

MUNICÍPIO DE ALTER DO CHÃO**Aviso n.º 15926/2025/2**

Sumário: 2.ª alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Vila de Alter do Chão (PU), decorrente da entrada em vigor da 3.ª alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Alter do Chão publicada segundo o Aviso n.º 18418/2023, de 10 de agosto.

**Alteração por adaptação do Plano de Urbanização (PU) da Vila de Alter do Chão
ao Plano Diretor Municipal (PDM)**

Francisco José Cordeiro Miranda, Presidente da Câmara Municipal de Alter do Chão, torna público que em cumprimento do disposto no artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara municipal de Alter do Chão, na reunião pública de 5 de fevereiro de 2025, deliberou, por unanimidade, aprovar a Alteração por Adaptação do PU da Vila de Alter do Chão ao PDM.

A alteração abrange a totalidade do Perímetro Urbano da Vila de Alter do Chão definido na alteração do Plano Diretor Municipal e consiste na adaptação do Plano de Urbanização à classificação e qualificação dos solos, em conformidade com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo e demais legislação em vigor, introduzindo as alterações à planta de zonamento e regulamento do Plano, necessárias para garantir a sua conformidade com a alteração do PDM de Alter do Chão, publicada segundo Aviso n.º 18418/2023, de 10 de agosto de 2023. A adaptação incide, também, na planta de condicionantes, em conformidade com as servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

De acordo com o disposto no n.º 4, do artigo 121.º do RJIGT, a declaração foi transmitida à Assembleia Municipal de Alter do Chão em 21 de fevereiro de 2025, e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, através do ofício n.º 220, de 24 de fevereiro de 2025.

Assim, em conformidade com o disposto na alínea k), do n.º 4, do artigo 191.º do RJIGT, publica-se o texto das disposições alteradas no Regulamento e a sua republicação integral, a Planta de Zonamento e a Planta de Condicionantes.

Mais torna público que a referida alteração 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.

5 de maio de 2025. — O Presidente da Câmara, Francisco José Cordeiro Miranda.

Artigo 1.º**Âmbito**

O presente regulamento procede à segunda alteração ao regulamento que constitui o elemento normativo do Plano de Urbanização de Alter do Chão, elaborado ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado através do Aviso n.º 6324/2015, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 110, 8 de junho de 2015.

Artigo 2.º

Artigos alterados

É alterado e o Anexo 1 e os artigos 3.º, 5.º, 6.º, 7.º, 10.º, 11.º, 13.º, 14.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º, 24.º, 25.º, 30.º, 32.º, 33.º, 42.º, 43.º, 45.º, 46.º e 51.º passam a ter a seguinte redação:

CAPÍTULO I

[...]

Artigo 3.º

[...]

1 – [...]:

a) [...];

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

c) [...];

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.

2 – O PUAC é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, regional e municipal em vigor referidos no número anterior, na respetiva área de intervenção, bem como com os demais planos municipais com incidência na mesma.

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

Artigo 5.º

[...]

1 – Para efeitos de aplicação dos conceitos constantes no Plano devem ter-se em consideração as definições dos conceitos técnicos previstos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, bem como as constantes na legislação aplicável ou em documentos oficiais de natureza normativa, dispensando-se a respetiva definição no presente instrumento de gestão territorial.

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

CAPÍTULO II

[...]

Artigo 6.º

[...]

Na área de intervenção do presente Plano são observadas as disposições referentes às servidões administrativas 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) [...];
 - i) [...];
 - ii) Captações de águas subterrâneas para abastecimento público;
- b) [...];
 - i) [...];
 - ii) [...];
 - iii) (*Revogado.*)
- c) [...];
 - i) [...];
- d) Património edificado:
 - i) Imóveis classificados (Monumentos nacionais e Imóveis de interesse público);
 - ii) (*Revogado.*)
- e) [...];
 - i) [...];
 - ii) Rede elétrica (subestação e linhas de alta e média tensão);
 - iii) Rede rodoviária nacional (desclassificada: EN245 sob jurisdição da CMAC e EN245-1 sob jurisdição das IP, SA);
 - iv) (*Revogado.*)
 - v) Estradas e caminhos municipais (EN 369 sob jurisdição da CMAC e estradas municipais).

Artigo 7.º

[...]

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

3 – 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

[...]

Artigo 10.º

[...]

1 – [...]:

a) [...];

b) Espaços a consolidar com maior suscetibilidade a incêndios;

c) Espaços centrais suscetíveis a incêndios.

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

3 – Nos espaços a consolidar com maior suscetibilidade a incêndios, confinantes com o limite do perímetro urbano tem que ser salvaguardada uma faixa livre de implantação de edifícios com o mínimo de 10 metros de largura, para permitir a gestão de combustível em complemento às redes secundárias definidas na envolvente do aglomerado em sede de PMDFCI.

4 – Os espaços centrais suscetíveis a incêndios ficam sujeitos aos seguintes condicionalismos:

a) [...];

b) [...].

Artigo 11.º

[...]

1 – As infraestruturas que apresentam determinadas características territoriais ou de utilização que acarretam riscos na área de intervenção do PUAC correspondem à estrada nacional desclassificada 245, nacional desclassificada 369 e municipal 534 que atravessam a Vila.

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

CAPÍTULO IV

[...]

SECÇÃO I

[...]

Artigo 13.º

[...]

1 – A área de intervenção do PUAC corresponde ao respetivo perímetro urbano e encontra-se integralmente classificada como solo urbano que compreende as categorias e subcategorias de espaço, como tal identificadas na planta de zonamento.

2 – [...].

Artigo 14.º

Qualificação do solo urbano

1 – [...]:

a) [...];

b) Espaços habitacionais;

c) [...];

d) [...];

e) [...].

2 – As categorias identificadas no número anterior encontram-se delimitadas na planta de zonamento, bem como as respetivas subcategorias, que refletem o grau de ocupação do território no caso dos espaços constantes das alíneas b) e d) ou as funções que desempenham no caso dos espaços constantes das alíneas c) e d).

3 – *(Revogado.)*

4 – *(Revogado.)*

SECÇÃO II

Solo urbano

SUBSECÇÃO I

[...]

Artigo 16.º

[...]

Os espaços centrais estão, na generalidade, integrados na zona histórica da Vila de Alter do Chão e correspondem à área que desempenha funções de centralidade, nomeadamente comerciais e de serviços, além das habitacionais, podendo acolher outros usos desde que sejam compatíveis com a utilização dominante.

Artigo 17.º

[...]

[...]:

a) [...];

b) [...];

c) É, ainda, admitida a instalação de pequenos estabelecimentos industriais e outros usos, desde que compatíveis com os usos constantes da alínea anterior e desde que não originem impacto negativo no equilíbrio urbano e ambiental ao nível de: volumetria, linguagem arquitetónica e valor cultural, salubridade e saúde pública, ambiente acústico, circulação e segurança de pessoas e bens;

d) [...];

e) [...];

f) [...];

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) [...];

v) [...];

vi) [...].

SUBSECÇÃO II

Espaços habitacionais

Artigo 18.º

[...]

1 – Os espaços habitacionais decorrem dos espaços habitacionais definidos no PDM e correspondem a áreas servidas por infraestruturas urbanas onde predominam as funções habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante, e compreendem as seguintes subcategorias, consoante o grau de ocupação do solo:

a) [...];

b) [...].

2 – Os espaços consolidados correspondem às áreas cuja ocupação se encontra consolidada, através de um tecido urbano coeso, onde se pretende, a colmatação de frentes urbanas com edificação nova, a renovação ou a preservação do edificado, independentemente da tipologia definida no PDM, dividindo-se no PUAC segundo dois graus de consolidação, para permitir operacionalizar na gestão urbanística as disposições constantes no PDM:

a) Espaços consolidados de Grau 1 quando nos espaços habitacionais o arruamento se encontre edificado;

b) Espaços consolidados de Grau 2 quando nos espaços habitacionais o arruamento não se encontre edificado

3 – Os espaços a consolidar correspondem a áreas infraestruturadas e parcialmente edificadas, em processo de densificação e consolidação.

Artigo 19.º

[...]

1 – São objetivos genéricos para os espaços habitacionais 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 – Os espaços habitacionais 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 instalação de estabelecimentos conforme admitido no número anterior não pode originar impacto negativo no equilíbrio urbano e ambiental ao nível de: volumetria, linguagem arquitetónica e valor cultural, salubridade e saúde pública, ambiente acústico, circulação e segurança de pessoas e bens.

4 – É permitida a alteração e/ou ampliação de estabelecimentos industriais existentes quando vise a melhoria do exercício da atividade, a melhoria das condições ambientais, de segurança e higiene e, desde que não crie situações de incompatibilidade de usos e não origine impacto negativo no equilíbrio urbano e ambiental a avaliar em conformidade com os temas de análise definidos no número anterior.

5 – Nos espaços consolidados de grau 1, as novas construções, ampliação, alteração e reconstrução de edifícios existentes ficam sujeitas às seguintes disposições:

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

6 – Os espaços consolidados de grau 2, ficam sujeitos às seguintes disposições:

a) 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;

b) Ao licenciamento de novos edifícios e às obras de ampliação, aplicam-se as regras dos loteamentos com alvarás em vigor, e nos casos não abrangidos por loteamentos, aplica-se o seguinte regime de edificabilidade a planos de pormenor, operações de loteamento e unidades de execução:

i) Número máximo de pisos e altura máxima de fachada são, respetivamente, 2 pisos e 8 metros com exceção dos anexos cujo número máximo de pisos é 1 e a altura máxima de fachada 3 metros;

ii) Constitui, ainda, exceção à subalínea anterior os edifícios cuja natureza funcional e técnica exijam uma altura de fachada superior, bem como os estabelecimentos hoteleiros e equipamentos coletivos cujo número máximo de pisos é 3 e a altura máxima de fachada é 12 metros;

iii) O índice máximo de ocupação é de 50 %;

iv) O índice máximo de impermeabilização é de 70 %;

v) O índice máximo de utilização é de 0,8;

c) Na ausência de planos de pormenor, de operação de loteamento ou de unidade de execução, os parâmetros constantes da alínea anterior são de aplicação direta às parcelas existentes, quer se trate de construção nova ou de ampliação de edifícios existentes;

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

7 – Nos espaços a consolidar, 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, ficando as operações urbanísticas sujeitas ao seguinte regime de edificabilidade:

a) A aplicar a planos de pormenor, operações de loteamento e unidades de execução:

i) Número máximo de pisos e altura máxima de fachada são, respetivamente, 2 pisos e 8 metros com exceção dos anexos cujo número máximo de pisos é 1 e a altura máxima de fachada 3 metros;

ii) Constitui, ainda, exceção à subalínea anterior os edifícios cuja natureza funcional e técnica exijam uma altura de fachada superior, bem como os estabelecimentos hoteleiros e equipamentos coletivos cujo número máximo de pisos é 3 e a altura máxima de fachada é 12 metros;

iii) O índice máximo de ocupação é de 50 %;

iv) O índice máximo de impermeabilização é de 70 %;

v) O índice máximo de utilização é de 0,7;

b) Na ausência de planos de pormenor, de operação de loteamento ou de unidade de execução, os parâmetros constantes da alínea anterior são de aplicação direta às parcelas existentes, 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.

