações de menor densidade e volumetria, onde predomina a habitação unifamiliar.

5 — Os Espaços habitacionais a consolidar correspondem às áreas infraestruturadas e parcialmente edificadas, em processo de densificação e consolidação.

Artigo 46.º

Ocupações e utilizações

1 — São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana, a manutenção das características de ocupação, a valorização do espaço público e o reordenamento da circulação viária.

2 — Estes espaços destinam-se, preferencialmente, a habitação, sendo ainda permitidos usos como comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, turismo, estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso habitacional.

3 — A alteração e/ou ampliação de estabelecimentos industriais existentes é permitida apenas quando vise a melhoria das condições ambientais, de segurança e higiene, desde que não crie situações de incompatibilidade de usos.

Artigo 47.º

Regime de edificabilidade

1 — Quando nos Espaços habitacionais o arruamento se encontre edificado, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes ficam sujeitas às seguintes disposições:

a) Têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente alinhamento, altura da fachada, volumetria e ocupação do lote ou parcelas, tradicionais dos espaços em que se inserem;

b) O recuo definido pelas edificações imediatamente contíguas tem que ser respeitado, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro, fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana;

c) A altura da fachada é definida pela média das alturas das fachadas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais, com nunca menos de 100 m, ou na frente que apresente características morfológicas homogéneas;

d) O índice máximo de impermeabilização tem de ser inferior ou igual a 80 %, à exceção de parcelas com ocupação superior que podem manter a percentagem existente;

e) Onde se preveja a colmatação entre espaços de parcelas existentes, é permitido que se ultrapasse o índice máximo de impermeabilização desde que a altura da fachada não ultrapasse a média existente.

2 — Quando nos Espaços habitacionais o arruamento não se encontre edificado, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes, têm que ser desenvolvidos atendendo às condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam o território onde se localizam e harmonizar-se com a envolvente edificada mais próxima no que respeita a altura de fachada e volumetria.

3 — Nos espaços referidos no número anterior as operações urbanísticas ficam ainda sujeitas aos seguintes parâmetros:

a) O regime de edificabilidade a aplicar a planos de pormenor, operações de loteamento e unidades de execução é o constante do quadro seguinte;

QUADRO 4

Regime de edificabilidade nos Espaços habitacionais por subcategoria de espaço

Subcategoria	N.º máximo de pisos e altura máxima da fachada ⁽¹⁾	Índice máximo de ocupação (%)	Índice máximo de impermeabilização (%)	Índice máximo de utilização
Espaços habitacionais consolidados tipo I	4 pisos e 14 m	60	70	1,0
Espaços habitacionais consolidados tipo II	2 pisos e 8 m ⁽²⁾ ⁽³⁾	50	70	0,8
Espaços habitacionais a consolidar	2 pisos e 8 m ⁽²⁾ ⁽³⁾	50	70	0,7

⁽¹⁾ Com exceção para anexos e telheiros cujo número máximo de pisos é 1 e 3 m de altura máxima da fachada.

⁽²⁾ Com exceção para edifícios cuja natureza funcional e técnica exijam uma altura de fachada superior.

⁽³⁾ Com exceção para estabelecimentos hoteleiros e equipamentos coletivos cujo número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada é 12 m.

b) Na ausência de planos de pormenor, de operação de loteamento ou de unidade de execução, os parâmetros constantes do Quadro 4 são de aplicação direta às parcelas existentes, tendo em consideração a subcategoria abrangida, quer se trate de construção nova ou de ampliação de edifícios existentes;

c) Constituem exceção à alínea anterior os casos tecnicamente fundamentados, mediante aprovação da Câmara Municipal.



4 — Sem prejuízo do cumprimento das demais regras constantes na legislação específica a aplicar, os estabelecimentos industriais só podem ser instalados em edifício próprio ou em piso térreo de edifício construído ou adaptado à atividade que se pretende instalar.

SECÇÃO IV

Espaços de atividades económicas

Artigo 48.º

Identificação

Os Espaços de Atividades Económicas destinam-se à instalação preferencial de atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares.

Artigo 49.º

Ocupações e utilizações

1 — Nestes espaços são permitidos novos estabelecimentos industriais, de acordo com a legislação em vigor.

2 — São admitidos nestes espaços usos como armazenamento, logística, serviços, comércio, equipamentos, espaços verdes de utilização coletiva e infraestruturas.

Artigo 50.º

Regime de edificabilidade

1 — Nos Espaços de Atividades Económicas a ampliação e alteração de edifícios existentes bem como a construção nova tem que cumprir os seguintes parâmetros:

- a) O índice máximo de utilização admitido é de 0,60;
- b) O índice máximo de impermeabilização é de 80 %;
- c) A altura da fachada do volume edificado não pode exceder os 12 m, exceto nos casos tecnicamente justificados;
- d) Os afastamentos aos limites dos lotes ou parcelas não podem ser inferiores a 10 m, com exceção para as fachadas das construções geminadas ou em banda coincidentes com a estrema do lote ou parcela.

2 — Nos casos previstos no número anterior, a integração paisagística tem que ser assegurada, bem como as condições morfológicas do terreno, e é obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores e à plantação de uma cortina arbórea envolvente à totalidade do espaço.

SECÇÃO V

Espaços de uso especial

Artigo 51.º

Identificação

Os Espaços de Uso Especial são áreas onde se localizam equipamentos, infraestruturas estruturantes ou outros usos específicos, nomeadamente recreio, lazer e turismo, e subdividem-se em:

a) Espaços de Uso Especial de Equipamento, correspondem a espaços onde são prestados serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, nomeadamente no âmbito da saúde, da educação, da segurança social, e da segurança pública e da proteção civil,

e onde são facultadas as condições para a prática de atividades desportivas e de recreio e lazer, bem como de atividades culturais, podendo ainda contemplar estabelecimentos de restauração e bebidas, bem como locais de entretenimento complementares;

b) Espaços de Uso Especial de Turismo, correspondem a espaços que são entendidos como essenciais para o desenvolvimento turístico do concelho, e compreendem áreas destinadas ao turismo, recreio e lazer, bem como atividades complementares.

Artigo 52.º

Espaços de Uso Especial de Equipamento — Regime específico

1 — Nestes espaços é permitida a ampliação e alteração dos equipamentos existentes, bem como a implementação de novos equipamentos, de zonas verdes, de comércio e serviços, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas e de outras infraestruturas de apoio aos equipamentos.

2 — Na construção de novos edifícios a sua configuração e implantação e o tratamento dos espaços exteriores devem ser definidas em projetos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores.

3 — As obras de alteração e ampliação de edifícios existentes e de construção de novos edifícios têm que cumprir os seguintes parâmetros:

- a) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80 %;
- b) O índice máximo de utilização do solo é de 0,7;
- c) O número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada é 12 m, com exceção para partes dos edifícios cuja natureza funcional e técnica exija alturas de fachada superiores.

4 — Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 40 % da área de implantação existente desde que não sejam ultrapassados os indicadores referidos no número anterior, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade ou à melhoria das condições da atividade.

Artigo 53.º

Espaços de Uso Especial de Turismo — Regime específico

1 — Estes espaços destinam-se, fundamentalmente, à instalação de empreendimentos turísticos, podendo acolher usos complementares como comércio e serviços, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, espaços verdes e equipamentos.

2 — Nos Espaços de Uso Especial de Turismo é admitida a construção nova desde que cumpridos os seguintes parâmetros:

- a) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 50 %;
- b) O índice máximo de utilização do solo é de 0,4;
- c) A altura da fachada é definida pela média das alturas das fachadas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios, no troço entre duas transversais, com nunca menos de 100 m, ou na frente que apresente características morfológicas homogéneas, não podendo ultrapassar os 3 pisos e os 12 m de altura máxima da fachada.

3 — Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 50 % da área de implantação existente desde que não sejam ultrapassados os indicadores referidos no número anterior, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições básicas de habitabilidade e salubridade ou à melhoria das condições da atividade.

