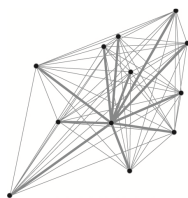


PDM Estremoz

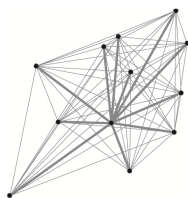
Câmara Municipal de Estremoz | ARQUIPÉLAGO

REGULAMENTO PDM DE ESTREMOZ

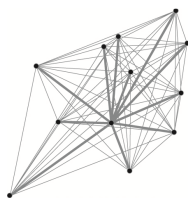


ÍNDICE

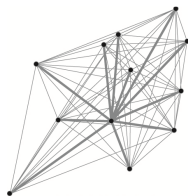
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	7
Artigo 1.º - Âmbito e objeto.....	7
Artigo 2.º - Objetivos estratégicos	7
Artigo 3.º - Composição do Plano	8
Artigo 4.º - Instrumentos de gestão territorial.....	9
Artigo 5.º - Definições	10
CAPÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	11
Artigo 6.º - Âmbito de aplicação	11
Artigo 7.º - Regime	13
Artigo 8.º - Ruído	14
Artigo 9.º - Acessibilidade e mobilidade	15
CAPÍTULO III - USO DO SOLO	16
SECÇÃO I - CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	16
Artigo 10.º - Classes e categorias de uso do solo	16
SECÇÃO II - DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO URBANO E AO SOLO RURAL	16
Artigo 11.º - Disposições Gerais de Viabilização de Usos do Solo.....	16
Artigo 12.º - Compatibilidade de Usos e Atividades.....	16
Artigo 13.º - Inserção Urbanística e Paisagística	17
Artigo 14.º - Demolição de Edifícios	18
Artigo 15.º - Condicionamento da Edificabilidade por Razões de Risco de Incêndio.....	18
SECÇÃO III - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL.....	19
Artigo 17.º - Identificação	19
Artigo 18.º - Regime	20
CAPÍTULO IV - QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL	22
Artigo 19.º - Identificação das categorias de solo rural.....	22
SECÇÃO I - INSTALAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS EM SOLO RURAL	22
Artigo 20.º - Identificação e regime	22
SUBSECÇÃO I - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS ISOLADOS	22
Artigo 21.º - Identificação e regime	22
SUBSECÇÃO II - NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO (NDT).....	23
Artigo 22.º - Identificação e regime	23
Artigo 23.º - Sustentabilidade Ambiental.....	24
Artigo 24.º - Critérios para os NDT.....	25
SECÇÃO II - ESPAÇO AGRÍCOLA DE PRODUÇÃO	26
Artigo 25.º - Identificação	26
Artigo 26.º - Ocupações e utilizações	26



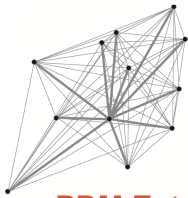
Artigo 27.º - Regime de edificabilidade	26
SECÇÃO III - ESPAÇO FLORESTAL	27
Artigo 28.º - Identificação	27
Artigo 29.º - Ocupações e utilizações	27
Artigo 30.º - Regime de edificabilidade	28
SECÇÃO IV - ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO SILVOPASTORIL	30
Artigo 31.º - Identificação	30
Artigo 32.º - Ocupações e utilizações	30
Artigo 33.º - Regime de edificabilidade	31
SECÇÃO V - ESPAÇO DE EXPLORAÇÃO, PROSPEÇÃO E PESQUISA DE RECURSOS GEOLÓGICOS	31
Artigo 34.º - Identificação	31
Artigo 35.º - Ocupações e utilizações	32
SECÇÃO VI - ESPAÇO NATURAL	32
Artigo 36.º - Identificação	32
Artigo 37.º - Ocupações e utilizações	33
SECÇÃO VII - EDIFICAÇÃO DISPERSA	34
SUBSECÇÃO I - ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA ISOLADA	34
Artigo 38.º - Identificação	34
Artigo 39.º - Regime de edificabilidade	35
SUBSECÇÃO II - ÁREAS DE EDIFICAÇÃO EM SOLO RURAL PERIURBANO - AESRP	35
Artigo 40.º - Identificação	35
Artigo 41.º - Ocupações e utilizações	35
Artigo 42.º - Regime de edificabilidade	36
SECÇÃO VIII - AGLOMERADO RURAL	36
Artigo 43.º - Identificação	36
Artigo 44.º - Ocupações e utilizações	38
Artigo 45.º - Regime de edificabilidade	38
SECÇÃO IX - ESPAÇO CULTURAL	39
Artigo 46.º - Identificação	39
Artigo 47.º - Ocupações e utilizações	39
Artigo 48.º - Regime de edificabilidade	40
SUBSECÇÃO I - QUINTAS	41
Artigo 49.º - Identificação	41
Artigo 50.º - Regime de edificabilidade	41
SECÇÃO X - EQUIPAMENTOS AFETOS À DEFESA NACIONAL	42
Artigo 51.º - Identificação	42
CAPÍTULO V - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO	43