8 – Nos espaços habitacionais, 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.

SUBSECÇÃO III

[...]

Artigo 20.º

[...]

1 – Os espaços de uso especial delimitados na planta de zonamento, compreendem as áreas de equipamentos em geral e de âmbito cultural, as de turismo, e as associadas a infraestruturas estruturantes e integram as seguintes subcategorias:

a) [...];

b) Espaços de equipamentos culturais;

c) Espaços de turismo;

d) Espaços de infraestruturas estruturantes.

2 – Os espaços de equipamentos correspondem a áreas que integram os equipamentos coletivos e que se destinam à prestação de serviços de saúde, educação, ação social, segurança e proteção civil, bem como à prestação de serviços de caráter económico e financeiro, e à prática, pela comunidade, de atividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.

3 – Os espaços de equipamentos culturais correspondem a áreas de património arqueológico com valores que se pretende proteger integralmente.

4 – Os espaços de turismo correspondem a espaços que são entendidos como essenciais para o desenvolvimento turístico do concelho, e compreendem áreas destinadas à prestação de serviços de alojamento mediante remuneração dispendo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos de recreio e lazer, e serviços complementares.

5 – Os espaços de infraestruturas estruturantes correspondem às áreas representadas na Planta de Zonamento ocupadas por rede viária, passeios e estacionamento existentes e propostos, determinantes da estruturação do solo urbano.

Artigo 21.º

[...]

1 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...].

d) [...].

2 – [...]:

a) [...].

b) [...]:

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

c) 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.

3 – Nos espaços de equipamentos culturais só são admitidas as atividades e intervenções e construções necessárias à manutenção, proteção e divulgação do património arqueológico presente, mediante parecer favorável da tutela.

4 – Nos espaços de infraestruturas estruturantes identificados na planta de zonamento não são permitidas intervenções que afetem as funções a que se destinam associadas ao seu nível hierárquico, nomeadamente, a circulação viária, pedonal e estacionamento, aplicando-se as disposições constantes do Capítulo V.

SUBSECÇÃO IV

[...]

Artigo 22.º

[...]

Os espaços de atividades económicas delimitados na planta de zonamento, compreendem as áreas consolidadas com atividades industriais existentes e as que já estão dotadas de infraestruturas e funções complementares, cuja manutenção é considerada estratégica para o município do ponto de vista económico e social, e integram as seguintes subcategorias:

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

SUBSECÇÃO V

[...]

Artigo 24.º

[...]

- 1 – [...].
- 2 – [...]:

a) Espaços verdes equipados de recreio de lazer, que correspondem a pracetas, largos ou jardins, em estreita ligação com o tecido urbano construído, nomeadamente áreas habitacionais e de serviços, tendo importância relevante na definição do contínuo natural e enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio, e lazer urbano;

- b) [...].
- 3 – [...].

Artigo 25.º

[...]

1 – Nos espaços verdes deve ser preservada a vegetação existente de porte relevante sempre que se encontre em boas condições fitossanitárias, e devem ser substituídos os exemplares arbóreo-arbustivos alergogénicos.

2 – Os espaços verdes equipados de recreio e lazer constituem locais privilegiados para encontro e permanência da população, pelo que são os locais escolhidos para a instalação de mobiliário urbano e equipamento de apoio à sua função, aplicando-se as seguintes disposições:

- a) [...]
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) A área impermeabilizada não pode ultrapassar 10 % da área de cada espaço, ou a atual se superior;
- f) 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 e implantação existente, mesmo que não se enquadrem no estabelecido nos números anteriores.

- 3 – [...].

4 – [...].

5 – Aos espaços verdes integrados na estrutura ecológica aplica-se cumulativamente o disposto no Erro! A origem da referência não foi encontrada..

6 – Nos espaços verdes é proibida a descarga de entulho, a existência de parques de sucata ou de materiais de qualquer tipo.

CAPÍTULO V

[...]

Artigo 30.º

[...]

Os espaços canais no PUAC coincidem, em parte com as áreas de solo qualificadas como espaços de uso especial na subcategoria de espaços de infraestruturas estruturantes afetadas de nível I e II, afetadas à circulação viária do sistema primário e secundário, incluindo passeios e estacionamento de desenvolvimento linear contíguos, e que servem de suporte a diversas infraestruturas urbanas.

Artigo 32.º

[...]

1 – [...]:

a) Nível I que corresponde ao sistema primário, é constituído por vias existentes que atravessam o aglomerado, às quais se liga a rede secundária e que garantem as principais conexões viárias da rede ao exterior da vila;

b) Nível II que corresponde ao sistema secundário, é constituído por vias existentes a manter ou a reformular no sentido de estruturar e hierarquizar a circulação no interior da vila, assegurar a recolha do tráfego dos arruamentos de distribuição local conduzindo-o para as vias principais, e garante as restantes ligações ao exterior da Vila;

c) Nível III que corresponde ao sistema terciário, é constituído pelas restantes vias existentes de distribuição e acesso local.

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) Não comprometam as categorias e subcategorias de espaço adjacentes, nomeadamente as relativas a espaços verdes, bem como valores culturais;

d) [...].

3 – Nos troços de vias que se desenvolvem ao longo de espaços habitacionais e de espaços de equipamentos, têm que ser adotados pavimentos diferenciados, sinalização ou outras medidas que promovam a acalmia de tráfego e anulem os conflitos acústicos.

4 – [...].

5 – Qualquer proposta de intervenção na Rede Rodoviária Nacional e Estradas Nacionais Desclassificadas não transferidas para o património municipal, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, e os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, sendo previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente das Infraestruturas de Portugal, SA.

6 – [...].

Artigo 33.º

[...]

1 – [...].

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

3 – [...].

4 – O número mínimo de lugares de estacionamento cumpre o estipulado no plano diretor municipal enquanto este vigorar, e na sua ausência é calculado segundo os parâmetros constantes da Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de março, alterada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008 de 2 de maio, ou outra legislação que a venha substituir.

CAPÍTULO VII

[...]

SECÇÃO I

[...]

Artigo 42.º

[...]

1 – [...].

2 – [...]:

a) [...]:

i) UE 1 – Espaço a consolidar norte;

ii) UE 2 – Espaço a consolidar nascente;

b) [...].

Artigo 43.º

[...]

1 – [...].

2 – [...].

3 – [...].

4 – Na ausência de planos de pormenor ou da delimitação de unidades de execução para as unidades de gestão UE 1 e UE 2, aplica-se o disposto no presente plano de urbanização, permitindo-se a edificação nos espaços habitacionais a consolidar, desde que os respetivos prédios confinem com arruamentos já existentes e infraestruturados.

5 – [...].

6 – [...].

Artigo 45.º

[...]

1 – [...].

2 – [...].

3 – [...]:

a) Para a UE 1 – Espaço a consolidar norte, o Índice médio de utilização é de 0,682;

b) Para a UE 2 – Espaço a consolidar nascente, o Índice médio de utilização é de 0,668.

4 – [...].

5 – [...]:

a) [...]:

i) [...];

ii) [...];

b) [...].

SECÇÃO II

[...]

Artigo 46.º

[...]

1 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...].

2 – [...]:

a) Definir um espaço verde contíguo adequado ao enquadramento da Capela de Sta Catarina;

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...].

3 – [...]:

a) [...];

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

CAPÍTULO IX

[...]

Artigo 51.º

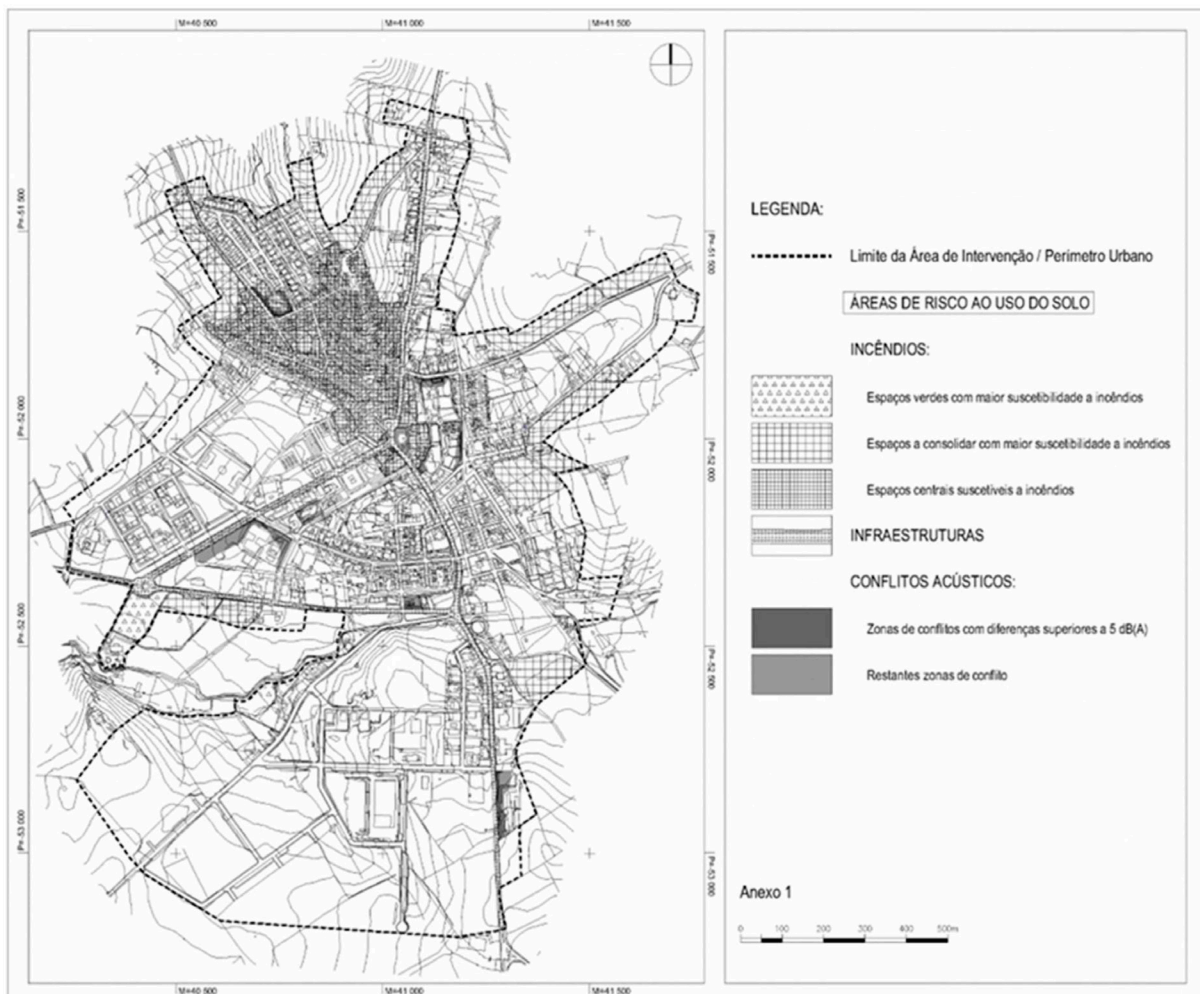
[...]