SECÇÃO VI

Espaços verdes

Artigo 54.º

Identificação

1 — Os Espaços Verdes são áreas integradas na estrutura urbana que, atendendo às suas características e valor natural, contribuem para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano.

2 — Os Espaços Verdes correspondem, fundamentalmente, a espaços públicos ou privados, construídos ou naturais, equipados ou não, que contribuem para a melhoria do ambiente urbano e da qualidade de vida das populações, integrando ainda áreas com funções relevantes ao nível do funcionamento dos sistemas ecológicos.

Artigo 55.º

Ocupações e utilizações

1 — Nos Espaços Verdes apenas se permitem atividades socioculturais, de recreio, lazer e desporto compatíveis com a preservação e manutenção do funcionamento dos sistemas ecológicos, e com as condicionantes legais aplicáveis, nos termos dos números seguintes.

2 — Nos Espaços Verdes o índice máximo de impermeabilização é de 10 %.

3 — Nestes espaços, nos termos do n.º 1 e sem prejuízo do disposto no n.º 2, apenas são permitidas construções novas cuja finalidade se integre nos programas de zonas de recreio e lazer constituídas ou a constituir nestes espaços, nomeadamente:

- a) Quiosques/esplanadas;
- b) Estabelecimentos de restauração e bebidas, com 1 piso e uma área máxima de construção de 200 m²;
- c) Equipamentos de lazer ao ar livre, ou equipamentos de apoio a atividades de lazer, com 1 piso e uma área máxima de construção de 250 m² e com pavimentos exteriores em materiais permeáveis ou semipermeáveis;
- d) Elementos escultóricos e elementos relacionados com água, designadamente tanques, fontes, repuxos, etc.

4 — Sem prejuízo da legislação em vigor, nestes espaços são admitidas obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes até um máximo de 30 % da área de implantação existente, mesmo que não se enquadrem no estabelecido nos números anteriores.

5 — Nos casos previstos no número anterior tem que ser demonstrada a necessidade funcional e social e ainda a garantida que não é posta em causa nenhuma função ecológica fundamental.

SECÇÃO VII

Solos urbanizáveis

SUBSECÇÃO I

Espaços residenciais de tipo I e II

Artigo 56.º

Identificação

(Revogado.)

Artigo 57.º

Ocupações e utilizações

(Revogado.)

Artigo 58.º

Regime de edificabilidade

(Revogado.)

CAPÍTULO VI

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 59.º

Identificação e objetivos

1 — A Estrutura Ecológica Municipal pretende criar um contínuo natural através de um conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do património natural dos espaços rurais e urbanos.

2 — A Estrutura Ecológica Municipal integra as seguintes áreas:

- a) *Habitats* da Rede Natura 2000 da ZEC do Cabeção;
- b) Principais linhas de água da rede hidrográfica e respetivas faixas de proteção;
- c) Albufeiras de águas públicas e respetivas faixas de proteção;
- d) Florestas de quercíneas ou povoamentos em sistema de montado;
- e) IBA de Alter do Chão
- f) Espaços verdes em solo urbano.

Artigo 59.º-A

Objetivos

A Estrutura Ecológica Municipal deve garantir as seguintes funções:

- a) A defesa dos solos com maior aptidão para a produtividade agrícola;
- b) A defesa do montado de sobro e de azinho enquanto importante regulador do solo, do ciclo da água e da biodiversidade;
- c) A proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação dos habitats ribeirinhos;
- d) A salvaguarda dos recursos hídricos armazenados superficialmente nas Albufeiras do Zambujo, do Pereiro, do Monte da Lameira, e do Vale Barqueiros, nas sua componente quantitativa e qualitativa;
- e) A proteção dos corredores ecológicos e das respetivas linhas de água e a sua manutenção em rede.

Artigo 60.º

Regime Específico

1 — Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nas áreas da Estrutura Ecológica Municipal aplica-se o regime das categorias e subcategorias de espaço definidas no Regulamento.

2 — Nas áreas da Estrutura Ecológica Municipal devem ser desenvolvidas as seguintes ações:

- a) Nas zonas de vale, que integram os leitos dos cursos de água e os respetivos corredores ecológicos, desenvolver a galeria ripícola de modo a dotá-la de vegetação capaz de funcionar como «corredor» de vida silvestre para refúgio da fauna e fundamental para proteção contra a erosão;
- b) Nas faixas de proteção das albufeiras, zonas de galeria e margens naturais dos cursos de água: as únicas construções permitidas são as que se relacionem diretamente com as atividades de apoio à utilização das albufeiras;
- c) Nas zonas de relevo mais acentuado, desenvolver as práticas agrícolas e ou florestais que contribuam para a proteção do solo e da água.

3 — Nas áreas da Estrutura Ecológica Municipal que coincidam com os corredores ecológicos do PROF Alentejo, as intervenções florestais devem respeitar as normas de silvicultura e gestão definidas no PROF Alentejo.

CAPÍTULO VII

Assentos de lavoura

Artigo 61.º

Identificação

1 — Os assentos de lavoura identificados na Planta de Ordenamento correspondem a conjuntos edificados em solo rústico, de construção anterior a 1997, e que devem ser considerados como preexistências, fazendo-se prova do mesmo.

2 — São abrangidas nestas disposições os assentos de lavoura que não se encontram incluídos na Planta de Ordenamento desde que o interessado faça prova do mesmo.

Artigo 62.º

Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade

As ocupações, utilizações e regime de edificabilidade dos assentos de lavoura cumprem o disposto nas categorias e subcategorias que lhes estão subjacentes.

CAPÍTULO VIII

Valores culturais

Artigo 63.º

Identificação

1 — Os valores culturais são constituídos pelo conjunto de imóveis, sítios e áreas identificados pelo Plano que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, geológico, natural, artístico, científico, técnico ou social.

2 — Os valores culturais, no concelho de Alter do Chão, são constituídos por:

- a) Património imóvel classificado;
- b) *(Revogada.)*
- c) Património arqueológico;
- d) Área de sensibilidade arqueológica da Vila de Alter do Chão;

e) Património imóvel inventariado:

- i) Património arquitetónico;
- ii) Conjuntos edificados com interesse.

3 — Os valores culturais encontram-se representados e numerados na Planta de Ordenamento e no Anexo I deste Regulamento.

Artigo 64.º

Regime geral

1 — As disposições constantes deste capítulo aplicam-se, sem prejuízo da restante regulamentação do PDM, e em caso de dúvida prevalece a que for mais restritiva.

2 — Sem prejuízo das zonas de proteção expressamente delimitadas, todos os valores culturais identificados na Planta de Ordenamento, com exceção para os Conjuntos edificados com interesse, dispõem de uma área de proteção de 50 m para além dos seus limites físicos onde se deve garantir a proteção e conservação dos aspetos homogêneos da imagem arquitetónica e do perfil da paisagem e promover o reforço dos valores patrimoniais e ambientais.

3 — A Câmara Municipal pode condicionar a afixação de toldos, letreiros e publicidade, qualquer que seja a sua natureza e conteúdo, nos edifícios, conjuntos ou nos locais que possam prejudicar a leitura e acesso visual aos imóveis que são identificados como valores culturais.

4 — Sempre que na área abrangida pelo PDM forem colocados a descoberto elementos arquitetónicos ou achados arqueológicos, tal facto, nos termos da lei, tem que ser comunicado à Câmara Municipal e aos respetivos organismos tutelares da administração central, a fim de procederem conforme a legislação aplicável, sendo que se tal situação se verificar no decurso da obra, tal tarefa fica a cargo do responsável pela direção técnica da mesma, devendo proceder à imediata suspensão dos trabalhos.

Artigo 65.º

Regime de proteção

1 — Para o património classificado as intervenções permitidas e as medidas de proteção são as que decorrem da legislação em vigor sobre esta matéria.