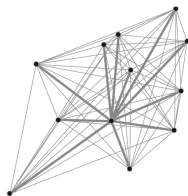
Artigo 52.º - Qualificação e identificação das categorias de Solo Urbano	43
SECÇÃO I - SOLO URBANIZADO	44
Artigo 53.º - Identificação	44
SUBSECÇÃO I - ESPAÇO CENTRAL	44
Artigo 54.º - Identificação	44
Artigo 55.º - Regime de Edificabilidade	45
DIVISÃO I - CIDADE PATRIMÓNIO	46
Artigo 56.º - Identificação e objetivos	46
Artigo 57.º - Regime de edificabilidade	46
DIVISÃO II - ESPAÇO PÚBLICO	47
Artigo 58.º - Identificação	47
Artigo 59.º - Regime de edificabilidade	47
DIVISÃO III - BAIRROS	48
Artigo 60.º - Identificação	48
Artigo 61.º - Regime de edificabilidade	48
SUBSECÇÃO II - ESPAÇO RESIDENCIAL	49
Artigo 62.º - Identificação	49
DIVISÃO I - ESPAÇO RESIDENCIAL MORADIAS UNIFAMILIARES	49
Artigo 63.º - Identificação	49
Artigo 64.º - Regime de edificabilidade	49
DIVISÃO II - ESPAÇO RESIDENCIAL EDIFÍCIO PLURIFAMILIAR	49
Artigo 65.º - Identificação	49
Artigo 66.º - Regime de edificabilidade	50
SUBSECÇÃO III - ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE	50
Artigo 67.º - Identificação	50
Artigo 68.º - Regime de edificabilidade	50
SUBSECÇÃO IV - ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	50
Artigo 69.º - Identificação	50
Artigo 70.º - Regime de edificabilidade	51
SUBSECÇÃO V - ESPAÇO DE USO ESPECIAL – EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS	51
Artigo 71.º - Identificação	51
DIVISÃO I - EQUIPAMENTOS AFETOS À DEFESA NACIONAL	52
Artigo 72.º - Identificação	52
SUBSECÇÃO VI - ESPAÇO VERDE	52
Artigo 73.º - Identificação	52
DIVISÃO I - ESPAÇO VERDE DE RECREIO	52
Artigo 74.º - Identificação	52
Artigo 75.º - Regime de edificabilidade	52
DIVISÃO II - ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO	52
Artigo 76.º - Identificação	52



SECÇÃO II - SOLO URBANIZÁVEL	53
Artigo 77.º - Identificação	53
SUBSECÇÃO I - ESPAÇO RESIDENCIAL	53
Artigo 78.º - Identificação	53
DIVISÃO I - ESPAÇO RESIDENCIAL MORADIAS UNIFAMILIARES	54
Artigo 79.º - Identificação	54
Artigo 80.º - Regime de edificabilidade	54
DIVISÃO II - ESPAÇO RESIDENCIAL EDIFÍCIO PLURIFAMILIAR	54
Artigo 81.º - Identificação	54
Artigo 82.º - Regime de edificabilidade	54
SUBSECÇÃO II - ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE	55
Artigo 83.º - Identificação	55
Artigo 84.º - Regime de edificabilidade	55
SUBSECÇÃO III - ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	55
Artigo 85.º - Identificação	55
Artigo 86.º - Regime de edificabilidade	55
SUBSECÇÃO IV - ESPAÇO DE USO ESPECIAL-EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS	56
Artigo 87.º - Identificação	56
SUBSECÇÃO V - ESPAÇO VERDE	56
Artigo 88.º - Identificação	56
DIVISÃO I - ESPAÇO VERDE DE RECREIO.....	56
Artigo 89.º - Identificação	56
Artigo 90.º - Regime de edificabilidade	57
DIVISÃO II - ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO	57
Artigo 91.º - Identificação	57
CAPÍTULO VI - PROGRAMA DE EXECUÇÃO	58
SECÇÃO I - PLANEAMENTO E GESTÃO	58
Artigo 92.º - Sistemas de execução	58
Artigo 93.º - Mecanismos de Perequação compensatória	58
Artigo 94.º - Critérios para o cálculo do Índice Médio de Utilização	59
Artigo 95.º - Critérios para o cálculo do Índice de Cedência Médio.....	59
Artigo 96.º - Critérios para a identificação e repartição de custos de urbanização	60
SECÇÃO II - UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	60
Artigo 97.º - Âmbito e identificação	60
SUBSECÇÃO I - UOPG 1 – ESTREMOZ QUINTINHAS E EQUIPAMENTOS	62
Artigo 98.º - Objetivos programáticos.....	62
SUBSECÇÃO II - UOPG 2 – ESTREMOZ EXPANSÃO NORDESTE	63
Artigo 99.º - Objetivos programáticos.....	63