1 – As operações de loteamento devem integrar parcelas de terreno destinadas a espaços verdes, equipamentos e infraestruturas viárias, dimensionadas de acordo com a 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 legislação que a venha substituir, e correspondem aos valores mínimos a considerar.

- 2 – [...].
- 3 – [...].

ANEXO I

Áreas de risco ao uso do solo



Artigo 3.º

Norma revogatória

São revogados os artigos 26.º, 27.º, 28.º e 29.º, todos do regulamento que constitui o elemento normativo do Plano de Urbanização de Alter do Chão publicado através do Aviso n.º 6324/2015, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 110, 8 de junho de 2015.

Artigo 4.º

Republicação

É republicado, no Anexo ao presente regulamento, o regulamento que constitui o elemento normativo do Plano de Urbanização da de Alter do Chão, elaborado ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), com a redação atual.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

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

ANEXO

Regulamento do Plano de Urbanização de Alter do Chão

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O Plano de Urbanização de Alter do Chão, doravante abreviadamente designado por Plano ou PUAC, estabelece o regime de ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção delimitada na Planta de Zonamento.

Artigo 2.º

Objetivos

São objetivos do PUAC os seguintes:

- a) Suster e combater a perda demográfica;
- b) Promover o crescimento económico e emprego;
- c) Valorizar e preservar o património cultural;
- d) Promover o turismo, o património e os produtos locais;
- e) Reforçar as relações com o exterior ao nível do turismo e do desenvolvimento económico;
- f) Incentivar a recuperação do parque edificado ao nível, não só arquitetónico, mas também da utilização, contribuindo para a qualificação urbana da sede de concelho, conferindo-lhe condições mais favoráveis para a sua integração em roteiros turísticos;
- g) Adequar a dotação de infraestruturas.

Artigo 3.º

Articulação com outros instrumentos de gestão territorial a observar

1 – Na área de intervenção do PUAC encontram-se em vigor os seguintes planos:

- a) Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA);
- b) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5);
- c) 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Alter do Chão;
- d) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF Alentejo);
- e) Plano de Pormenor da Expansão da Zona Industrial da Tapa do Lago;
- f) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações do Tejo e Ribeiras do Oeste.

2 – O PUAC é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, regional e municipal em vigor referidos no número anterior, na respetiva área de intervenção, bem como com os demais planos municipais com incidência na mesma.

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

Artigo 4.º

Composição do plano

1 – O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento, à escala 1:2 000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:2 000.

2 – O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório e as seguintes peças desenhadas:
 - i) Carta da estrutura ecológica, à escala 1: 5 000;
 - ii) Classificação acústica e identificação de conflitos, à escala 1:5 000;
 - iii) Rede viária – hierarquia proposta, à escala 1:5 000;
 - iv) Rede de abastecimento de água: conceito global proposto, à escala 1:5 000;
 - v) Rede de drenagem de águas residuais: conceito global proposto, à escala 1:5 000;
 - vi) Rede de drenagem de águas pluviais: conceito global proposto, à escala 1:5 000;
- b) Extrato do Regulamento do PDM em vigor;
- c) Programa de Execução;
- d) Mapa de ruído;
- e) Declaração da não sujeição à avaliação ambiental estratégica;
- f) Estudos de Caracterização e peças desenhadas respetivas:
 - i) Planta de enquadramento, à escala 1: 500 000;

- ii) Extrato da PO da 1.ª Revisão do PDM de Alter do Chão (Planta síntese do Plano mais abrangente), à escala 1:25 000;
 - iii) Extrato da PC da 1.ª Revisão do PDM de Alter do Chão (Planta de condicionantes do Plano mais abrangente), à escala 1:25 000;
 - iv) Extrato da Planta de Condicionantes Anexa — Reserva Ecológica Nacional, à escala 1:25 000;
 - v) Extrato da Planta de Condicionantes Anexa — Defesa do Floresta contra Incêndios, à escala 1:25 000;
 - vi) Planta da situação existente: Planos municipais e compromissos urbanísticos, à escala 1: 5 000;
 - vii) Planta da situação existente: Análise fisiográfica — Hipsometria, festos e talvegues, à escala 1: 5 000;
 - viii) Planta da situação existente: Análise fisiográfica — Declives, à escala 1: 5 000;
 - ix) Planta da situação existente: Ocupação do solo, à escala 1: 2 000;
 - x) Planta da situação existente: Caracterização dos espaços exteriores, à escala 1: 2 000;
 - xi) Planta da situação existente: Usos do edificado, à escala 1: 2 000;
 - xii) Planta da situação existente: Número de pisos, à escala 1: 2 000;
 - xiii) Planta da situação existente: Estado de conservação do edificado, à escala 1: 2 000;
 - xiv) Planta da situação existente: Património arquitetónico e arqueológico, à escala 1: 2 000;
 - xv) Planta da situação existente: Rede Viária — Estrutura e hierarquização atuais, à escala 1: 5 000;
 - xvi) Planta da situação existente: Rede Viária — Inventário físico, à escala 1: 5 000;
 - xvii) Planta da situação existente: Rede Viária — Perfis transversais tipo, à escala 1: 200;
 - xviii) Planta da situação existente: Rede de abastecimento de água, à escala 1: 5 000;
 - xix) Planta da situação existente: Rede de drenagem de águas residuais, à escala 1: 5 000;
 - xx) Planta da situação existente: Rede de drenagem de águas pluviais, à escala 1: 5 000;
 - xxi) Planta da situação existente: Rede elétrica — Média Tensão, à escala 1: 5 000;
 - xxii) Planta da situação existente: Recolha de resíduos sólidos (RSU), à escala 1: 5 000.
- g) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- h) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 5.º

Definições

1 — Para efeitos de aplicação dos conceitos constantes no Plano devem ter-se em consideração as definições dos conceitos técnicos previstos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, bem como as constantes na legislação aplicável ou em documentos oficiais de natureza normativa, dispensando-se a respetiva definição no presente instrumento de gestão territorial.

2 — São ainda consideradas as seguintes definições:

a) Habitação coletiva — é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respetivas portas e a via pública;

b) Habitação unifamiliar – é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;

c) Sótão – corresponde ao espaço interior entre o último piso e a cobertura em telhado.

CAPÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação

Na área de intervenção do presente Plano são observadas as disposições referentes às servidões administrativas 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) Captações de águas subterrâneas para abastecimento público;

b) Recursos agrícolas e florestais:

i) Sobreiro e azinheira;

ii) Redes primárias de faixas de gestão de combustível;

iii) Revogado;

c) Recursos ecológicos:

i) Reserva Ecológica nacional (linhas de água);

d) Património edificado:

i) Imóveis classificados (Monumentos nacionais e Imóveis de interesse público);

ii) Revogado;

e) Infraestruturas:

i) Abastecimento de água;

ii) Rede elétrica (subestação e linhas de alta e média tensão);

iii) Rede rodoviária nacional (desclassificada: EN245 sob jurisdição da CMAC e EN245-1 sob jurisdição das IP, SA);

iv) Revogado;

v) Estradas e caminhos municipais (EN 369 sob jurisdição da CMAC e estradas municipais).

Artigo 7.º

Regime

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

3 – 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

Áreas de risco ao uso do solo

Artigo 8.º

Definição e identificação

1 – As Áreas de Risco ao Uso do Solo são aquelas que apresentam determinadas características territoriais ou que estão sujeitas a fatores específicos que, sem prejuízo das condicionantes legais e respetivos regimes jurídicos vigentes, determinam a necessidade de regulamentação particular adicional que condiciona as utilizações e ocupações dominantes estabelecidas para cada categoria de espaço.

2 – As áreas de risco delimitadas no anexo ao presente regulamento, correspondem a:

- a) Áreas sujeitas a riscos naturais;
- b) Incêndios;
- c) Infraestruturas;
- d) Conflito acústico.

Artigo 9.º

Regime das áreas sujeitas a riscos naturais

Com o objetivo de assegurar a segurança de pessoas e bens relativamente à ocorrência de sismos, o PUAC estabelece os seguintes condicionalismos:

- a) As infraestruturas são projetadas em observância de todas as normas de segurança, a fim de evitar que o colapso de uma rede de infraestruturas comprometa outra(s), em caso de sismo;
- b) A construção de novos edifícios e a conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes estão sujeitas ao disposto no Regulamento de Segurança e Ações nas Estruturas de Edifícios e Pontes e nos Eurocódigos 8.

Artigo 10.º

Regime das áreas com maior suscetibilidade de incêndios

1 – As áreas identificadas no anexo ao presente regulamento, que requerem regulamentação própria em matéria de incêndios na área de intervenção do PUAC, compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Espaços verdes com maior suscetibilidade a incêndios;
- b) Espaços a consolidar com maior suscetibilidade a incêndios;
- c) Espaços centrais suscetíveis a incêndios.

2 – Os espaços verdes com maior suscetibilidade a incêndios ficam sujeitos aos seguintes condicionalismos:

- a) Dever ser criada a faixa de gestão de combustível com a largura de 20 metros confinante ou envolvente de áreas edificadas;
- b) Deve ser criada uma rede de vias de circulação no seu interior, permeáveis ou semipermeáveis, destinadas à melhoria generalizada da circulação dos meios de vigilância e de combate aos incêndios;
- c) Deve ser criada uma rede de pontos de água que aumente a eficácia no combate a incêndios;
- d) A florestação ou reflorestação deve recorrer à utilização intercalada de espécies autóctones específicas, com comportamentos diferenciados em matéria de combustível.