2 — Ao património arqueológico, constituído por todos os vestígios, bens e outros indícios da evolução humana da área abrangida pelo PDM, e que integra depósitos estratificados, estruturas, construções, agrupamentos arquitetónicos, sítios valorizados, bens imóveis e monumentos de outra natureza, aplicam-se as normativas constantes na legislação em vigor sobre esta matéria e ainda as seguintes disposições:

a) Aos bens arqueológicos será desde logo aplicável, nos termos da lei, o princípio da conservação pelo registo científico;

b) Todos os trabalhos decorrentes de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, bem como outras intervenções entre as quais se incluem a remodelação das redes elétrica, telefónica, de gás, de abastecimento de água e drenagem de águas residuais ou pluviais, que impliquem qualquer impacto a nível do subsolo devem ser objeto de acompanhamento arqueológico, podendo, de acordo com os resultados obtidos, implicar a realização de escavações arqueológicas, enquanto medida cautelar dos eventuais vestígios arqueológicos detetados;

c) A realização de trabalhos arqueológicos é obrigatoriamente dirigida por, pelo menos, um arqueólogo e carece de autorização prévia da entidade competente, quer em obras públicas, quer em obras promovidas por particulares;

d) As obras só podem ser iniciadas após aprovação do respetivo plano de trabalhos arqueológicos pelos respetivos organismos tutelares da administração central, cujos pareceres emitidos têm carácter vinculativo.

3 — À área de maior sensibilidade arqueológica identificada na Planta de Ordenamento aplicam-se as disposições previstas nas alíneas *b)*, *c)* e *d)* do número anterior.

4 — Ao restante património cultural identificado na Planta de Ordenamento e considerado como relevante aplicam-se as seguintes disposições:

a) Ao património arquitetónico:

i) Nestes imóveis só são permitidas obras de conservação, reconstrução e ampliação, bem como a demolição de partes que de alguma forma contribuam para a sua descaracterização, ou em casos excepcionais devidamente justificados, mediante parecer favorável da Câmara Municipal;

ii) As intervenções a realizar nestes imóveis têm que se harmonizar com as características originais do edifício, não comprometendo a integridade deste do ponto de vista estético, volumétrico, estrutural ou do valor cultural do imóvel;

iii) A Câmara Municipal pode condicionar a mudança de uso caso se mostre incompatível com as características arquitetónicas, estruturais ou com o valor cultural do imóvel;

b) Aos conjuntos edificados:

i) Proteção e conservação dos aspetos homogéneos e de valor da sua imagem urbana e do perfil da paisagem;

ii) A demolição de edifícios existentes só é permitida nas situações em que haja risco manifesto para a segurança de pessoas e bens;

iii) São permitidas reconstruções e construções novas, desde que o traçado arquitetónico e a volumetria das edificações se integrem harmoniosamente na imagem urbana do conjunto;

iv) São permitidas as seguintes alterações e ampliações de edifícios existentes, desde que, simultaneamente sejam efetuadas obras de recuperação e restauro de todo o edifício e seja garantida a sua estabilidade e condições de segurança: reabilitação profunda do edifício com demolição interior e preservação da fachada; reabilitação profunda do edifício com demolição da fachada posterior quando não haja alinhamento com o plano de tardo ou em situações de degradação acentuada ou desvirtuamento da traça original;

v) É permitida a ampliação ou a alteração de edifícios existentes para dotação das condições básicas de habitabilidade e salubridade;

vi) Não é permitida a destruição, a alteração ou a transladação de elementos estruturais ou notáveis, cujo valor seja reconhecido pela Câmara Municipal, nomeadamente gradeamentos, feragens, cantarias, elementos decorativos, brasões ou outros;

vii) No caso de existir logradouro, a salubridade deste tem que ser mantida e pelo menos 40 % da sua área tem de se manter permeável;

viii) Quando admissíveis, a Câmara Municipal pode condicionar as mudanças de uso à execução de obras de conservação ou alteração de toda a edificação;

ix) Em caso de ruína de um imóvel, o proprietário fica obrigado a efetuar as operações de limpeza necessárias, no prazo de um mês, bem como a reabilitação do edifício, caso contrário a Câmara Municipal poderá assumir estas intervenções, ficando os encargos financeiros a cargo do proprietário.

CAPÍTULO IX

Espaços canais

Artigo 66.º

Identificação

Os Espaços Canais encontram-se representados na Planta de Ordenamento, e correspondem aos espaços que integram a rede rodoviária e a rede ferroviária.

SECÇÃO I

Rede rodoviária

Artigo 67.º

Identificação

1 — A rede rodoviária corresponde ao traçado das vias e inclui as respetivas faixas de proteção, sendo estabelecida uma hierarquia que é constituída pelos seguintes níveis:

a) Sistema Primário: integra as vias mais importantes da rede, nomeadamente as vias da rede nacional, que servem as principais ligações ao exterior, constituindo a base da estrutura viária concelhia e privilegiando a função mobilidade;

b) Sistema Secundário: integra as vias cujas funções principais consistem em ligar as diversas sedes de freguesia e os outros polos geradores de tráfego entre si e à sede do concelho, bem como assegurar ligações alternativas de importância secundária ao exterior, garantindo, de uma forma equilibrada e variável, as funções mobilidade e acessibilidade;

c) Sistema Terciário: constituído pelas vias municipais de menor importância, que desempenham, fundamentalmente, a função acessibilidade e asseguram o acesso local, podendo ainda servir algumas ligações externas de importância local.

2 — A hierarquia estabelecida no PDM define a importância relativa das vias no que diz respeito às funções e níveis de serviço que asseguram ao concelho.

Artigo 68.º

Regime de proteção

1 — O regime de proteção de cada via é o estabelecido pela legislação em vigor para a rede rodoviária nacional e o estabelecido na lei ou em regulamento municipal para a rede rodoviária municipal.

2 — Às vias e ligações da rede rodoviária nacional aplicam-se as disposições legais em vigor, nomeadamente as que sujeitam qualquer intervenção direta ou indireta nestas vias a parecer e aprovação das entidades competentes.

3 — Nos troços pertencentes às Estradas Nacionais desclassificadas, após a sua efetiva entrega à jurisdição da Autarquia, aplica-se o regime de proteção das vias municipais.

4 — As faixas de proteção para as vias municipais existentes estão relacionadas com a função e o nível de serviço a desempenhar pela infraestrutura rodoviária, constituindo áreas não edificáveis com as seguintes dimensões:

a) As vias que integram o Sistema Primário têm uma faixa de proteção de 20 m;

b) As vias que integram o Sistema Secundário têm uma faixa de proteção de 12 m;

c) As vias que integram o Sistema Terciário têm uma faixa de proteção de 10 m.

5 — A dimensão da faixa de proteção referida no número anterior é aplicada simetricamente em relação ao eixo da via.

6 — Podem ser constituídas novas faixas de proteção, com vista à implementação de novas vias ou reconstrução de vias existentes que visem a melhoria do sistema viário municipal.

7 — Constituem exceção ao n.º 4, os troços urbanos de vias existentes onde exista uma ocupação consolidada, sem regulamentação prevista em Planos Municipais aprovados, tendo de ser respeitado o recuo definido pelas edificações existentes, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo recuo fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.



8 — É permitida a edificação de muros e vedações nas faixas de proteção definidas no n.º 4 com uma distância mínima de 1 m da plataforma da estrada salvaguardando os alinhamentos mais frequentes.

SECÇÃO II

Rede ferroviária

Artigo 69.º

Identificação e regime de proteção

1 — A rede ferroviária representada na Planta de Ordenamento corresponde a um troço da Linha do Leste e do Ramal de Cáceres.

2 — A rede ferroviária existente fica sujeita ao regime de proteção definido pela legislação em vigor aplicável.