SUBSECÇÃO III - UOPG 3 – ESTREMOZ EXPANSÃO SUDESTE	63
Artigo 100.º - Objetivos programáticos.....	63
SUBSECÇÃO IV - UOPG 4 – ESTREMOZ ANTIGO UNOR 1	64
Artigo 101.º - Objetivos programáticos.....	64
SUBSECÇÃO V - UOPG 5 – PU CIDADE DE ESTREMOZ INCLUINDO AESRP FRANDINA / CASAS NOVAS / MAMPORCÃO	64
Artigo 102.º - Objetivos programáticos.....	64
SUBSECÇÃO VI - UOPG 6 – PIER ED 1 AMEIXIAL	65
Artigo 103.º - Objetivos programáticos.....	65
SUBSECÇÃO VII - UOPG 7 – PU MÁRTIRES INCLUINDO AESRP.....	65
Artigo 104.º - Objetivos programáticos.....	65
SUBSECÇÃO VIII - UOPG 8 – PU SÃO BENTO DO CORTIÇO INCLUINDO AESRP	66
Artigo 105.º - Identificação e objetivos	66
SUBSECÇÃO IX - UOPG 9 – PU GLÓRIA INCLUINDO AESRP	66
Artigo 106.º - Objetivos programáticos.....	66
SUBSECÇÃO X - UOPG 10 – PIER ED 2 GLÓRIA SUL	67
Artigo 107.º - Objetivos programáticos.....	67
SUBSECÇÃO XI - UOPG 11 – VEIROS.....	67
Artigo 108.º - Objetivos programáticos.....	67
SUBSECÇÃO XII - UOPG 12 – EVORAMONTE SUL	68
Artigo 109.º - Objetivos programáticos.....	68
SUBSECÇÃO XIII - UOPG 13 – EVORAMONTE EXPANSÃO ESTE	69
Artigo 110.º - Objetivos programáticos.....	69
SUBSECÇÃO XIV - UOPG 14 – S. LOURENÇO DE MAMPORCÃO EXPANSÃO OESTE	69
Artigo 111.º - Objetivos programáticos.....	69
SUBSECÇÃO XV - UOPG 15 – MONTADOS DA SERRA D’OSSA.....	70
Artigo 112.º - Objetivos programáticos.....	70
SUBSECÇÃO XVI - UOPG 16 – PIER ED 3 MARES	70
Artigo 113.º - Objetivos programáticos.....	70
SUBSECÇÃO XVII - UOPG 17 – PIER BARROCAS	70
Artigo 114.º - Objetivos programáticos.....	70
CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES	72
Artigo 115.º - Condição geral de edificabilidade	72
Artigo 116.º - Parâmetros de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva	72
Artigo 117.º - Vigência e revisão	72



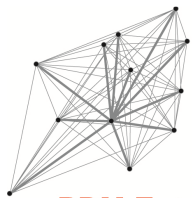
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Âmbito e objeto

1. O presente Regulamento constitui o elemento normativo da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Estremoz, adiante designado por PDME, compreende a totalidade do Concelho de Estremoz, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento, elaborada à escala 1:25.000, ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).
2. O PDME é um instrumento de planeamento territorial, que estabelece o modelo de organização espacial e a estratégia de desenvolvimento do território municipal, a classificação do solo e as regras e parâmetros aplicáveis à ocupação, uso e transformação do solo.
3. O PDME divide o território municipal em classes, categorias e subcategorias de espaço, em função do seu uso dominante, ficando estabelecida a estrutura espacial do território através da articulação e regulamentação destes espaços.

Artigo 2.º - Objetivos estratégicos

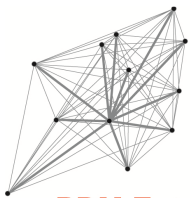
1. A estratégia de desenvolvimento para o Concelho assenta nos seguintes objetivos estratégicos do Plano que consistem na valorização e sustentabilidade do território, pretendendo alcançar:
 - a) A afirmação do município no contexto regional e nacional como área privilegiada de oferta de atividades turísticas, lazer e económicas sustentadas no ambiente natural e nos recursos endógenos;
 - b) A conclusão e manutenção da política de infraestruturação e saneamento básico nos aglomerados urbanos e rurais;
 - c) Uma perspetiva holística (transversal na leitura estratégica e de ação sobre o território) envolvendo todos os protagonistas na sua quota-parte de participação.
2. O PDME visa alcançar uma definição de objetivos, associados a quatro dimensões espaciais distintas:
 - a) Mundo rural: valorização do espaço rural, da agricultura (produção e manutenção / salvaguarda da 'paisagem' e ecossistemas) ao espaço cultural garantindo um compromisso indelével entre valores naturais e culturais de grande escala; valorização dos aglomerados rurais conferindo-lhe um estatuto de valor e reconhecimento na oferta habitacional e na fixação das populações no sentido de inverter o processo de desertificação dos espaços interiores;
 - b) Cidade ecológica / núcleos periurbanos: valorização da paisagem, conciliando unidades produtivas de carácter agrícola com a salvaguarda dos recursos naturais e a edificação dispersa; garantes da sustentabilidade e compromissos com o mundo rural de transição com a cidade 'funcional' da qual dependem; alternativa enquanto tipologia regulada e ordenada das 'quintinhas' pertencente ao solo rural. Estas Áreas de Edificação em Solo Rural Periurbano são espaços preexistentes com padrões de edificabilidade estabelecidos no âmbito do PROTA;



- c) Cidade serviços: conciliar atividades industriais e sustentabilidade ambiental, ecologia e indústria do conhecimento; unidades comerciais, de representação, expositivas e de negócios; conferir visibilidade à economia de cidade;
- d) Cidade Património: determinação de um valor único de construção da Cidade enquanto espaço de representação (e leitura da sua evolução histórica), de identidade e interação humana por excelência. Revela uma coerência urbanística ímpar a salvaguardar, que condiciona, determina e valoriza o sentido e o desenvolvimento da Cidade.