3 – Nos espaços a consolidar com maior suscetibilidade a incêndios, confinantes com o limite do perímetro urbano tem que ser salvaguardada uma faixa livre de implantação de edifícios com o mínimo de 10 metros de largura, para permitir a gestão de combustível em complemento às redes secundárias definidas na envolvente do aglomerado em sede de PMDFCI.

4 – Os espaços centrais suscetíveis a incêndios ficam sujeitos aos seguintes condicionalismos:

- a) Qualquer operação urbanística tem que assegurar boas condições de acesso e infraestruturas adequadas para os meios de socorro, em conformidade com as normas e requisitos técnicos aplicáveis em matéria de segurança contra incêndios;
- b) Na reconstrução, conservação e construção de edifícios deve ser privilegiada a utilização de materiais resistentes à propagação do fogo.

Artigo 11.º

Regime das infraestruturas associadas a riscos

1 – As infraestruturas que apresentam determinadas características territoriais ou de utilização que acarretam riscos na área de intervenção do PUAC correspondem à estrada nacional desclassificada 245, nacional desclassificada 369 e municipal 534 que atravessam a Vila.

2 – Os troços das estradas identificadas no número anterior que atravessam a área de intervenção, devem ser objeto de obras de melhoramento que visem a segurança rodoviária e os atravessamentos pedonais prevendo, designadamente:

- a) Zonas de atravessamento pedonal com boa visibilidade, recorrendo a semáforos caso se justifique;
- b) Medidas de controlo de velocidade;
- c) Redefinição do perfil transversal de forma a integrar passeios, alinhamentos arbóreos e introdução de rotundas que assegurem a segurança e o conforto bioclimático do peão.

Artigo 12.º

Regime das zonas de conflito acústico

As zonas de conflito acústico, identificadas na alínea d) do Artigo 15.º presente regulamento, ficam sujeitas às seguintes disposições:

- a) Elaboração e aplicação de planos de redução de ruído, prevendo técnicas de controlo do ruído;
- b) Na elaboração de Planos de redução do ruído deve 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 na legislação em vigor;

c) No licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas aplicam-se as disposições constantes na legislação em vigor.

CAPÍTULO IV

Uso do solo

SECÇÃO I

Classificação e qualificação

Artigo 13.º

Classe e categorias operativas

1 – A área de intervenção do PUAC corresponde ao respetivo perímetro urbano e encontra-se integralmente classificada como solo urbano que compreende as categorias e subcategorias de espaço, como tal identificadas na planta de zonamento.

2 – Sem prejuízo das categorias de solo urbano referidas no número anterior e respetivas subcategorias, na área de intervenção do presente Plano, encontra-se igualmente delimitada a área afeta à estrutura ecológica.

Artigo 14.º

Qualificação do solo urbano

1 – O solo urbanizado respeita as finalidades do processo de urbanização e corresponde àquele que se encontra dotado de infraestruturas urbanas, que é servido por equipamentos de utilização coletiva, e compreende as seguintes categorias funcionais:

- a) Espaços centrais;
- b) Espaços habitacionais;
- c) Espaços de uso especial;
- d) Espaços de atividades económicas;
- e) Espaços verdes.

2 – As categorias identificadas no número anterior encontram-se delimitadas na planta de zonamento, bem como as respetivas subcategorias, que refletem o grau de ocupação do território no caso dos espaços constantes das alíneas b) e d) ou as funções que desempenham no caso dos espaços constantes das alíneas c) e d).

3 – Revogado

4 – Revogado

Artigo 15.º

Classificação acústica

O Plano estabelece zonas sensíveis e zonas mistas, identifica as zonas sem classificação e identifica as zonas de conflito, conforme delimitado na planta n.º 2 que integra o volume II do Plano e no Anexo I a este regulamento, da seguinte forma:

a) As zonas sem classificação correspondem à rede viária do sistema primário e secundário, incluindo rotundas ou outras formas de separação do trânsito;

b) As zonas sensíveis correspondem aos espaços de equipamentos escolares, sociais, de saúde, culturais, religiosos e ainda o espaço verde dos Jardins do Álamo;

c) As zonas mistas correspondem aos espaços afetos aos restantes usos existentes e propostos, à exceção das zonas sem classificação;

d) As zonas de conflito correspondem àquelas onde os níveis de ruído identificados no Mapa de Ruído ultrapassam os valores limite de exposição estabelecidos na legislação em vigor para as zonas sensíveis e mistas e encontram-se regulamentadas no Artigo 12.º

SECÇÃO II

Solo urbano

SUBSECÇÃO I

Espaços centrais

Artigo 16.º

Definição

Os espaços centrais estão, na generalidade, integrados na zona histórica da Vila de Alter do Chão e correspondem à área que desempenha funções de centralidade, nomeadamente comerciais e de serviços, além das habitacionais, podendo acolher outros usos desde que sejam compatíveis com a utilização dominante.

Artigo 17.º

Regime

Nas áreas qualificadas como espaços centrais aplicam-se as seguintes disposições:

a) 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;

b) Estes espaços destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados;

c) É, ainda, admitida a instalação de pequenos estabelecimentos industriais e outros usos, desde que compatíveis com os usos constantes da alínea anterior e desde que não originem impacto negativo no equilíbrio urbano e ambiental ao nível de: volumetria, linguagem arquitetónica e valor cultural, salubridade e saúde pública, ambiente acústico, circulação e segurança de pessoas e bens;

d) Nestes espaços são interditas intervenções que descaracterizem o conjunto edificado existente e é dada prioridade à utilização das metodologias e materiais tradicionais de construção;

e) Nestes espaços é permitida a alteração, ampliação, conservação e reconstrução de edifícios existentes e a construção de novas edificações, compatíveis com os usos definidos nas alíneas b) e c) deste artigo, privilegiando-se as intervenções que visem a proteção dos valores culturais existentes;

f) 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:

i) 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;

ii) 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;

iii) 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;

iv) Não é invocável a eventual existência de edifício vizinho ou envolvente que exceda a altura, alinhamento ou recuo dominante do conjunto;

v) 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;

vi) 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.

SUBSECÇÃO II

Espaços habitacionais

Artigo 18.º

Definição

1 – Os espaços habitacionais decorrem dos espaços habitacionais definidos no PDM e correspondem a áreas servidas por infraestruturas urbanas onde predominam as funções habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante, e compreendem as seguintes subcategorias, consoante o grau de ocupação do solo:

- a) Espaços consolidados;
- b) Espaços a consolidar.

2 – Os espaços consolidados correspondem às áreas cuja ocupação se encontra consolidada, através de um tecido urbano coeso, onde se pretende, a colmatação de frentes urbanas com edificação nova, a renovação ou a preservação do edificado, independentemente da tipologia definida no PDM, dividindo-se no PUAC segundo dois graus de consolidação, para permitir operacionalizar na gestão urbanística as disposições constantes no PDM:

a) Espaços consolidados de Grau 1 quando nos espaços habitacionais o arruamento se encontre edificado;

b) Espaços consolidados de Grau 2 quando nos espaços habitacionais o arruamento não se encontre edificado.

3 – Os espaços a consolidar correspondem a áreas infraestruturadas e parcialmente edificadas, em processo de densificação e consolidação.

Artigo 19.º

Regime

1 – São objetivos genéricos para os espaços habitacionais 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 – Os espaços habitacionais 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 instalação de estabelecimentos conforme admitido no número anterior não pode originar impacto negativo no equilíbrio urbano e ambiental ao nível de: volumetria, linguagem arquitetónica e valor cultural, salubridade e saúde pública, ambiente acústico, circulação e segurança de pessoas e bens.

4 – É permitida a alteração e/ou ampliação de estabelecimentos industriais existentes quando vise a melhoria do exercício da atividade, a melhoria das condições ambientais, de segurança e higiene e, desde que não crie situações de incompatibilidade de usos e não origine impacto negativo no equilíbrio urbano e ambiental a avaliar em conformidade com os temas de análise definidos no número anterior.

5 – Nos espaços consolidados de grau 1, 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 homogêneas;

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.

6 – Os espaços consolidados de grau 2, ficam sujeitos às seguintes disposições:

a) 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;

b) Ao licenciamento de novos edifícios e às obras de ampliação, aplicam-se as regras dos loteamentos com alvarás em vigor, e nos casos não abrangidos por loteamentos, aplica-se o seguinte regime de edificabilidade a planos de pormenor, operações de loteamento e unidades de execução:

i) Número máximo de pisos e altura máxima de fachada são, respetivamente, 2 pisos e 8 metros com exceção dos anexos cujo número máximo de pisos é 1 e a altura máxima de fachada 3 metros;

ii) Constitui, ainda, exceção à sublínea anterior os edifícios cuja natureza funcional e técnica exijam uma altura de fachada superior, bem como os estabelecimentos hoteleiros e equipamentos coletivos cujo número máximo de pisos é 3 e a altura máxima de fachada é 12 metros;

iii) O índice máximo de ocupação é de 50 %;

iv) O índice máximo de impermeabilização é de 70 %;

v) O índice máximo de utilização é de 0,8;

c) Na ausência de planos de pormenor, de operação de loteamento ou de unidade de execução, os parâmetros constantes da alínea anterior são de aplicação direta às parcelas existentes, quer se trate de construção nova ou de ampliação de edifícios existentes;

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

7 – Nos espaços a consolidar, 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, ficando as operações urbanísticas sujeitas ao seguinte regime de edificabilidade:

a) A aplicar a planos de pormenor, operações de loteamento e unidades de execução:

i) Número máximo de pisos e altura máxima de fachada são, respetivamente, 2 pisos e 8 metros com exceção dos anexos cujo número máximo de pisos é 1 e a altura máxima de fachada 3 metros;

ii) Constitui, ainda, exceção à subalínea anterior os edifícios cuja natureza funcional e técnica exijam uma altura de fachada superior, bem como os estabelecimentos hoteleiros e equipamentos coletivos cujo número máximo de pisos é 3 e a altura máxima de fachada é 12 metros;

iii) O índice máximo de ocupação é de 50 %;

iv) O índice máximo de impermeabilização é de 70 %;

v) O índice máximo de utilização é de 0,7;

b) Na ausência de planos de pormenor, de operação de loteamento ou de unidade de execução, os parâmetros constantes da alínea anterior são de aplicação direta às parcelas existentes, 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.

8 – Nos espaços habitacionais, 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.