CAPÍTULO X

Infraestruturas urbanas

Artigo 70.º

Identificação

O PDM identifica na Planta de Ordenamento como infraestruturas urbanas:

- a) *(Revogada.)*
- b) Estações de tratamento de águas residuais (ETAR);
- c) Ecocentro.

Artigo 71.º

Captações de água subterrâneas para abastecimento

(Revogado.)

Artigo 72.º

Estações de tratamento de águas residuais

1 — Na ausência de faixas de proteção específicas é interdita qualquer edificação, com exceção de muros de vedação, numa faixa de 50 m, definida a partir dos limites exteriores das ETAR.

2 — No caso de edifícios de habitação, equipamentos e turismo, é proibida a sua construção numa faixa de 200 m definida a partir dos limites exteriores das ETAR.

3 — Na faixa de proteção referida no número anterior é ainda proibida a abertura de poços ou furos que se destinem à captação de água para consumo doméstico.

Artigo 73.º

Ecocentro

A instalação do Ecocentro fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Tem de ser assegurada uma correta integração paisagística e atender-se às condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;

b) É obrigatória a criação de uma zona de proteção envolvente, com a largura mínima de 5 m, ocupada no mínimo em 60 % da sua superfície por cortina arbórea e arbustiva, que deve dar prioridade à manutenção da vegetação original.

CAPÍTULO XI

Áreas de risco ao uso do solo

Artigo 74.º

Identificação

1 — As áreas de risco ao uso do solo são aquelas que correspondem a determinadas características do território ou a fatores aos quais o território está sujeito que, para além das condicionantes legais em presença, implicam regulamentação adicional que condiciona as utilizações e ocupações dominantes estabelecidas para cada categoria de espaço.

2 — As áreas de risco ao uso do solo correspondem a:

- a) Zonas inundáveis;
- b) Zonas de Conflito Acústico.

SECÇÃO I

Zonas inundáveis

Artigo 75.º

Identificação

As zonas inundáveis correspondem às áreas de suscetibilidade elevada de ocorrência de inundações, quer se encontrem em solo rústico ou urbano, e correspondem às zonas ameaçadas pelas cheias delimitadas na planta de condicionantes.

Artigo 76.º

Regime Específico

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

2 — Nas zonas inundáveis é permitida a conservação e reconstrução de edifícios existentes licenciados.

3 — Nas zonas inundáveis é interdita a construção de novas edificações ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

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

4 — Nas zonas inundáveis é interdita:

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

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

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

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

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

f) A execução de aterros;

g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem promover o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 3;

h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no n.º 3;

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

5 — Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo do previsto nos números anteriores, admite-se:

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

b) A construção de infraestruturas de distribuição e abastecimento de energia elétrica e de saneamento, com exceção de ETA e ETAR;

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

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

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

f) Outras ações que cumpram o disposto no número seguinte.

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

a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa;

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

c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local, exceto quando aplicável a usos e ocupações associadas a infraestruturas, às atividades agrícolas, silvícolas ou florestais, em solo rústico, quando por questões de natureza técnica ou funcional, a utilização dada ao piso inferior não o permita e desde que, tecnicamente fundamentado;

d) Nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações, devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;

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

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

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

h) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado;

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

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

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

SECÇÃO II

Classificação acústica

Artigo 77.º

Identificação

O Plano Diretor Municipal de Alter do Chão identifica zonas sensíveis, zonas mistas e zonas de conflito, definidas da seguinte forma:

a) As zonas sensíveis correspondem aos espaços de uso especial de equipamentos urbanizados que integram equipamentos de ensino, saúde e assistência a crianças e idosos, e não podem ficar expostos a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden), e superior a 45 dB(A), expresso pelo indicador de ruído noturno (Ln);

b) As zonas mistas correspondem aos espaços destinados a equipamentos e outras estruturas e às áreas integradas em perímetro urbano, com exceção dos Espaços de Atividades Económicas, e não podem ficar expostos a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden), e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador de ruído noturno (Ln);

c) As zonas de conflito correspondem àquelas onde os níveis de ruído identificados no Mapa de Ruído ultrapassam os valores identificados nas alíneas anteriores.

Artigo 78.º

Regime específico

1 — Para as zonas de conflito, identificadas no Anexo III do presente Regulamento, a Câmara Municipal tem que proceder à elaboração e à aplicação de planos de redução de ruído, prevendo técnicas de controlo do ruído.

2 — Na elaboração de planos de redução do ruído tem de ser dada prioridade às zonas mistas e sensíveis sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos valores referidos no artigo anterior.

3 — Nas zonas de conflito inseridas em espaços centrais ou espaços habitacionais, na ausência de planos de redução de ruído, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se não exceder mais de 5 dB (A) os valores limites fixados para as zonas mistas e sensíveis.

4 — Nos espaços centrais, espaços habitacionais e nos espaços de uso especial identificados como zonas de conflito, na construção de novos edifícios têm de ser assegurados mecanismos de

redução do ruído como faixas arborizadas, barreiras acústicas e projetos de acústica que cumpram os requisitos estabelecidos na legislação em vigor.

CAPÍTULO XII

Programação e execução do Plano Diretor Municipal

SECÇÃO I

Planeamento e gestão

Artigo 79.º

Objetivos programáticos

1 — O processo de consolidação do solo urbano deve processar-se da seguinte forma:

- a) Desenvolver intervenções urbanísticas que garantam uma maior interconetividade com as áreas edificadas existentes;
- b) Dar prioridade às áreas infraestruturadas e imediatamente contíguas aos espaços já edificados;
- c) Programar e estruturar a urbanização e edificação promovendo situações de continuidade urbana;
- d) Integrar convenientemente os espaços verdes e os espaços de uso especial, assim como os troços de vias;
- e) Incentivar a criação de novos espaços verdes na sequência da elaboração de operações de loteamento, de unidades de execução, planos de pormenor ou planos de urbanização;
- f) Integrar as linhas de água e situações de potencial paisagístico e ambiental, valorizando-os enquanto elementos da estrutura ecológica;
- g) Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno para minorar os volumes de aterro e escavação;
- h) Valorizar a componente natural e a preservação das espécies autóctones e introdução de vegetação;
- i) Definir malhas viárias coerentes e devidamente estruturadas, corretamente articuladas com a rede viária existente, garantindo a ligação das novas vias a pelo menos duas vias existentes, promovendo soluções de continuidade e fluidez;
- j) Enquadrar devidamente os traçados da rede viária, diminuindo os impactos negativos que por vezes estas infraestruturas representam para a paisagem urbana, nomeadamente ao nível do conforto visual e sonoro, e atenuando os efeitos de barreira;
- k) Contemplar as soluções adequadas à melhoria da acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada ao meio edificado e aos transportes públicos;
- l) Contribuir para a mobilidade sustentável, promovendo o respeito pelos parâmetros genéricos das infraestruturas e criando corredores e estruturas de suporte aos modos suaves de transporte.

2 — Os instrumentos de gestão territorial e as operações de loteamento a desenvolver para cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão têm que incluir planos de acessibilidade que definam claramente os percursos pedonais acessíveis de ligação entre pontos de utilização relevantes e que demonstrem claramente o cumprimento do regime de acessibilidades em vigor.

3 — Os instrumentos de gestão territorial, as operações de loteamento industriais, empresariais e funções complementares, e licenciamento ou autorização de operações urbanísticas de grandes superfícies comerciais têm que incluir estudos de tráfego justificativo das opções apresentadas quanto a acessos e estacionamento.

Artigo 80.º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos

1 — As áreas objeto de operações de loteamento e reparcelamento integram parcelas de terreno destinadas a equipamentos, espaços verdes de utilização coletiva e infraestruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros mínimos constantes na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, alterada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008 de 2 de maio, ou outra que a venha substituir.

2 — Constituem exceção ao número anterior as operações de loteamento em áreas urbanas consolidadas, onde não exista espaço disponível para o cumprimento dos parâmetros definidos, ficando o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal.