Artigo 3.º - Composição do Plano

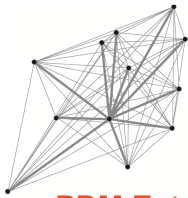
- 1. O PDM é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) O presente Regulamento;
 - b) Planta de Enquadramento Regional;
 - c) Planta de Ordenamento do Concelho, à escala 1:25.000;
 - d) Plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos:
 - i. Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Estremoz, à escala 1:10 000;
 - ii. Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Arcos à escala 1:5.000;
 - iii. Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Espinheiro à escala 1:5.000;
 - iv. Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Evoramonte à escala 1:10.000;
 - v. Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Fonte do Imperador à escala 1:5.000;
 - vi. Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Frandina/Casas Novas/Mamporcão à escala 1:10.000;
 - vii. Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Glória à escala 1:10.000;
 - viii. Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Veiros à escala 1:5.000;
 - ix. Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Mártires à escala 1:5.000;
 - x. Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Santa Vitória do Ameixial à escala 1:5.000;
 - xi. Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de São Bento do Ameixial à escala 1:5.000;
 - xii. Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de São Bento do Cortiço à escala 1:5.000;
 - xiii. Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de São Domingos de Ana Loura à escala 1:5.000;
 - xiv. Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de São Lourenço de Mamporcão à escala 1:5.000;
 - xv. Carta de Património do Concelho à escala 1:25.000;



- xvi. Carta da Cidade Património à escala 1: 5.000.
- e) Planta de Condicionantes, desdobrada em:
 - i. Planta de Condicionantes do Concelho - Planta das servidões administrativas e restrições de utilidade pública à escala 1:25.000;
 - ii. Planta de Condicionantes do Concelho – Proposta da Reserva Ecológica Nacional, à escala 1:25.000;
 - iii. Planta de Condicionantes do Concelho – Proposta da Reserva Agrícola Nacional, à escala 1:25.000;
- 2. O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório;
 - b) Programa de Execução e financiamento;
 - c) Estudos de Caracterização e Diagnóstico e peças desenhadas respetivas;
 - d) Planta da Situação Existente, à escala 1:25.000;
 - e) Planta da Estrutura Ecológica Municipal, à escala 1:25.000;
 - f) Planta da Estrutura Ecológica Urbana da cidade de Estremoz, à escala 1:10.000
 - g) Mapa de Ruído;
 - h) Carta Educativa;
 - i) Relatório Ambiental;
 - j) Relatório e ou Planta com a indicação das autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como as informações prévias favoráveis em vigor;
 - k) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo Relatório de Ponderação da Discussão Pública.

Artigo 4.º - Instrumentos de gestão territorial

- 1. O presente PDME integra e articula as orientações estabelecidas pelo Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro, e pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de Agosto.
- 2. Contempla as orientações dos Planos Setoriais em Vigor, nomeadamente o Plano Rodoviário Nacional (PRN), publicado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de Julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de Outubro, e alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de Julho e pelo Decreto-Lei n.º

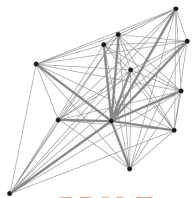


182/2003, de 16 de Agosto, Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de Julho, Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica 5 (RH5) – PGBH do Tejo, publicado pela Resolução de Concelho de Ministros 16-F/2013 de 22 de Março de 2013, Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica 7 (RH7) – PGBH do Guadiana publicado pela Resolução de Concelho de Ministros 16-G/2013 de 22 de Março de 2013.

3. Os planos municipais de ordenamento do território, eficazes à data de entrada em vigor do presente plano, mantêm a sua eficácia pelo período de vigência que lhes está atribuído, sendo obrigatória a sua alteração, nos termos da legislação em vigor, face à necessária atualização à nova disciplina vigente, sem prejuízo de eventual revogação por iniciativa municipal, nomeadamente o Plano de Urbanização de Arcos, Plano de Pormenor da Zona Industrial de Estremoz, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos, Plano de Pormenor do Campo da Feira, Plano de Pormenor dos Currais, Plano de Pormenor de Evoramonte, Plano de Pormenor da Ampliação do Bairro Novo à Salsinha e Plano de Pormenor de Santa Vitória do Ameixial.
4. Na ausência dos Planos correspondentes às Unidades Operativas de Planeamento e Gestão adiante identificadas no Artigo 97º, serão aplicadas Medidas Supletivas destinadas à gestão destas áreas.

Artigo 5.º - Definições

De acordo com as que constam no Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de Maio, que estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

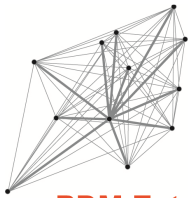


CAPÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

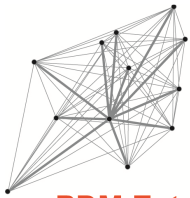
Artigo 6.º - Âmbito de aplicação

Regem-se pelo disposto no presente capítulo e legislação aplicável as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo, representadas na Planta de Condicionantes:

- a. Recursos hídricos:
 - i. Domínio Público Hídrico;
 - ii. Albufeira de Ana Loura;
 - iii. Captações de águas subterrâneas para abastecimento público;
- b. Recursos geológicos
 - i. Área Cativa;
 - ii. Concessões;
 - iii. Contratos de Prospeção e Pesquisa (contrato de prospeção e pesquisa de recursos geológicos, assinado entre o Estado Português e a empresa "COL T RESOURCES, INC");
 - iv. Licenças de Pedreiras e Águas de Nascente;
 - v. Área de recuperação da Mina da Mostardeira (Em processo de recuperação, a cargo da EDM Empresa de Desenvolvimento Mineiro, S.A);
 - vi. Pedreiras de extração de mármore.
- c. Recursos agrícolas e florestais:
 - i. Reserva Agrícola Nacional;
 - ii. Aproveitamento hidroagrícola de Veiros;
 - iii. Proteção à oliveira;
 - iv. Proteção ao sobreiro e à azinheira;
 - v. Áreas percorridas por incêndios;
 - vi. Árvores e arvoredos de interesse público – Olival de São Brissos;
- d. Recursos Ecológicos:



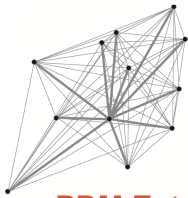
- i. Reserva Ecológica Nacional;
- ii. Rede Natura 2000: Zona Proteção Especial de Veiros (PTZPE0052);
- e. Património edificado:
 - i. Imóveis, conjuntos e sítios classificados e em vias de classificação e respetivas zonas gerais e zonas especiais de proteção;
 - ii. Edifícios públicos;
- f. Equipamentos:
 - i. Edifícios escolares;
 - ii. Defesa nacional;
- g. Infraestruturas:
 - i. Abastecimento de água;
 - ii. Drenagem de águas residuais;
 - iii. Rede Nacional de Transporte de Eletricidade;
 - iv. Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade;
 - v. Rede Rodoviária:
 - a. Rede Rodoviária Fundamental:
 - i. Itinerários Principais:
 - IP2 – Itinerário principal, entre o IP7/A6 e a EN4 (Estremoz) e entre o cruzamento com a EM504-A e o limite Norte do concelho.
 - ii. Autoestradas:
 - IP2/IP7/A6 e IP7/A6 – Itinerário principal, integrado na concessão Brisa, cuja zona de servidão aplicável está definida nas Bases da Concessão;
 - b. Rede Nacional Complementar:
 - i. Itinerários Complementares;
 - ii. Estradas Nacionais:
 - EN4, em todo o concelho;
 - EN18, entre a EN4 (Estremoz) e o limite Sul do concelho;



- EN245, entre o limite do distrito de Portalegre e a EN18;
- c. Rede Rodoviária Regional:
- i. Estradas Regionais;
 - ER381, entre a EN4 e o limite do concelho do Redondo;
- d. Estradas Desclassificadas (sob a jurisdição das EP, S.A.):
- EN18 (antiga), correspondente à travessia de veiros;
 - EN372, em todo o concelho;
 - EN372-1, entre o limite do concelho de Arraiolos e a EN18;
- e. Estradas Municipais;
- f. Caminhos Municipais;
- g. Estradas Desclassificadas.
- EN4-2, entre a EN4 e a estação de caminho-de-ferro do Ameixial;
 - EN18, entre o Km 226+396 e o Km 228+696, correspondente à travessia da cidade de Estremoz;
- vi. Rede Ferroviária:
- a. Linha de Évora (sem exploração ferroviária);
 - b. Ramal de Portalegre (sem exploração ferroviária);
 - c. Ramal de Vila Viçosa (sem exploração ferroviária);
- vii. Infraestruturas de telecomunicações;
- viii. Marcos geodésicos;

Artigo 7.º - Regime

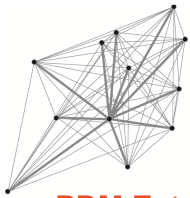
1. O regime jurídico das áreas, dos locais ou dos bens imóveis sujeitos a servidões ou a restrições de utilidade pública é o decorrente da legislação específica que lhes seja aplicável.
2. As servidões ou restrições de utilidade pública prevalecem, em caso de incompatibilidade, sobre as regras previstas para os usos do solo das áreas por elas abrangidas, independentemente da sua não representação gráfica na Planta de Condicionantes.



3. As áreas incluídas no Domínio Público Ferroviário estão excluídas do regime jurídico da RAN.
4. Todos os Recursos Hídricos identificados no artigo anterior integram e articulam as orientações estabelecidas:
 - a. Lei da Água, Lei nº58/2005 de 29 de Dezembro e alterada pelo Decreto-lei nº 130/2012 de 22 de Junho;
 - b. Planos de Gestão de Região Hidrográfica do Tejo (RH5 - Tejo) e Alentejo (RH6 – Guadiana);
 - c. Decreto-Lei nº 382/99 de 22 de Setembro, que estabelece as normas e os critérios para a delimitação dos perímetros de proteção de captações para abastecimento público, cujos estudos encontram-se em elaboração.
5. As servidões ou restrições de utilidade pública na área de recuperação da Mina da Mostardeira são fixadas pela EDM Empresa de Desenvolvimento Mineiro, S.A.:
 - a) A área de recuperação da Mina da Mostardeira deve ser considerada do ponto de vista de utilização pública como uma Área de Restrição;
 - b) A restrição ao uso público deverá ser mantida até que sejam realizados os necessários trabalhos de segurança e de remediação ambiental, seja no âmbito de programas especificamente estabelecidos e concessionados para este efeito, seja por iniciativa particular, neste caso desde que os mesmos sejam validados por órgão ou entidade com as necessárias competências para este efeito;
 - c) Após a realização dos trabalhos referidos no artigo 6.º, alínea b) ponto ii. deverá sempre ser reavaliada e ponderada a possibilidade de utilização pública do local;
 - d) A restrição estabelecida nos pontos anteriores não é aplicável nem deverá condicionar situações que sejam enquadráveis nos casos indicados no artigo 6.º, alínea b) “Recursos Geológicos” i. “Área Cativa”, ii. “Concessões”, iii. “Contratos de Prospeção e Pesquisa” e iv. “Licenças de pedreiras e águas de nascente”.