SUBSECÇÃO III

Espaços de uso especial

Artigo 20.º

Definição

1 – Os espaços de uso especial delimitados na planta de zonamento, compreendem as áreas de equipamentos em geral e de âmbito cultural, as de turismo, e as associadas a infraestruturas estruturantes e integram as seguintes subcategorias:

a) Espaços de equipamentos;

b) Espaços de equipamentos culturais;

c) Espaços de turismo;

d) Espaços de infraestruturas estruturantes.

2 – Os espaços de equipamentos correspondem a áreas que integram os equipamentos coletivos e que se destinam à prestação de serviços de saúde, educação, ação social, segurança e proteção civil, bem como à prestação de serviços de caráter económico e financeiro, e à prática, pela comunidade, de atividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.

3 – Os espaços de equipamentos culturais correspondem a áreas de património arqueológico com valores que se pretende proteger integralmente.

4 – Os espaços de turismo correspondem a espaços que são entendidos como essenciais para o desenvolvimento turístico do concelho, e compreendem áreas destinadas à prestação de serviços de alojamento mediante remuneração dispendo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos de recreio e lazer, e serviços complementares.

5 – Os espaços de infraestruturas estruturantes correspondem às áreas representadas na Planta de Zonamento ocupadas por rede viária, passeios e estacionamento existentes e propostos, determinantes da estruturação do solo urbano.

Artigo 21.º

Regime

1 – Nos espaços de equipamentos aplicam-se as seguintes disposições:

a) 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;

b) Na construção de novos edifícios a sua configuração e implantação e o tratamento dos espaços exteriores devem ser definidos em projetos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores;

c) As obras de alteração e ampliação de edifícios existentes e de construção de novos edifícios tem que cumprir os seguintes parâmetros:

i) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 80 %;

ii) O índice máximo de utilização do solo é de 0,7;

iii) 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.

d) Em caso de ampliação é permitido um acréscimo de 40 % da área de implantação existente desde que não sejam ultrapassados os indicadores referidos na alínea anterior, salvo para obras de ampliação que se destinem à dotação de condições de funcionalidade e salubridade ou à melhoria das condições da atividade.

2 – Nos espaços de turismo aplicam-se as seguintes disposições:

a) É permitida a instalação de empreendimentos turísticos, podendo acolher usos complementares como comércio e serviços, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, espaços verdes e equipamentos.

b) É admitida a construção nova desde que cumpridos os seguintes parâmetros:

i) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 50 %;

ii) O índice máximo de utilização do solo é de 0,4;

iii) O número máximo de pisos é 3 e a altura máxima da fachada 12 m, sem prejuízo pelo respeito das características morfológicas e tipológicas da envolvente;

c) 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.

3 – Nos espaços de equipamentos culturais só são admitidas as atividades e intervenções e construções necessárias à manutenção, proteção e divulgação do património arqueológico presente, mediante parecer favorável da tutela.

4 – Nos espaços de infraestruturas estruturantes identificados na planta de zonamento não são permitidas intervenções que afetem as funções a que se destinam associadas ao seu nível hierárquico, nomeadamente, a circulação viária, pedonal e estacionamento, aplicando-se as disposições constantes do Capítulo V.

SUBSECÇÃO IV

Espaços de atividades económicas

Artigo 22.º

Definição

Os espaços de atividades económicas delimitados na planta de zonamento, compreendem as áreas consolidadas com atividades industriais existentes e as que já estão dotadas de infraestruturas e funções complementares, cuja manutenção é considerada estratégica para o município do ponto de vista económico e social, e integram as seguintes subcategorias:

- a) Espaços consolidados;
- b) Espaços a consolidar.

Artigo 23.º

Regime

1 – Na área abrangida por loteamento e plano em vigor à data de publicação do PU, aplicam-se as disposições neles constantes cumulativamente com as do PUAC que com elas são compatíveis e/ou complementares.

2 – Nas alterações aos instrumentos de gestão urbanística em vigor ou na ausência destes, aplicam-se integralmente as disposições do presente regulamento.

3 – Sem prejuízo dos números 1 e 2 do presente artigo, nos espaços de atividades económicas consolidados aplicam-se as seguintes disposições:

a) Para os edifícios existentes é permitida a manutenção do uso atual e é admitida a alteração de uso para instalação de: atividades equestres, estabelecimentos industriais de acordo com a legislação em vigor, armazenamento, logística, comércio, serviços, oficinas, estabelecimentos de restauração e bebidas, laboratórios de pesquisa e análise, equipamentos coletivos, edifícios e instalações de natureza recreativa, social, desportiva, terapêutica, cultural e pedagógica, espaços verdes de utilização coletiva e infraestruturas; e ainda, a título excepcional, pode ser admitida a permissão de uso habitacional única e exclusivamente para pessoal de vigilância e desde que devidamente justificado;

b) Não são permitidos lotes habitacionais, pelo que a habitação admitida em conformidade com a alínea a) tem que se localizar no lote onde se desenvolve a respetiva atividade económica, cumprindo as restantes regras de edificabilidade;

c) A ampliação e alteração de edifícios existentes bem como a colmatação de parcelas com construção nova, têm que obedecer aos seguintes parâmetros:

- i) O índice máximo de utilização admitido é de 0,60;
- ii) O índice máximo de impermeabilização é de 80 %;

iii) A altura da fachada do volume edificado não pode exceder os 10 m, ou a altura existente se superior, exceto nos casos tecnicamente justificados;

iv) O afastamento ao limite frontal dos lotes ou parcelas não pode ser inferior a 10 m, e os laterais e de tardo 6 m, com exceção para as fachadas das construções geminadas ou em banda coincidentes com a estrema do lote ou parcela.

4 – Sem prejuízo dos números 1 e 2 do presente artigo, nos espaços de atividades económicas a consolidar, aplicam-se as seguintes disposições:

a) É permitida a instalação de novos edifícios destinados a: atividades equestres, estabelecimentos industriais de acordo com a legislação em vigor, armazenamento, logística, comércio, serviços, oficinas, estabelecimentos de restauração e bebidas, laboratórios de pesquisa e análise, equipamentos coletivos, edifícios e instalações de natureza recreativa, social, desportiva, terapêutica, cultural e pedagógica, espaços verdes de utilização coletiva e infraestruturas; e ainda, a título excepcional, pode ser admitida a permissão de uso habitacional única e exclusivamente para pessoal de vigilância e desde que devidamente justificado;

b) É permitida a instalação de todo o tipo de atividades públicas ou privadas, nacionais ou estrangeiras, desde que cumpram todos os requisitos estabelecidos na lei;

c) Não são permitidos lotes habitacionais, pelo que a habitação admitida em conformidade com a alínea a) tem que se localizar no lote onde se desenvolve a respetiva atividade económica cumprindo as restantes regras de edificabilidade;

d) A construção nova tem que cumprir os seguintes parâmetros:

i) O índice máximo de utilização admitido é de 0,60;

ii) O índice máximo de impermeabilização é de 80 %;

iii) A altura da fachada do volume edificado não pode exceder os 12 m, exceto nos casos tecnicamente justificados;

iv) O afastamento ao limite frontal dos lotes ou parcelas não pode ser inferior a 10 m, e os laterais e de tardo 6 m, com exceção para as fachadas das construções geminadas ou em banda coincidentes com a estrema do lote ou parcela.

5 – É admitida a junção de lotes, dois a dois, nas seguintes condições:

a) A junção dos lotes não pode comprometer a arquitetura e a linguagem do conjunto em que se inserem;

b) Os polígonos de implantação passam a ter como limite os limites exteriores dos polígonos dos lotes, englobando o espaço entre os dois lotes envolvidos;

c) A área de implantação e de construção, não podem ultrapassar o somatório, das áreas e valores definidos para os respetivos lotes no loteamento ou plano de pormenor em vigor;

d) Respeitar o número de pisos e alturas definidos no loteamento ou plano de pormenor em vigor;

e) Cumprir as restantes disposições do presente regulamento.

6 – Nos espaços de atividades económicas em geral, 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 ainda não edificado.

SUBSECÇÃO V

Espaços verdes

Artigo 24.º

Definição

1 – 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.

2 – Os espaços verdes compreendem as seguintes subcategorias:

a) Espaços verdes equipados de recreio de lazer, que correspondem a pracetas, largos ou jardins, em estreita ligação com o tecido urbano construído, nomeadamente áreas habitacionais e de serviços, tendo importância relevante na definição do contínuo natural e enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio, e lazer urbano;

b) Espaços verdes de enquadramento, são áreas importantes na integração urbana e no enquadramento paisagístico de infraestruturas e equipamentos, correspondendo a espaços públicos não equipados, a áreas verdes individualizadas, ou a áreas de reduzida dimensão com carácter ornamental onde predominam floreiras e árvores em caldeira;

3 – Na planta de zonamento estão, ainda, identificados os alinhamentos arbóreos que garantem a ligação entre espaços integrantes da estrutura verde, podendo existir em caldeira ou em canteiro.

Artigo 25.º

Regime

1 – Nos espaços verdes deve ser preservada a vegetação existente de porte relevante sempre que se encontre em boas condições fitossanitárias, e devem ser substituídos os exemplares arbóreo-arbustivos alergénicos.

2 – Os espaços verdes equipados de recreio e lazer constituem locais privilegiados para encontro e permanência da população, pelo que são os locais escolhidos para a instalação de mobiliário urbano e equipamento de apoio à sua função, aplicando-se as seguintes disposições:

a) É permitida a instalação de equipamento de apoio a zonas de jogo, de recreio infantil e juvenil, áreas de desporto informal, quiosques e cafés esplanadas, e edificações destinadas à manutenção dos espaços verdes, desde que a cumpridas as disposições da alínea e);

b) Sem prejuízo da alínea anterior, é permitida a instalação de estabelecimentos de restauração e bebidas, com 1 piso e uma área máxima de construção de 200 m²;

c) Sem prejuízo das alíneas a) e e), é permitida a instalação de 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) São permitidos elementos escultóricos e elementos relacionados com água, designadamente tanques, fontes, repuxos, etc.

e) A área impermeabilizada não pode ultrapassar 10 % da área de cada espaço, ou a atual se superior;

f) 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 e implantação existente, mesmo que não se enquadrem no estabelecido nos números anteriores.

3 – Nos espaços verdes de enquadramento, a área destinada a vegetação pode restringir-se a caldeiras para árvores e canteiros, e a restante área ser pavimentada para circulação pedonal e ciclovias.