3 — Para aferir o respeito dos parâmetros a que alude o número anterior, consideram-se quer as parcelas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de natureza privada, quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.

4 — Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a estacionamento a considerar em operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio são os que constam no quadro seguinte.

QUADRO 5

Parâmetros de dimensionamento de estacionamento

Tipo de ocupação	Áreas ou número de lugares mínimo a assegurar no interior do lote ou parcela (¹)	Outros condicionamentos a considerar (²)
Habitação em moradia unifamiliar	a) 1 lugar/fogo com a.c. < 200 m²; b) 2 lugares/fogo com a.c. > 200 m²;	O número total de lugares deve ser acrescido de 20 % para estacionamento público.
Habitação coletiva	1 — Habitação com indicação de tipologia: a) 1 lugar/fogo T0 e T1; b) 1,5 lugares/fogo T2 e T3; c) 2 lugares/fogo ≥ T4. 2 — Habitação sem indicação de tipologia: a) 1 lugar/fogo para a.m.f. < 120 m²; b) 1,5 lugares/fogo para a.m.f. entre 120 m² e 200 m²; c) 2 lugares/fogo para a.m.f. > 200 m².	O número total de lugares deve ser acrescido de 20 % para estacionamento público.
Comércio	a) 2 lugares/100 m² a.c. para estab. <500 m²; b) 3 lugares/100 m² a.c. para estab. de 500 m² a 2500 m²; c) 5 lugares/100 m² a.c. para estab. de 2500 m² a 4000 m² e cumulativamente 1 lugar de pesado/500 m² de a.c. para armazenamento.	Nos casos de grandes superfícies e conjuntos comerciais, o número de lugares de estacionamento tem de ser decidido, caso a caso, através de estudos adequados.
Serviços	a) 2 lugares/100 m² a. c. para estab. ≤ 500 m²; b) 3 lugares/100 m² a. c. para estab. > 500 m².	O número total de lugares deve ser acrescido de 30 % para estacionamento público.
Salas de espetáculo	2 lugares/5 utentes.	—
Turismo.	a) 1 lugar/6 unidades de alojamento em estabelecimentos hoteleiro com categoria de 1, 2 ou 3 estrelas; b) 1 lugar/4 unidades de alojamento em estabelecimentos hoteleiro com categoria de 4 e 5 estrelas; c) 1 lugar de veículo pesado para tomada e largada de passageiros, em estabelecimentos hoteleiros com mais de 30 unidades de alojamento.	—



Tipo de ocupação	Áreas ou número de lugares mínimo a assegurar no interior do lote ou parcela ⁽¹⁾	Outros condicionamentos a considerar ⁽²⁾
Indústria e armazéns	a) 1 lugar para ligeiros/75 m ² de a.c.; b) 1 lugar para pesados/500 m ² de a.c., com um mínimo de 1 lugar/lote, a localizar no interior do lote.	O número total de lugares deve ser acrescido de 20 % para estacionamento público.
Equipamentos de utilização coletiva.	Nos casos de equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundária, etc.), desportiva, segurança social e de saúde, proceder-se-á, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e necessidades de estacionamento.	—

Nota. — a.c. — área de construção (valor expresso em m²); a.m.f. — área média por fogo (valor expresso em m²).

⁽¹⁾ Para cálculo das áreas por lugar de estacionamento, considerar: veículos ligeiros, 20 m² por lugar à superfície e 30 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados, 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

⁽²⁾ Nos casos de edificações não enquadradas em operações de loteamento a dotação de lugares de estacionamento público pode ser dispensada mediante justificação técnica e aceitação pela Câmara Municipal.

5 — Nos demais casos não previstos nesta secção serão exigidas áreas de estacionamento de acordo com as funções específicas a instalar, por similitude e ajuste dos parâmetros estabelecidos no Quadro 5.

6 — Constituem exceção aos n.ºs 4 e 5:

- a) As operações urbanísticas a efetuar nos espaços centrais e nos espaços habitacionais, sempre que se revele inviável e seja tecnicamente justificado por razões de topografia, inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção ou salvaguarda do património edificado;
- b) As alterações de uso de edifícios existentes para comércio e serviços com área de construção inferior a 300 m²;
- c) A criação de estacionamento público em operações urbanísticas que não integrem operações de loteamento, em casos devidamente justificados e após deliberação do executivo;

Artigo 81.º

Regime de cedência

1 — Nas operações de loteamento e de parcelamento, quer para efeitos de edificação, quer para efeitos de divisão da parcela com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, a título gratuito, as áreas necessárias à construção e ao alargamento de vias de acesso, incluindo passeios e arruamentos, as áreas para estacionamento e outras infraestruturas e as áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

2 — Compete aos promotores de operações de loteamento e de unidades de execução e edificações suportar os custos decorrentes das respetivas infraestruturas.

3 — Mediante a celebração de acordo de cooperação com a Câmara Municipal, admitem-se exceções ao número anterior, caso o empreendimento vise fins sociais ou outra finalidade de reconhecido interesse para o município, desde que previsto em regulamentação municipal.

4 — Para efeito de cedência das áreas para espaços verdes públicos só são considerados espaços cuja área contínua seja igual ou superior a 200 m² e apresentem uma configuração que permita a inscrição de uma circunferência com diâmetro igual ou superior a 10 m.

5 — Excetuam-se do número anterior os casos onde as áreas a ceder para espaços verdes constituam complemento de espaços verdes adjacentes já existentes, mas após prévio acordo da Câmara Municipal.

6 — As áreas de cedência de espaços verdes devem ser entregues à Câmara Municipal devidamente infraestruturadas e equipadas conforme projeto a elaborar pelo promotor e aprovado pela Câmara.



7 — Se a parcela a lotear já estiver servida pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento e ao reparcelamento, se estiver abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor eficaz, que disponha diferentemente sobre a localização de equipamento público na referida parcela, ou se não se justificar, no todo ou em parte, essa localização, não há lugar a cedências para estes fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal.

SECÇÃO II

Execução e compensação

Artigo 82.º

Formas e instrumentos de execução

1 — A execução do Plano Diretor Municipal de Alter do Chão deve processar-se de acordo com os sistemas de execução previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, ou em legislação que o substitua.

2 — Em articulação com o disposto no n.º 1 do artigo 79.º, a ocupação e transformação do solo tem de ser antecedida de instrumentos de gestão do território ou operações urbanísticas que podem revestir as seguintes formas:

- a) Plano de Urbanização;
- b) Plano de Pormenor;
- c) Unidade de Execução;
- d) Operação de Loteamento ou Reparcelamento.

Artigo 83.º

Mecanismos de compensação

1 — Os mecanismos de compensação a utilizar pela Câmara Municipal de Alter do Chão para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do Plano são os previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente o estabelecimento de um índice médio de utilização e de uma área de cedência média ou repartição dos custos de urbanização.

2 — O princípio de perequação compensatória é aplicado nas operações urbanísticas a efetuar no âmbito das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Unidades de Execução identificadas no presente Plano ou noutras que venham a ser estabelecidas durante a sua vigência.

3 — O índice médio de utilização, em cada Unidade, é determinado pela construção admitida para cada parcela ou conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e orientações urbanísticos estabelecidos neste Plano para as respetivas classes e categorias de espaço.

4 — A área de cedência média, em cada Unidade, é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, se públicos, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento constantes no artigo 80.º

5 — A aplicação dos mecanismos de perequação referidos nos números anteriores, realiza-se no âmbito dos planos de pormenor ou das unidades de execução a definir no âmbito das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

6 — Os custos de urbanização são os relativos à totalidade das infraestruturas de cada Unidade e a sua repartição pode ser por:

- a) Participação determinada pelos seguintes critérios, isolada ou conjuntamente:

- i) O tipo ou a intensidade de aproveitamento urbanístico determinados pelas disposições do Plano;

ii) A superfície do lote ou da parcela;

b) Pagamento por acordo com os proprietários interessados, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade edificável de valor equivalente.