Artigo 8.º - Ruído

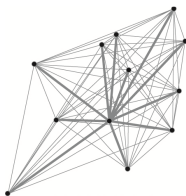
1. O Mapa de Ruído, que acompanha o Plano, estabelece os indicadores de ruído, os quais servirão de base à delimitação e disciplina das Zonas Sensíveis e Mistas.
2. Para as zonas de conflito, ou seja, para as Zonas Mistas e Sensíveis identificadas em que o nível de exposição ao ruído contrarie o disposto na legislação em vigor, a câmara municipal procede à elaboração e aplicação de planos municipais de ação do ruído, prevendo técnicas de controlo do ruído.
3. Os planos de ação mencionados no número anterior, a executar num prazo máximo de cinco anos contados a partir da entrada em vigor do Regulamento Geral do Ruído e de Controlo da Poluição Sonora, deverão ser desenvolvidos em concordância com a legislação em vigor devendo enquadrar necessariamente os seguintes elementos:
 - a) Identificação das áreas onde é necessário reduzir o ruído ambiente exterior;



- b) Quantificação, para as zonas sensíveis e mistas, da redução global de ruído ambiente exterior relativa aos indicadores: de ruído diurno – entardecer – noturno (Lden) e de ruído noturno (Ln);
 - c) Quantificação, para cada fonte de ruído, da redução necessária relativa aos indicadores Lden e Ln e identificação das entidades responsáveis pela execução de medidas de redução de ruído;
 - d) Indicação e calendarização das medidas de redução de ruído e eficácia estimada, quando a entidade responsável pela sua execução é o município.
4. É interdito o licenciamento ou autorização de atividades que aumentem o nível de ruído para valores superiores aos máximos definidos na legislação em vigor a não ser que o projeto contemple medidas compensatórias que evitem o aumento do ruído.

Artigo 9.º - Acessibilidade e mobilidade

- 1. A Rede Rodoviária identificada no artigo 6.º alínea g) ponto v subalíneas a. ponto i., b., c. e d. estão sob a jurisdição das Estradas de Portugal S.A., aplicando-se a legislação em vigor e os seus condicionalismos específicos, nomeadamente as zonas de servidão *non aedificandi*.
- 2. A Rede Rodoviária identificada no artigo 6.º alínea g) subalíneas e., f. e g. está sob a jurisdição da Câmara Municipal de Estremoz.
- 3. Qualquer proposta de intervenção na área do presente Plano que implique alteração na Rede Rodoviária Nacional e estradas desclassificadas não transferidas para o património municipal, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e serem previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente das Estradas de Portugal S.A..
- 4. Quaisquer obras ou projetos a desenvolver na proximidade dos troços da EN 18 em Monte Novo da Nora e Monte do Barroso desativados ou de serventia a zonas residenciais que ainda se encontram sob a gestão das Estradas de Portugal S.A., deverão ser também sujeitos a parecer desta entidade.



CAPÍTULO III - USO DO SOLO

SECÇÃO I - CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 10.º - Classes e categorias de uso do solo

1. A classificação do solo traduz a opção de planeamento territorial que determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre as classes de solo rural e de solo urbano.
2. Classifica-se como solo rural o que se destina ao aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, a espaços naturais de proteção ou de recreio, e a outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.
3. Classifica-se como solo urbano o que se destina a urbanização e a edificação urbana.
4. A classificação e a reclassificação do solo são estabelecidas em plano municipal de ordenamento do território, nos termos do disposto no Decreto Regulamentar n.º 11/2009 de 29 de Maio, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional.

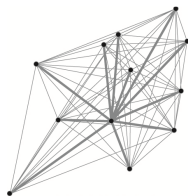
SECÇÃO II - DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO URBANO E AO SOLO RURAL

Artigo 11.º - Disposições Gerais de Viabilização de Usos do Solo

1. Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos complementares ou compatíveis com o uso dominante do solo, só pode ocorrer quando expressamente se considerar que daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.
2. Não obstante o constante no presente regulamento, nos termos da legislação em vigor, é permitida a prospeção e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio, em todas as categorias e subcategorias do solo rural.
3. Nos casos em que exista para o mesmo prédio diferentes categorias, para efeitos do cálculo dos índices e parâmetros urbanísticos a aplicar às edificações, considerar-se-á a área total do prédio a ser objeto da operação urbanística, independentemente das categorias de espaços por estas abrangidas, sendo aplicado o índice da categoria de espaço onde virá a ser implantada a edificação.

Artigo 12.º - Compatibilidade de Usos e Atividades

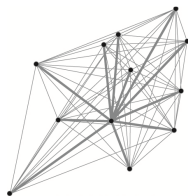
1. Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o uso dominante, os que:
 - a) Deem lugar à produção de fumos, resíduos e outros que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua habitabilidade;



- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
 - c) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
 - d) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente;
 - e) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
 - f) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes no Sistema de Indústria Responsável (SIR) aprovado pelo DL nº 169/2012 de 1 de Agosto, no Regime da Atividade Pecuária, no Regulamento Geral do Ruído e no Regime de Gestão de Resíduos que em cada momento estiverem em vigor.
2. Fora das áreas expressamente definidas para o efeito são incompatíveis com o solo urbano e rural:
- a) Depósito de entulho;
 - b) Depósito de sucata;
 - c) Armazenagem de produtos tóxicos ou perigosos;
 - d) Resíduos sólidos;
 - e) Criação de animais quando a mesma possa suscitar ruídos ou cheiros a níveis superiores aos estabelecidos por lei.

Artigo 13.º - Inserção Urbanística e Paisagística

1. Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pode, ainda, o Município, no âmbito dos procedimentos de controlo para a realização de operações urbanísticas, e com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, determinar condicionalismos à modelação do terreno, à implantação ou à configuração volumétrica das edificações que se pretendem localizar em áreas não disciplinadas por outros planos municipais ou por operações de loteamento, desde que, com os mesmos, não afete a edificabilidade admitida para a parcela, não podendo constituir fundamento de indeferimento.
2. O disposto no número anterior aplica-se também às operações urbanísticas disciplinadas por operações de loteamento, nos aspetos relativos às inserções urbana e paisagística em que sejam omissos aspetos como a expressão arquitetónica, tipos de materiais ou acabamentos.