4 – Os alinhamentos arbóreos existentes devem ser mantidos em bom estado fitossanitário e em caso de necessidade de substituição de exemplares, utilizar espécies de entre aquelas que estão bem adaptadas edafoclimaticamente ao local, e que em adultas atinjam um porte pequeno, em situação de alinhamentos em passeio, ou porte médio nas restantes situações, possuindo apenas uma espécie arbórea em cada alinhamento.

5 – Aos espaços verdes integrados na estrutura ecológica aplica-se cumulativamente o disposto no Artigo 35.º

6 – Nos espaços verdes é proibida a descarga de entulho, a existência de parques de sucata ou de materiais de qualquer tipo.

SECÇÃO III

Solo urbanizável (Revogada)

SUBSECÇÃO I

Espaços residenciais (Revogada)

Artigo 26.º

Definição (Revogado)

Artigo 27.º

Regime (Revogado)

SUBSECÇÃO II

Espaços verdes (Revogado)

Artigo 28.º

Definição (Revogado)

Artigo 29.º

Regime (Revogado)

CAPÍTULO V

Espaços canais e infraestruturas

Artigo 30.º

Definição de espaço canal

Os espaços canais no PUAC coincidem, em parte com as áreas de solo qualificadas como espaços de uso especial na subcategoria de espaços de infraestruturas estruturantes afetadas de nível I e II, afetadas à circulação viária do sistema primário e secundário, incluindo passeios e estacionamentos de desenvolvimento linear contíguos, e que servem de suporte a diversas infraestruturas urbanas.

Artigo 31.º

Infraestruturas urbanas

1 – Os espaços canais constituem os principais corredores para a implantação de infraestruturas urbanas de carácter linear, sem prejuízo de outros que, não se encontrando delimitados na planta de zonamento cumprem funções similares.

2 – A implantação e dimensionamento das infraestruturas urbanas obedecem ao disposto no PUAC, bem como às demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

3 – Os projetos e construção das redes e equipamentos afetos a infraestruturas urbanas têm que assegurar a sustentabilidade ambiental das mesmas minimizando impactes sobre o meio ambiente e sobre a população, assegurando a sua funcionalidade de forma eficaz, nomeadamente:

a) O abastecimento de água tem que se efetuar em quantidade adequada às necessidades previstas e segundo os padrões de qualidade oficialmente exigidos;

b) Os sistemas de tratamento de águas residuais têm que ser eficientes e devidamente dimensionados para as necessidades previstas;

c) Os sistemas de remoção de resíduos sólidos urbanos têm que se efetuar de forma eficiente ao nível da capacidade, localização e acessos aos equipamentos e pontos de recolha.

4 – A gestão da água deve obedecer ao Programa Nacional de Uso Eficiente da Água.

5 – Na execução dos projetos de infraestruturas urbanas devem ser adotados os traçados e soluções necessários para melhorar a sua funcionalidade e exequibilidade, desde que não comprometam as normas legais e regulamentares aplicáveis bem como a prestação da infraestrutura em causa.

Artigo 32.º

Regime específico da rede viária

1 – O PUAC estabelece uma hierarquia que traduz as funções e níveis de serviço da rede rodoviária constante da planta de zonamento, integrando os seguintes níveis:

a) Nível I que corresponde ao sistema primário, é constituído por vias existentes que atravessam o aglomerado, às quais se liga a rede secundária e que garantem as principais conexões viárias da rede ao exterior da vila;

b) Nível II que corresponde ao sistema secundário, é constituído por vias existentes a manter ou a reformular no sentido de estruturar e hierarquizar a circulação no interior da vila, assegurar a recolha do tráfego dos arruamentos de distribuição local conduzindo-o para as vias principais, e garante as restantes ligações ao exterior da Vila;

c) Nível III que corresponde ao sistema terciário, é constituído pelas restantes vias existentes de distribuição e acesso local.

2 – Na reformulação das vias são permitidos os ajustes necessários à melhoria do perfil e traçado, desde que:

a) Se destinem a alcançar a prestação pretendida e a valorização do espaço urbano;

b) Não comprometam a hierarquia da rede viária e o nível de serviço pretendidos para a via de circulação em questão;

c) Não comprometam as categorias e subcategorias de espaço adjacentes, nomeadamente as relativas a espaços verdes, bem como valores culturais;

d) Não comprometam a exequibilidade dos compromissos urbanísticos existentes à data da sua execução.

3 – Nos troços de vias que se desenvolvem ao longo de espaços habitacionais e de espaços de equipamentos, têm que ser adotados pavimentos diferenciados, sinalização ou outras medidas que promovam a acalmia de tráfego e anulem os conflitos acústicos.

4 – Os troços pertencentes às estradas nacionais desclassificadas e às estradas e caminhos municipais estão sujeitas ao regime geral de proteção.

5 – Qualquer proposta de intervenção na Rede Rodoviária Nacional e Estradas Nacionais Desclassificadas não transferidas para o património municipal, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, e os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, sendo previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente das Infraestruturas de Portugal, SA.

6 – Os projetos e construção da rede viária, para além do cumprimento das disposições constantes nos números anteriores, tem que obedecer ao disposto no Artigo 51.º e no Artigo 52.º

Artigo 33.º

Acessos, vias de serviço e estacionamento

1 – Todos os terrenos devem ser servidos por vias públicas conforme as necessidades e de acordo com os regulamentos em vigor.

2 – O acesso aos terrenos está ainda sujeito aos seguintes condicionamentos:

- a) Quando o acesso é sob a forma de impasse, as vias públicas têm que ser convenientemente dimensionadas no seu extremo para permitir aos veículos uma correta manobra de meia volta;
- b) Permitir a circulação de veículos de proteção civil, bombeiros e recolha de lixo;
- c) Não obstruir a circulação de veículos na via pública;
- d) Garantir boa visibilidade e sempre que se revele necessário são sinalizados.

3 – O estacionamento de veículos, sempre que as características da parcela permitam, efetua-se no seu interior, proporcionalmente às necessidades de estacionamento e manobras de carga e descarga que lhes digam respeito.

4 – O número mínimo de lugares de estacionamento cumpre o estipulado no plano diretor municipal enquanto este vigorar, e na sua ausência é calculado segundo os parâmetros constantes da Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de março, alterada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008 de 2 de maio, ou outra legislação que a venha substituir.

CAPÍTULO VI

Estrutura ecológica

Artigo 34.º

Definição

1 – A estrutura ecológica do plano faz parte integrante da estrutura ecológica municipal e compreende o conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do ordenamento, têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e qualificação do solo urbano.

2 – A estrutura ecológica do presente plano integra:

- a) Os espaços verdes e os espaços exteriores de usufruto público existentes e propostos;
- b) Espaços de enquadramento ao longo de vias e alinhamentos arbóreos.

Artigo 35.º

Regime

1 – Os principais objetivos da estrutura ecológica são:

- a) A conservação das funções dos sistemas biológicos;
- b) O equilíbrio ecológico da vila;
- c) A qualidade da atmosfera e do espaço urbanos;
- d) A melhoria do conforto bioclimático;
- e) A promoção do recreio e lazer da população urbana.

2 – Nas áreas da estrutura ecológica que integram servidões administrativas e restrições de utilidade pública devem ser respeitadas as disposições da legislação em vigor, designadamente em matéria de domínio hídrico.

3 – É permitida a instalação dos equipamentos e construções de apoio necessárias ao desenvolvimento de atividades socioculturais, de recreio, desporto, lazer e turismo, compatíveis com as condicionantes legais aplicáveis, e com as disposições constantes neste regulamento para cada subcategoria de espaço.

4 – Sem prejuízo da legislação em vigor, quando os solos afetos à estrutura ecológica se sobrepõem a edifícios existentes à data de entrada em vigor deste plano, essas edificações prevalecem e podem ser objeto de obras de conservação e de reconstrução, bem como, de obras de ampliação, quando se destinem ao melhoramento das condições de funcionalidade e salubridade, e desde que cumpridas as disposições da subcategoria de espaço.

5 – Nos diversos espaços verdes, bem como nos alinhamentos arbóreos existentes e propostos, integrados na estrutura ecológica, aplicam-se as seguintes disposições:

- a) Preservar os elementos arbóreos de grande porte, em bom estado sanitário, pertencentes à flora autóctone e tradicional da região;
- b) Utilizar nas novas plantações espécies que façam parte do elenco florístico autóctone e tradicional da região;
- c) Escolher espécies arbóreas variadas, bem adaptadas edafoclimaticamente ao local, com exemplares bem conformados, com sistema radicular bem desenvolvido e ramificado, bom estado sanitário e vigor, com a flecha intacta, e possuir desenvolvimento compatível com a sua espécie;
- d) Escolher espécies arbóreas que, em adultas, apresentem um porte médio ou grande, devendo ser sempre complementada com espécies arbustivas e herbáceas em sub-coberto, de variadas dimensões.

CAPÍTULO VII

Valores culturais

Artigo 36.º

Identificação

Na área de intervenção do PUAC são considerados como valores culturais a proteger, e devidamente identificados na planta de zonamento, os seguintes:

- a) Património imóvel classificado:
 - i) Monumentos nacionais;
 - ii) Imóveis/Monumentos de interesse público;

- b) Outros valores a preservar;
- c) Património arqueológico;
- d) Áreas e conjuntos:
 - i) Área de sensibilidade arqueológica da Vila de Alter do Chão;
 - ii) Conjunto edificado com interesse – Zona histórica de Alter do Chão.

Artigo 37.º

Regime do património imóvel classificado

1 – O património imóvel classificado na área de intervenção do PUAC compreende:

a) Monumentos Nacionais:

i) 1. Castelo de 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), associado ao CNS 15521.

b) Imóveis /Monumentos de Interesse Público:

i) 2. Chafariz da Praça da República (Decreto n.º 735/74, DG n.º 297, de 21 de dezembro);

ii) 3. Casa do Álamo e Jardins (Decreto n.º 95/78, DR n.º 210, de 12 de setembro), associado ao CNS 16545;

iii) 4. Estação Arqueológica de Alter do Chão/ Ferragial d'El Rei (Decreto n.º 28/82, DR n.º 47, de 26 de fevereiro, associada ao CNS 142;

iv) 5. Igreja do Convento de Santo António (Decreto n.º 8/83, DR n.º 19, de 24 de janeiro);

v) 6. Igreja do Senhor Jesus do Outeiro e respetiva Zona Especial de Proteção (Portaria n.º 740-CL/2012, de 24 de dezembro).

2 – As intervenções permitidas e medidas de proteção relativas ao património imóvel classificado são as que decorrem da legislação aplicável.