SECÇÃO III

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 84.º

Identificação

1 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução, prevalecendo as suas disposições sobre as restantes do presente Regulamento.

2 — As Unidades de Execução correspondem a porções de território delimitadas para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial ou de uma operação urbanística.

3 — O PDM institui as seguintes Unidades, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento, à escala 1:25 000:

- a) *(Revogada.)*
- b) U1 — Alter Pedroso;
- c) U2 — Núcleo de Recreio e Lazer de Vila Formosa;
- d) U3 — Núcleo Turístico do Reguengo.

4 — A delimitação das Unidades pode sofrer pequenos ajustes para adequação a limites cadastrais e a limites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos.

Artigo 85.º

Disposições Comuns

1 — As unidades de execução, as unidades operativas de planeamento e gestão e a divisão destas em unidades de execução tem de ser efetuada de modo a assegurar um desenvolvimento harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios e devem ainda integrar áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos de utilização coletiva.

2 — Na programação e execução das unidades aplica-se o regime de cada categoria de espaço abrangida, salvo se disposto de forma diferente no artigo seguinte, sendo para essas Unidades atribuídos parâmetros específicos que assumem carácter excecional.

3 — A Câmara Municipal deve elaborar Plano de Pormenor para a U3 e Planos de Pormenor ou Unidades de Execução para a U1 e para a U2.

Artigo 86.º

Objetivos e regulamentação das unidades

1 — *(Revogado.)*

2 — O ordenamento da U1 — Alter Pedroso, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

a) Atribuir a Alter Pedroso características que permitam que este se constitua como um polo de promoção e atratividade turística do concelho, dotando-o de condições mais adequadas à receção de visitantes e turistas;

- b) Promover a reabilitação do edificado, mantendo as características existente de forma a preservar a imagem homogénea de conjunto;
- c) Requalificar o espaço público, criando áreas de estadia e respetiva dotação com mobiliário urbano adequado;
- d) Prever espaços destinados a estacionamento público, nomeadamente para veículos pesados de transporte de passageiros;
- e) Promover a reabilitação do Castelo de Alter Pedroso e da sua envolvente, em parceria com as entidades com tutela sobre o imóvel;
- f) Criar condições para a instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de turismo no espaço rural e turismo de habitação;
- g) Definir programas de atuação específicos, afetando imóveis a utilizações e funções de apoio ao turismo e promoção cultural — estabelecimento de restauração e bebidas, posto informativo, lojas de artesanato, etc.

3 — O ordenamento da U2 — Núcleo de Recreio e Lazer de Vila Formosa, orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

a) Criar um núcleo de recreio e lazer que visa a criação do Ecomuseu de Vila Formosa que inclui as seguintes valências:

- i) Centro de Ciência Viva com um espaço de educação para a cidadania e para a divulgação de artesanato e outros produtos regionais, com uma área máxima de construção de 500 m² implantado na categoria «Espaços Agrícolas»;
- ii) Praia fluvial com a instalação de um estabelecimento de restauração e bebidas e de estadia de apoio à praia, com uma área máxima de construção de 200 m²;
- iii) Parque aventura com a instalação das infraestruturas próprias e de um edifício de apoio com uma área máxima de construção de 200 m²;
- iv) Parque de campismo e caravanismo implantado na categoria «Espaços Agrícolas»;

b) Recuperação da azenha para fins enquadráveis na temática da presente UOPG, com a ampliação do edifício existente até 60 % da área de implantação;

c) Criar percursos pedestres, cicláveis e equestres que interliguem este polo de recreio e a ponte dos Mendes ou outros pontos de interesse no concelho.

4 — O ordenamento da U3 — Núcleo Turístico do Reguengo, orienta-se pelas seguintes disposições:

a) Constituir um NDT concretizável através de um Plano de Pormenor e atente às disposições previstas nas alíneas b) e d), e), f), g), h) e i) do n.º 11 do artigo 12.º;

b) Integrar no programa do NDT a recuperação e proteção do património arqueológico em presença, criando condições para a sua visita e integração nos circuitos turísticos culturais do concelho e da região;

c) Atender aos usos e atividades presentes na envolvente, em concreto na Coudelaria Alter Real, numa ótica de complementaridade, minimizando conflitos;

d) Promover parcerias que permitam proporcionar atividades e experiências mais diversificadas, procurando aliar a temática central do cavalo com as atividades agroflorestais em geral e em particular com a caça, o azeite e o vinho;

e) A criação dos empreendimentos turísticos e áreas de lazer fica condicionada à salvaguarda dos valores naturais e culturais em presença, nomeadamente linhas de água e zonas adjacentes, áreas de montado e património arqueológico;

f) Planear cautelosamente a edificação no interior da Unidade, atendendo à presença de zonas abrangidas pelos regimes de REN e RAN.

5 — A concretização das Unidades U1 e U2 tem de ser precedida da elaboração de estudos geológicos para a avaliação das condições de estabilidade e da necessidade de proceder a intervenções de minimização de riscos de movimentos de massa de vertente nas áreas de maior declive.

CAPÍTULO XIII

Disposições finais e complementares

Artigo 87.º

Disposições Revogatórias

O presente Plano Diretor Municipal revoga os seguintes Planos:

- a) Plano de Pormenor da Zona Nascente de Alter do Chão (Declaração n.º 83/2000, de 15 de março);
- b) Plano de Pormenor da Zona Norte de Alter do Chão (Declaração n.º 48/2001, de 9 de fevereiro).

Artigo 88.º

Revisão

O Plano Diretor Municipal deve ser revisto num prazo de 10 anos após a entrada em vigor do presente regulamento.

Artigo 89.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Valores culturais

Património imóvel classificado como monumento nacional

1 — Castelo de Alter do Chão, CNS 15521 (Alter do Chão) (Decreto de 16 de junho de 1910, DG n.º 136, de 23 de junho de 1910); e Zona Especial de Proteção (DG 2.ª série n.º 13, de 16 de janeiro de 1960).

2 — Ponte de Vila Formosa, CNS 490 (Alter do Chão) (Decreto de 16 de junho de 1910, DG n.º 136, de 23 de junho de 1910).

Património imóvel classificado como imóvel/monumento de interesse público

3 — Chafariz da Praça da República (Decreto n.º 735/74, DG n.º 297, de 21 de dezembro).

4 — Casa do Álamo e Jardins, CNS 16545 (Alter do Chão) (Decreto n.º 95/78, DR n.º 210, de 12 de setembro).

5 — Estação Arqueológica de Alter do Chão/Ferragial d'El Rei, CNS 142 (Alter do Chão) (Decreto n.º 28/82, DR n.º 47, de 26 de fevereiro).

6 — Igreja do Convento de Santo António (Alter do Chão) (Decreto n.º 8/83, DR n.º 19, de 24 de janeiro).

7 — Castelo de Alter Pedroso, CNS 5779 (Alter do Chão) (Decreto n.º 129/77, DR n.º 226, de 29 de setembro).



- 8 — Castelo de Seda (Seda) (Decreto n.º 28/82, DR n.º 47, de 26 de fevereiro).
- 9 — Ermida de Santo António dos Olivais e respetiva ZEP (Alter do Chão).
- 10 — Igreja do Senhor Jesus do Outeiro e respetiva ZEP (Alter do Chão) Portaria n.º 740-CL/2012, de 24 de dezembro).
- 11 — Ponte dos Mendes e respetiva ZEP, CNS 33690 (Chança) (Portaria n.º 740-CH/2012, de 24 de dezembro).

Património imóvel classificado como sítio de interesse público

- 12 — Villa Romana da Quinta do Pião, CNS 486 (Alter do Chão) (Portaria n.º 740-CS/2012, de 24 de dezembro).