Artigo 14.º - Demolição de Edifícios

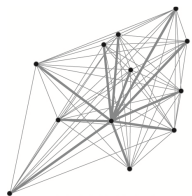
1. A demolição de um edifício legalmente existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações:
 - a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
 - b) Quando o edifício seja considerado espúrio, num contexto arquitetónico, urbanístico ou paisagístico, apresentando-se assim desqualificador da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
 - c) O seu estado de conservação ser de manifesta degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
 - d) Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de lhes poder ser imposta a salvaguarda e a manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
2. Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.
3. O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou à modificação de edificações abrangidas por medidas legais, regulamentares e judiciais de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

Artigo 15.º - Condicionamento da Edificabilidade por Razões de Risco de Incêndio

Cumulativamente com todos os outros condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis, a edificabilidade admissível nos termos do presente Plano só pode ser viabilizada caso simultaneamente cumpra os condicionalismos relativos à proteção do risco de incêndio, nomeadamente através do acatamento das disposições legais correspondentes e em articulação com o zonamento de risco de incêndio, sendo este atualizado sempre que ocorra uma atualização do Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios, que consta da carta anexa integrante da planta de condicionantes.

Artigo 16.º - Património não classificado

1. Compreende todos os imóveis, sítios e conjuntos de natureza arquitetónica e arqueológica, bem como outros valores de carácter histórico e etnográfico que se encontram localizados e identificados em anexo à Carta de Património e que não lhes tenha sido atribuída qualquer servidão administrativa.
2. O regime dos sítios e conjuntos de natureza arquitetónica ou arqueológicos inventariados assegura que os bens inventariados gozam de proteção com vista a evitar o seu perecimento ou degradação, a apoiar a sua conservação e a divulgar a respetiva existência.
3. Fica estabelecido que planos, programas, obras e projetos, tanto públicos como privados, que possam implicar risco de destruição ou deterioração de bens culturais, ou que de algum modo os possam

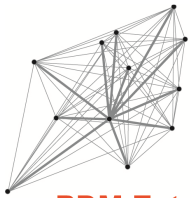


desvalorizar, deverão ser precedidos por um parecer, a elaborar por técnico especialista da área, sobre o seu valor, o grau de ameaça e proposta de medidas de salvaguarda a adotar, a remeter ao Município que, no caso do património arqueológico o deverá remeter às entidades competentes da tutela do património cultural competentes e ainda nas demais situações, fazê-lo a título consultivo, se entender conveniente.

SECÇÃO III - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 17.º - Identificação

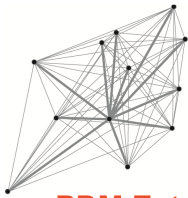
1. Os espaços afetos à estrutura ecológica municipal, delimitados na Planta da Estrutura Ecológica Municipal e identificados na Planta de Ordenamento, têm como objetivo a valorização e proteção dos “habitats” naturais e da paisagem, assim como a manutenção das funções e equilíbrio ecológico do território, bem como os espaços necessários ao equilíbrio do sistema urbano.
2. Para além de funções de proteção, nomeadamente as linhas de água, áreas inundáveis e áreas de risco de erosão, estes espaços integram os alinhamentos arbóreos e de enquadramento de infraestruturas, e podem ser equipados para o uso coletivo de recreio e lazer ao ar livre.
3. A estrutura ecológica municipal, organizada nas seguintes componentes e níveis correspondentes, compreende os solos identificados como:
 - a) Estrutura Ecológica Municipal – áreas nucleares:
 - i. Rede Natura 2000: Zona de Proteção Especial de Veiros (PTZPE0052);
 - ii. Áreas abrangidas pela Reserva Ecológica Nacional (REN);
 - iii. Áreas abrangidas pela Reserva Agrícola Nacional (RAN);
 - b) Estrutura Ecológica Municipal - áreas de conectividade ecológica / corredores ecológicos:
 - i. Linhas de água;
 - ii. Ribeiras;
 - iii. Povoamentos de montado de sobro e/ou azinho;
 - iv. Áreas de matas e matos mediterrânicos;
 - v. Albufeiras e charcas;
 - vi. Árvores e arvoredos de interesse público;
 - vii. Elementos do património paisagístico:
 - a. Serra de Ossa;



- b. Galerias Ripícolas;
 - c. Espaço Cultural;
 - d. Quintas.
- c) Estrutura Ecológica Urbana (Espaços consolidados e programados):
- i. Espaço Verde de Recreio;
 - ii. Espaço Verde de Proteção e Conservação;
 - iii. Espaço Verde de Recreio;
 - iv. Espaço Verde de Proteção e Conservação;
 - v. Alinhamentos Arbóreos.
4. No interior dos perímetros urbanos são definidos espaços verdes com funções de proteção e de lazer, constituídos por solo afeto à estrutura ecológica urbana, os quais se articulam com os restantes espaços de proteção ambiental integrados na estrutura ecológica municipal.