Artigo 38.º

Regime dos outros valores a preservar

1 – Os outros valores a preservar na área de intervenção do PUAC são:

a) 7. Necrópole Tardo-antiga;

b) 8. Convento de Santo António;

c) 9. Igreja Matriz;

d) 10. Igreja e Antigo Hospital da Misericórdia;

e) 11. Igreja da Senhora da Alegria (associada ao CNS 26500);

f) 12. Igreja de São Francisco;

g) 13. Capela de Santana;

h) 14. Capela de Sta. Catarina;

i) 15. Edifício dos Paços do Concelho;

j) 16. Edifício dos Correios;

- k) 17. Mercado Municipal;
- l) 18. Escola Básica do 1.º Ciclo;
- m) 19. Antiga Escola – atual centro de convívio;
- n) 20. Praça de Touros;
- o) 21. Fábrica do séc. XIX e silos da EPAC;
- p) 22. Casa da Vila;
- q) 23. Palácio Brito Homem;
- r) 24. Palácios Barrocos;
- s) 25. Outras casas notáveis;
- t) 26. Outros edifícios de arquitetura civil;
- u) 27. Chafariz da Barreira;
- v) 28. Chafariz dos Bonecos;
- w) 29. Fonte do Largo Olímpio Barreto;
- x) 30. Portas Medievais na Rua do Mártir;
- y) 31. Janela Renascentista séc. XVI, Rua General Blanco;
- z) 32. Portal tardo da casa do Álamo;
- aa) 33. Coreto no Largo Barreto Caldeira;
- bb) 34. Pelourinho;
- cc) 35. Monumento religioso no Largo do Senhor das Almas;
- dd) 36. Estátua de homenagem ao cavalo;
- ee) 37. Portal da Qta. de Santo António.

2 – Aos outros valores a preservar aplicam-se as seguintes disposições:

a) É permitida a manutenção do uso atual e a alteração para os seguintes usos e atividades: o comércio, espaços para exposições, artesanato, espaços de lazer, de espetáculos e turismo, e habitação ou serviços privados, se os usos originais forem esses;

b) 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;

c) São permitidas obras de conservação, alteração e ampliação, bem como a demolição de partes do edifício que de alguma forma contribuam para a sua descaracterização, mediante parecer favorável da Câmara Municipal ou, em casos excecionais, devidamente justificados por questões de segurança, de salubridade ou cuja reparação seja técnica ou economicamente inviável;

d) As intervenções referidas na alínea anterior têm que se enquadrar com as características originais do edifício, sem comprometer a integridade deste do ponto de vista estético, volumétrico, estrutural ou do valor cultural do imóvel;

e) As intervenções de ampliação referidas na alínea c) deste número estão condicionadas à melhoria de condições de salubridade, nomeadamente, cozinhas e instalações sanitárias, ou à adequabilidade a um novo uso.

Artigo 39.º

Regime do património arqueológico

1 – O património arqueológico identificado na área de intervenção do PUAC compreende:

- a) CNS 15521 – Castelo de Alter do Chão (também classificado como MN);
- b) CNS 16445 – Conjunto de vestígios diversos do período Neolítico, Moderno e Contemporâneo, no Largo Barreto (destruído, em área de proteção do castelo);
- c) CNS 16545 – Casa do Álamo e jardins (também classificado como IIP);
- d) CNS 142 – Ferragial d'El Rei (também classificado como IIP);
- e) CNS 18405 – Necrópole Tardo-antiga (também considerada como outros valores a preservar);
- f) CNS 27923 – Alto da Alavada;
- g) CNS 3198 – Achado Isolado da Idade do Ferro -Bronze: xorca com 8 pendentes;
- h) CNS 26500 – Igreja de Nossa Senhora da Alegria (também considerada como outros valores a preservar).

2 – Aos sítios e achados arqueológicos identificados aplica-se a legislação de proteção do património arqueológico em vigor sendo desde logo aplicável, nos termos da lei, o princípio da conservação pelo registo científico.

3 – No âmbito da proteção do património arqueológico, sem prejuízo do regime legal aplicável aos sítios e achados arqueológicos constantes do n.º 1 deste artigo e a todos os que venham a ser identificados, observam-se as seguintes disposições:

- a) Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra, na área do Plano é obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade de tutela competente, ficando os trabalhos em curso imediatamente suspensos, nos termos e condições previstos na legislação aplicável à proteção e valorização do património cultural;
- b) 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;
- c) 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;
- d) O património arqueológico móvel integrado em Imóveis deve ser preservado, não devendo ser retirado dos locais onde se encontram sem prévio parecer da tutela;
- e) As intervenções arqueológicas necessárias decorrentes de operações urbanísticas particulares, devem ser integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, em acordo com a legislação em vigor.

Artigo 40.º

Regime das áreas e conjuntos

1 – As áreas e conjuntos delimitadas na planta de zonamento no âmbito dos Valores Culturais, correspondem:

- a) À área de sensibilidade arqueológica da Vila de Alter do Chão;
- b) Ao conjunto edificado com interesse – Zona histórica de Alter do Chão.

2 – Na área de sensibilidade arqueológica da Vila de Alter do Chão, 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.

3 – Ao conjunto edificado com interesse correspondente à Zona histórica de Alter do Chão, sem prejuízo das disposições aplicáveis a cada subcategoria de espaço abrangida, aplicam-se especificamente as seguintes disposições:

a) Além da habitação deve ser privilegiada a instalação dos seguintes usos e atividades: comércio, serviços, espaços para exposições, ateliers, artesanato, espaços de lazer, de espetáculos e de turismo, quer na vertente do alojamento, quer da animação turística;

b) Qualquer intervenção ao nível do edificado, das infraestruturas e do espaço público, deve ter como objetivo a proteção e conservação dos aspetos homogéneos e de valor da imagem e do perfil da paisagem urbana;

c) Qualquer intervenção em imóveis localizados no conjunto com interesse, incluindo as construções novas, tem que integrar-se harmoniosamente na imagem urbana do conjunto, ao nível do traçado arquitetónico, da morfologia e da volumetria das edificações;

d) A demolição de edifícios existentes só é permitida nas situações em que haja risco manifesto para a segurança de pessoas e bens, inviabilidade técnica ou económica da sua beneficiação/reparação ou, no caso de edifícios que apesar de integrados neste conjunto, contribuem para a sua descaracterização;

e) 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;

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

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

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

i) 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 pode assumir estas intervenções, ficando os encargos financeiros a cargo do proprietário.

CAPÍTULO VIII

Programação e execução do plano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 41.º

Programação

O PUAC é executado de acordo com o faseamento constante do programa de execução que acompanha o presente plano.

Artigo 42.º

Definição de Unidades de Gestão

1 – As unidades de gestão demarcam espaços de intervenção correspondentes a zonas que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados e estudos pormenorizados, com vista à sua execução.

2 – O PUAC define as seguintes unidades de gestão, que se encontram delimitadas na planta de zonamento, segundo duas formas de execução:

a) Unidades de execução (UE):

i) UE 1 – Espaço a consolidar norte;

ii) UE 2 – Espaço a consolidar nascente;

b) Áreas de reabilitação urbana da vila de Alter do Chão (ARU).

Artigo 43.º

Forma de execução

1 – A transformação do solo no presente Plano é realizada preferencialmente através da elaboração da delimitação de unidades de execução ou operações urbanísticas previstas na legislação em vigor, podendo ainda recorrer à figura de plano de pormenor.

2 – Cada unidade de execução pode ser desenvolvida no seu todo ou, caso se verifique mais adequado, pode dividir-se em unidades de menor dimensão, sem que tal implique alterações ao uso do solo.

3 – No caso da intervenção urbanística se realizar através da delimitação de unidades de execução, as mesmas são objeto de um estudo para a totalidade da área que for delimitada, admitindo-se uma execução faseada, desde que cada fase tenha em consideração os limites cadastrais e garanta a adequada funcionalidade dos espaços.

4 – Na ausência de planos de pormenor ou da delimitação de unidades de execução para as unidades de gestão UE 1 e UE 2, aplica-se o disposto no presente plano de urbanização, permitindo-se a edificação nos espaços habitacionais a consolidar, desde que os respetivos prédios confinem com arruamentos já existentes e infraestruturados.

5 – A execução da ARU da vila de Alter do Chão, efetua-se por aprovação da operação de reabilitação urbana através de instrumento próprio ou plano de pormenor de reabilitação urbana, a desenvolver para a área delimitada na planta de zonamento do PUAC, no qual é definindo o âmbito temporal de aplicação.

6 – No âmbito da execução das unidades de gestão, os respetivos limites podem sofrer pequenos ajustes para adequação a limites cadastrais ou a limites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos.

Artigo 44.º

Sistemas de execução

1 – Os sistemas de execução previstos pelo PUAC para as Unidades de Gestão UE 1 e UE são: o sistema de compensação, o sistema de cooperação ou o sistema de imposição administrativa, consoante se revele mais adequado.

2 – Nas situações de licenciamentos de projetos de arquitetura ou de loteamentos de iniciativa privada, o sistema de execução é o da compensação e a repartição dos benefícios e encargos é feita sob a forma de acordo com a Câmara Municipal, orientando-se pelo disposto nos regulamentos municipais.

3 – Os sistemas de execução da ARU são os previstos na legislação em vigor que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.

Artigo 45.º

Mecanismos de perequação

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 índice médio de utilização, em cada Unidade, é determinado pela construção admitida para o conjunto de propriedades inseridas na UE, por aplicação dos índices e orientações urbanísticos estabelecidos neste Plano para as respetivas categorias de espaço abrangidas.

3 – Para efeitos da aplicação do disposto nos números anteriores, o Plano define, desde já, o índice médio de utilização para cada UE, aplicável em caso de elaboração de Plano de Pormenor ou constituição de unidade de execução:

- a) Para a UE 1 – Espaço a consolidar norte, o Índice médio de utilização é de 0,682;
- b) Para a UE 2 – Espaço a consolidar nascente, o Índice médio de utilização é de 0,668.

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 51.º

5 – 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 II

Regime das unidades de gestão

Artigo 46.º

Unidades de execução (UE)

1 – As unidades de execução obedecem às seguintes orientações comuns:

a) Programar a ocupação do solo urbanizável de forma estruturada, assegurando também a correta articulação com as áreas edificadas abrangidas e contíguas, nomeadamente ao nível das infraestruturas, das características do edificado, dos usos, dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização coletiva, promovendo situações de continuidade urbana;

b) Definir, ao nível do edificado, para cada edifício existente ou previsto, número de pisos, tipologia habitacional e de construção, usos, polígonos de implantação, alinhamentos, recuos e afastamentos obrigatórios, e parcelamento, índices de utilização, ocupação e impermeabilização do solo, e terapêutica, no caso de edifícios existentes;

c) Os espaços verdes devem ser devidamente tratados e programados para enquadramento, ou lazer e recreio da população;

d) Incentivar a criação de novos espaços verdes de proximidade na sequência de novas operações de loteamento, operações de reparcelamento, ou obras de impacto semelhante a um loteamento;

e) Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno para minorar os volumes de aterro e escavação;

f) Definir malhas viárias coerentes e devidamente estruturadas, corretamente articuladas com a rede viária constante na planta de zonamento, promovendo soluções de continuidade e fluidez ajustadas à topografia do terreno para evitar grandes modelações;

g) Contemplar as soluções adequadas à melhoria da acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada ao meio edificado e aos transportes públicos.