Património arqueológico

- I — Alter do Chão — CNS 3198 (Alter do Chão).
- II — Alter do Chão — CNS 4727 (Alter do Chão).
- III — Alter do Chão — Largo Barreto Caldeira/Av. Dr. João Pestana — CNS 16445 (Alter do Chão).
- IV — Alter do Chão — Rua da Misericórdia/Necrópole Tardo — Antiga CNS 18405 (Alter do Chão).
- V — Alto da Alavada — CNS 27923 (Alter do Chão).
- VI — Anta da Cerca das Vacas/Anta II da Herdade da Quinta do Pião — CNS 15421 (Alter do Chão).
- VII — Anta da Herdade da Torrejana — CNS 19363 (Alter do Chão).
- VIII — Anta da Horta — CNS 15587 (Alter do Chão).
- IX — Anta da Soalheira — CNS 14168 (Alter do Chão).
- X — Antas — CNS 23700 (Alter do Chão).
- XI — Antas 2 — CNS 23702 (Alter do Chão).
- XII — Antas 3 — CNS 23703 (Alter do Chão).
- XIII — Arribana das Colmeias — CNS 19365 (Alter do Chão).
- XIV — Barragem 1 — CNS 23687 (Alter do Chão).
- XV — Barragem 2 — CNS 23690 (Alter do Chão).
- XVI — Casa de Alvalade — CNS 487 (Alter do Chão).
- XVII — Cornado 2 — CNS 23673 (Alter do Chão).
- XVIII — Cornado 3 — CNS 23674 (Alter do Chão).
- XIX — Cornado 4 — CNS 23675 (Alter do Chão).
- XX — Coutada de Barros 2 — CNS 27162 (Alter do Chão).
- XXI — Espera do Rei — CNS 23694 (Alter do Chão).
- XXII — Habitat do Reguengo — CNS 16643 (Alter do Chão).
- XXIII — Igreja de Nossa Senhora da Alegria — CNS 26500 (Alter do Chão).
- XXIV — Igreja de São Bartolomeu do Reguengo — CNS 16644 (Alter do Chão).
- XXV — Monte da Porra — CNS 11091 (Alter do Chão).
- XXVI — Monte Redondo — CNS 1768 (Alter do Chão).
- XXVII — Necrópole do Reguengo — CNS 19710 (Alter do Chão).
- XXVIII — Porta do Tempo/Habitat Alto — Medieval do Reguengo — CNS 19991 (Alter do Chão).
- XXIX — Quinta da Cerca — CNS 5431 (Alter do Chão).
- XXX — Quinta da Cerca do Convento — CNS 2491 (Alter do Chão).
- XXXI — Reguengo — CNS 2726 (Alter do Chão).
- XXXII — Ribeira do Reguengo — CNS 23704 (Alter do Chão).
- XXXIII — Santuário Pré-Histórico do Reguengo — CNS 19700 (Alter do Chão).
- XXXIV — São Lourenço 1 — CNS 11760 (Alter do Chão).
- XXXV — São Lourenço 2 — CNS 12532 (Alter do Chão).
- XXXVI — São Lourenço 3 — CNS 6488 (Alter do Chão).
- XXXVII — São Lourenço 4 — CNS 11761 (Alter do Chão).
- XXXVIII — São Pedro — CNS 5758 (Alter do Chão).

- XXXIX — São Pedro 2 — CNS 17692 (Alter do Chão).
XL — São Pedro 3 — CNS 23958 (Alter do Chão).
XLI — Serra dos Arneirinhos — CNS 23925 (Alter do Chão).
XLII — Tapada do Lagar — CNS 5432 (Alter do Chão).
XLIII — Tapada dos Patos — CNS 13116 (Alter do Chão).
XLIV — Tapada dos Sargaços — CNS 23928 (Alter do Chão).
XLV — Tapadões — CNS 16819 (Alter do Chão).
XLVI — Vale de Carreiras 1 — CNS 12870 (Alter do Chão).
XLVII — Vale de Carreiras 2 — CNS 12871 (Alter do Chão).
XLVIII — Vale de Carreiras 3 — CNS 12872 (Alter do Chão).
XLIX — Vale de Carreiras 4 — CNS 12873 (Alter do Chão).
L — Várzea Grande — CNS 12875 (Alter do Chão).
LI — Várzea Grande 1 — CNS 29381 (Alter do Chão).
LII — Várzea Grande 2 — CNS 29382 (Alter do Chão).
LIII — Via Romana de Alter do Chão — CNS 33691 (Alter do Chão).
LIV — Anta da Murtosa — CNS 19672 (Chancelaria).
LV — Froia 1 — CNS 11089 (Chancelaria).
LVI — Froia 2 — CNS 11090 (Chancelaria).
LVII — Herdade da Comenda — CNS 5430 (Seda).
LVIII — Herdade do Arraial — CNS 5777 (Seda).
LIX — Horta da Moura — CNS 5778 (Seda).
LX — Monte da Celada — CNS 5780 (Seda).
LXI — Monte da Coreia — CNS 5785 (Seda).
LXII — Passadeira — CNS 5782 (Seda).
LXIII — Porto das Passadeiras — CNS 2652 (Seda).
LXIV — Santa Luzia — CNS 489 (Seda).
LXV — São Veríssimo — CNS 488 (Seda).
LXVI — Seda — CNS 16167 (Seda).
LXVII — Vale do Gato — CNS 5783 (Seda).
LXVIII — Calçada Real — CNS 31602.
LXIX — Courela da Balsinha — CNS 11088.
LXX — Taberna dos Mouros — CNS 5774.
LXXI — Vale de Perlim — CNS 5784.

Património imóvel inventariado

Património Arquitetónico

Arquitetura Religiosa

- 1 — Igreja Matriz (Alter do Chão).
- 2 — Igreja e Antigo Hospital da Misericórdia (Alter do Chão).
- 3 — Igreja da Senhora da Alegria (Alter do Chão).
- 4 — Igreja de São Francisco (Alter do Chão).
- 5 — Capela de Santana (Alter do Chão).
- 6 — Capela de São Miguel (Alter do Chão).
- 7 — Igreja de Nossa Senhora das Neves (Alter Pedroso).
- 8 — Igreja de São Bento (Alter Pedroso).
- 9 — Igreja de Santo Estêvão (Chança).
- 10 — Igreja de Nossa Senhora do Espinheiro (Seda).
- 11 — Igreja de São João (Seda).
- 12 — Ermida de São Brás (Seda).
- 13 — Ermida de São Pedro (Seda).
- 14 — Capela de São Francisco (Seda).



Arquitetura Civil

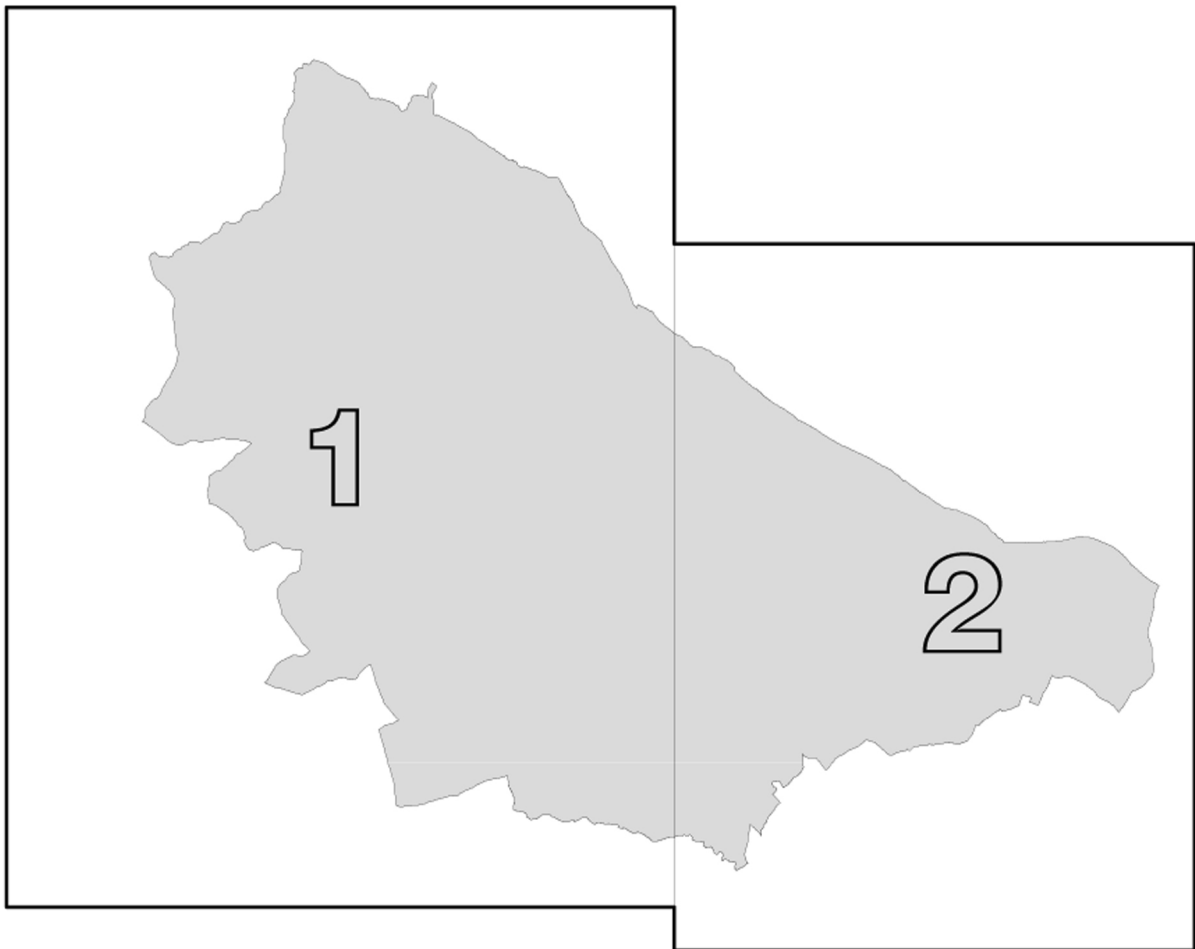
- 15 — Edifício dos Paços do Concelho (Alter do Chão).
- 16 — Escola Básica do 1.º Ciclo (Alter do Chão).
- 17 — Antiga Escola (Alter do Chão).
- 18 — Edifício do Mercado (Alter do Chão).
- 19 — Fábrica do séc. XIX (Alter do Chão).
- 20 — Casa da Vila (Alter do Chão).
- 21 — Palácio Brito Homem (Alter do Chão).
- 22 — Palácios Barrocos (Alter do Chão).
- 23 — Casas notáveis em Alter do Chão (Alter do Chão).
- 24 — Porta Medieval (Alter do Chão).
- 25 — Janela Renascentista séc. XVI (Alter do Chão).
- 26 — Portal (Alter do Chão).
- 27 — Edifício do Grupo Social da Cunheira (Cunheira).
- 28 — Casas notáveis em Chança.
- 29 — Conjunto de edifícios em Chança-Gare.
- 30 — Monte de Vila Formosa.
- 31 — Monte de Vale de Barqueiros.

Infraestruturas e Estruturas de Apoio

- 32 — Coreto (Alter do Chão).
- 33 — Chafariz da Barreira (Alter do Chão).
- 34 — Chafariz dos Bonecos (Alter do Chão).
- 35 — Chafariz (Alter do Chão).
- 36 — Fonte d'el Rei Cebola (Alter do Chão).
- 37 — Fonte da Torrejana (EN369).
- 38 — Fontes em Seda.

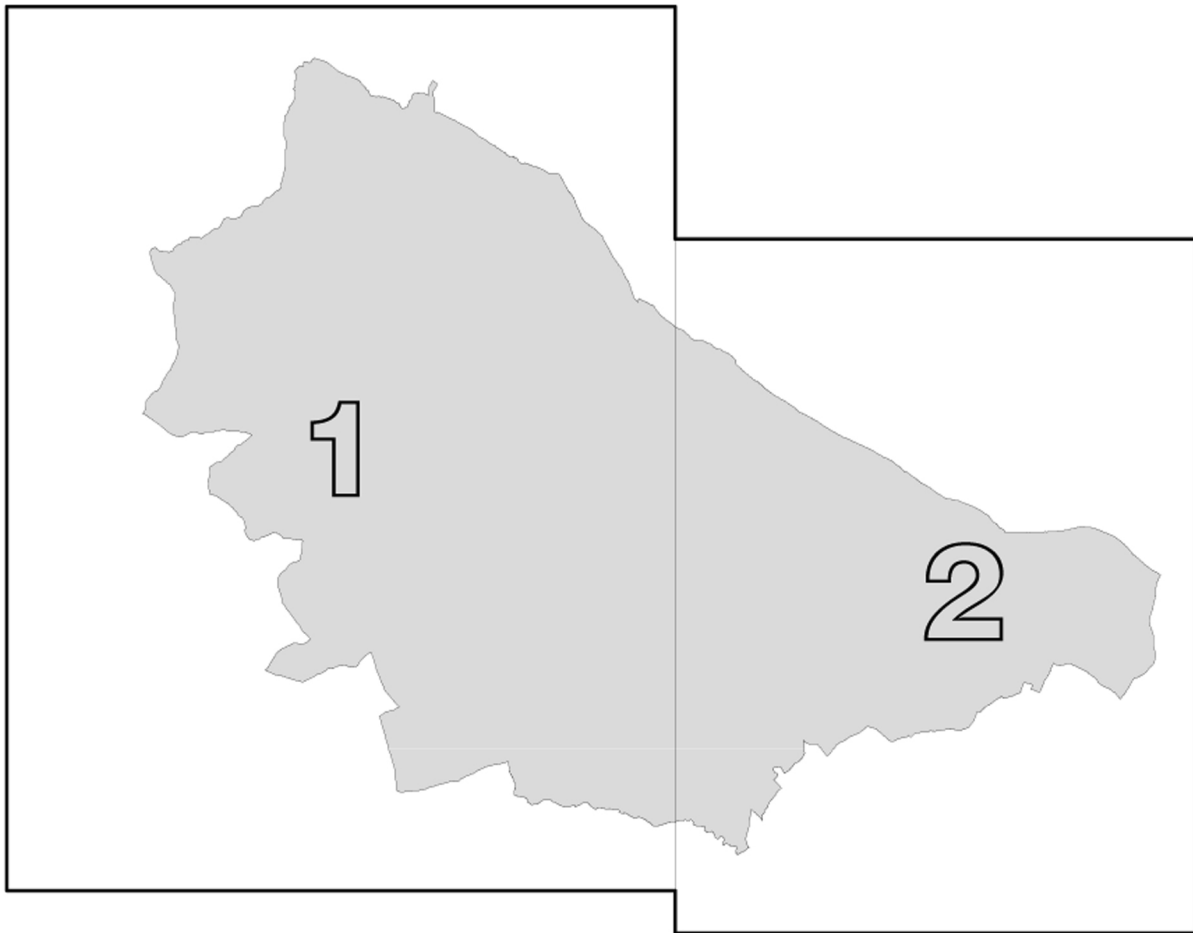
Conjuntos edificados com Interesse

- C1 — Zona Histórica de Alter do Chão.
- C2 — Alter Pedroso.
- C3 — Núcleo antigo de Chancelaria.
- C4 — Núcleo antigo de Cunheira.
- C5 — Núcleo antigo de Seda.
- C6 — Núcleo edificado da Coudelaria de Alter do Chão.



69302 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_69302_1201_PO_CQSolo_01_Pub.jpg

69302 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_69302_1201_PO_CQSolo_02_Pub.jpg



69303 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_69303_1201_PC_Condicionantes_01_Pub.jpg

69303 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_69303_1201_PC_Condicionantes_02_Pub.jpg

616831917