2 – No caso específico da UE 1, aplicam-se ainda as seguintes disposições:

a) Definir um espaço verde contíguo adequado ao enquadramento da Capela de Sta Catarina;

b) Manter e dignificar o caminho que estabelece a ligação ao solo rural, no prolongamento da Rua do Norte;

c) A implantação dos edificado deve efetuar-se acompanhando a topografia do terreno com soluções pouco impactantes ao nível de movimentos de terra;

d) Nos projetos dos edifícios deve ser dada particular atenção ao impacto visual que estes vão ter, em particular os que se localizarem nas cotas mais altas que acompanham a linha de fecho, uma vez que este é o ponto mais alto da Vila;

e) A nova malha viária deve desenvolver-se, estabelecendo ligações adequadas à rede viária existente, nomeadamente à Azinhaga do Moinho de Vento e à rua Dr. Ruy de Andrade;

f) A Azinhaga do Moinho de Vento deve ser reperfilada para responder adequadamente à função de via do sistema secundário, dotada de passeios, estacionamento e alinhamentos arbóreos.

3 – No caso específico da UE 2, aplicam-se ainda as seguintes disposições:

a) A implantação dos edificado deve efetuar-se de forma a salvaguardar e valorizar as linhas de drenagem natural dos terrenos;

b) A EN desclassificada 245-1 sob jurisdição da EP deve ser reperfilada para responder adequadamente à função de via do sistema secundário, dotada de passeios, estacionamento e alinhamentos arbóreos;

c) A Azinhada do Telheiro deve ser reperfilada, para incluir passeios e alinhamentos arbóreos;

d) Devem ser previstas ciclovias com o objetivo de estabelecer uma rede interna e de ligação ao exterior do aglomerado, que se devem desenvolver ao longo dos principais arruamentos que atravessam a UE e/ou das zonas verdes.

Artigo 47.º

Área de reabilitação urbana da vila de Alter do Chão (ARU)

1 – O desenvolvimento da operação de reabilitação da ARU da vila de Alter do Chão tem como objetivos:

a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

c) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;

- d) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- e) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- f) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- g) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- h) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- i) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- j) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

2 – Na ARU da Vila de Alter do Chão aplica-se a regulamentação das categorias de espaço abrangidas, dos valores culturais, e devem ser adotadas as seguintes medidas de atuação, sem prejuízo de outras previstas no regime jurídico da reabilitação urbana:

- a) Estabelecimento de benefícios fiscais;
- b) Redução de custos e simplificação de procedimentos no âmbito do licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.

CAPÍTULO IX

Edificação

Artigo 48.º

Disposição geral

No fracionamento de prédios deve assegurar-se que os lotes e as parcelas resultantes cumpram as disposições do presente regulamento, após a respetiva divisão.

Artigo 49.º

Segurança das edificações

1 – Os projetos de obras a elaborar devem assegurar o cumprimento do Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios.

2 – Relativamente à prevenção e redução da vulnerabilidade sísmica, devem ser observadas as relações entre as novas construções e a envolvente, nomeadamente no uso de materiais com comportamentos sísmicos distintos, bem como considerar as diferenças de volumetria, por serem fatores suscetíveis de aumentar a vulnerabilidade sísmica do conjunto edificado.

3 – Nas obras resultantes das operações urbanísticas a desenvolver nos edifícios a manter, devem ser adotadas as soluções técnicas adequadas ao reforço da estrutura e à adoção de soluções adequadas à segurança contra incêndios, inundações e atividade sísmica.

4 – Na reconstrução, conservação e construção de edifícios deve ser privilegiada a utilização de materiais resistentes à propagação do fogo.

5 – Nas parcelas ou lotes em espaços de atividades económicas contíguos ao perímetro urbano tem que ser mantida uma faixa com 20 m de largura livre de edificação, como salvaguarda relativamente a incêndios florestais.

Artigo 50.º

Integração das edificações

1 – As novas edificações devem apresentar soluções estéticas e volumétricas que não produzam impactos negativos na imagem do aglomerado que possam colocar em risco as vistas a partir de imóveis classificados ou de outros imóveis com valor cultural, assim como a partir dos pontos altos, da zona histórica e das vias principais.

2 – Para garantir o estabelecido no número anterior a Câmara Municipal pode solicitar alterações aos projetos, fundamentadas na necessidade de compatibilização e respeito pelas características do local e da envolvente, nomeadamente, no caso das volumetrias produzirem impactos negativos na imagem do aglomerado.

Artigo 51.º

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

1 – As operações de loteamento devem integrar parcelas de terreno destinadas a espaços verdes, equipamentos e infraestruturas viárias, dimensionadas de acordo com a 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 legislação que a venha substituir, e correspondem aos valores mínimos a considerar.

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

3 – Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente, arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de eletricidade, de gás e de telecomunicações, e ainda de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando no entanto, o proprietário, obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal.

Artigo 52.º

Condições de acessibilidade nos projetos e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos, edifícios públicos e habitacionais

Nos espaços públicos, nos equipamentos coletivos, nos edifícios públicos e nos edifícios habitacionais, integrados na área de intervenção do plano de urbanização, têm de ser garantidas as condições de acessibilidade dos cidadãos com mobilidade condicionada, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO X

Disposições finais

Artigo 53.º

Disposições revogatórias

O presente Plano de Urbanização revoga os seguintes planos:

a) Antepiano de Urbanização de Alter do Chão registado com o n.º 04.12.01.01/01-92 em 25 de março de 1992 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 195 de 25 de agosto de 1992;

b) Plano de Pormenor da Zona Sul/Poente de Alter do Chão (Declaração da DGOTDU de 18 de maio de 1998, com as alterações introduzidas pelo Aviso n.º 10712/2014, de 24 de setembro).

Artigo 54.º

Omissões

Sempre que este Regulamento for omissivo, são aplicadas as disposições da lei geral e do Plano Diretor Municipal.

Artigo 55.º

Entrada em vigor

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

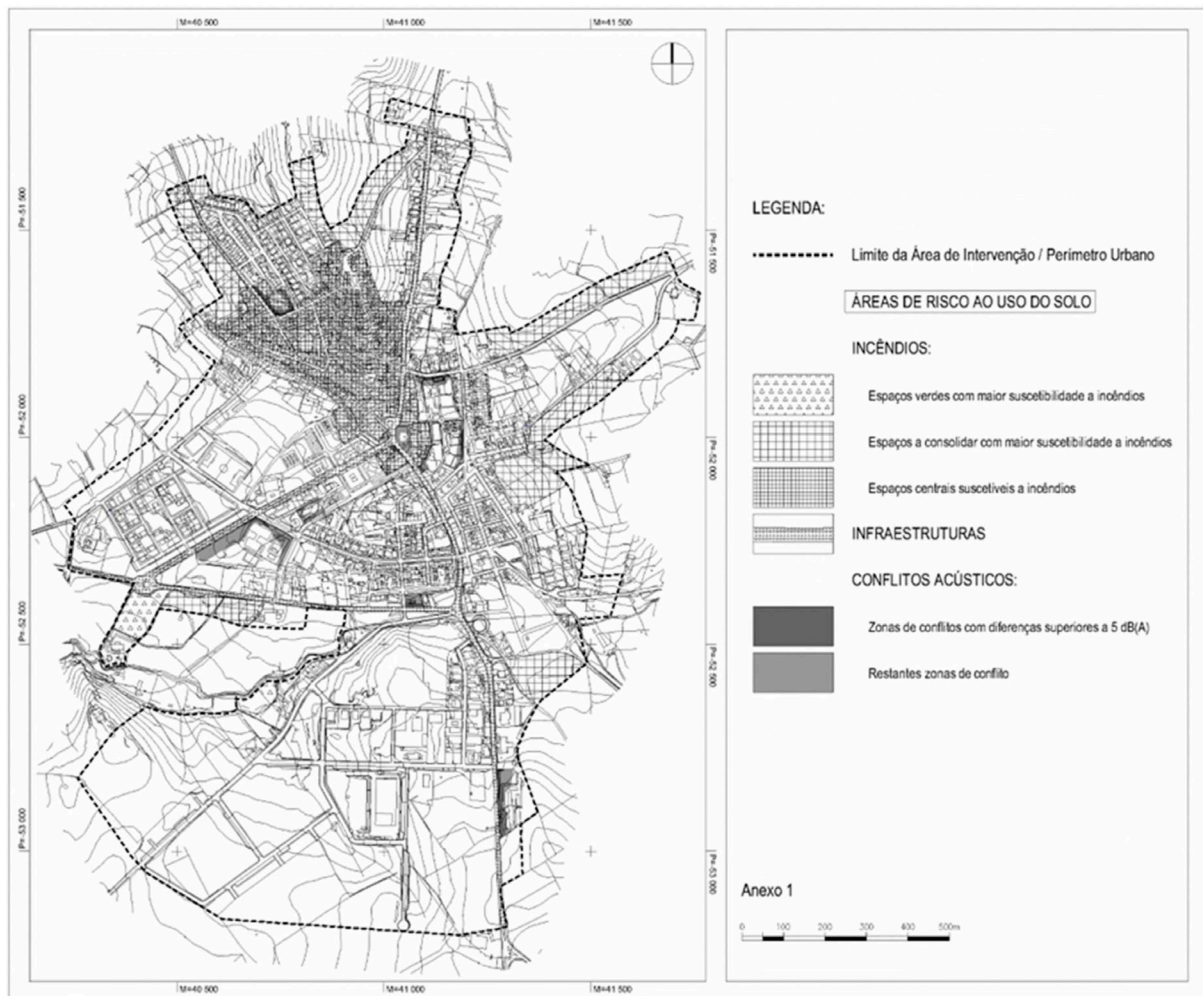
**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

82454 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_82454_1201_Cond_Pub.jpg

82457 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_82457_1201_Zona_Pub.jpg

ANEXO I

Áreas de risco ao uso do solo



619190045