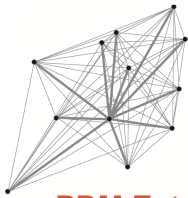
Artigo 18.º - Regime

1. Nas áreas nucleares da Zona de Proteção Especial de Veiros, aplicam-se as orientações de gestão do Plano Sectorial da Rede Natura 2000, respeitando simultaneamente as seguintes disposições:
- a) Deve ser fomentado o uso destas áreas como espaços privilegiados para a investigação e para o recreio e lazer, designadamente atividades de turismo de natureza;
 - b) Deve ser privilegiada a recuperação de infraestruturas já existentes para a criação de equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente de apoio a atividades de turismo de natureza, devendo cumprir critérios que não desvirtuem a harmonia com a paisagem ou a tipologia de arquitetura local, nomeadamente:
 - i. Deverão ser adotadas soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a sua integração na morfologia do terreno e garantam a preservação de vistas e da paisagem, bem como promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
 - ii. Só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das edificações e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes assim como a sua recuperação, a executar de acordo com o projeto respetivo de Arquitetura Paisagista;
 - iii. Deverão ser adotadas soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
 - iv. Os materiais construtivos, nomeadamente os revestimentos e as cores a aplicar nas novas construções, ampliações e nas reabilitações, deverão ser escolhidas de modo a proporcionar a sua



adequada inserção na área de intervenção por forma a valorizar os sítios, seguindo preferencialmente os padrões e características dominantes, em particular o uso de materiais endógenos e tecnologias tradicionais, recorrendo ao mármore, à cal (branca) e ao barro (na aplicação de tijolos e telhas de revestimento de cobertura).

2. Nas áreas nucleares da Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional aplica-se a legislação específica em vigor.
3. Nas áreas de conectividade ecológica / corredores ecológicos devem ser verificadas as seguintes disposições:
 - a) É interdita a abertura de novos acessos, excetuando os que se destinam a viabilizar ações de recuperação de edifícios legalmente construídos, assim como o disposto no âmbito do Plano Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;
 - b) É interdita a introdução de espécies não indígenas, nos termos da legislação em vigor;
 - c) É condicionada a alteração do regime de uso do solo ou as atividades ou práticas que alterem as características dos sistemas ecológicos que se pretendem salvaguardar;
 - d) As atividades agrícolas, pastoris, florestais e silvo-pastoris podem desenvolver-se de forma extensiva, evitando a destruição das estruturas de compartimentação ou outras que assegurem a continuidade dos processos ecológicos.
4. Nos espaços da estrutura ecológica urbana não são autorizadas as seguintes ações:
 - a) Execução de edificações, com exceção de equipamentos de apoio a atividades desportivas ao ar livre, redes de percursos pedonais e ciclovias, parques infantis, equipamentos de recreio, lazer e quiosques de restauração e bebidas, a implantar nos espaços devidamente enquadrados em projeto de arquitetura paisagista;
 - b) Destruição de solo vivo e do coberto vegetal, bem como o abate de árvores vivas;
 - c) Alterações topográficas que comprometam a coerência e equilíbrio morfológico dos espaços conjuntos;
 - d) Deposição de resíduos;
 - e) O lançamento de efluentes em meio natural sem tratamento prévio.



CAPÍTULO IV - QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL

Artigo 19.º - Identificação das categorias de solo rural

O Solo Rural divide-se nas seguintes categorias de espaço:

- a) Espaço Agrícola de produção;
- b) Espaço Florestal;
- c) Espaços de Uso Múltiplo Silvopastoril;
- d) Espaço de Exploração, Prospecção e Pesquisa de Recursos Geológicos;
- e) Espaço Natural;
- f) Área de Edificação Dispersa;
- g) Área de Edificação Dispersa Isolada;
- h) Área de Edificação em Solo Rural Periurbano;
- i) Aglomerado Rural;
- j) Espaço Cultural;
- k) Equipamentos afetos à Defesa Nacional.

SECÇÃO IV - INSTALAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS EM SOLO RURAL

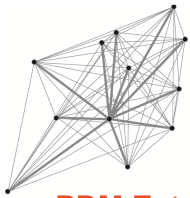
Artigo 20.º - Identificação e regime

- 1. Nos termos do PROTA o concelho de Estremoz tem uma intensidade turística máxima concelhia de 7.009 camas.
- 2. No solo rural é permitida a instalação de empreendimentos turísticos que poderão assumir a figura de Empreendimentos Turísticos Isolados ou de Núcleos de Desenvolvimento Turístico.

SUBSECÇÃO II - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS ISOLADOS

Artigo 21.º - Identificação e regime

- 1. São admitidos os seguintes tipos de empreendimentos turísticos:

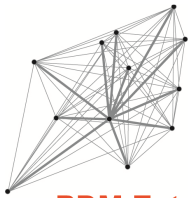


- a) Estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, etc.);
 - b) Empreendimentos de turismo no espaço rural (TER);
 - c) Parques de Campismo e de Caravanismo.
2. Os empreendimentos turísticos mencionados no número anterior devem obedecer aos seguintes requisitos:
- a) Os edifícios não podem ter mais que dois pisos;
 - b) A área máxima de impermeabilização não pode ultrapassar o índice de 0,2 (20%) sobre a área total do prédio;
 - c) A capacidade máxima admitida por empreendimento, com exceção para os Parques de Campismo e Caravanismo, é de 200 camas;
 - d) Deverão garantir a salvaguarda e a valorização das características arquitetónicas e paisagísticas do contexto onde se inserem:
 - i. Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;
 - ii. Utilização de materiais e técnicas locais nos revestimentos e construções;
 - iii. Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística;
3. Os parques de campismo e caravanismo deverão ainda responder aos seguintes requisitos complementares aos estabelecidos:
- a) Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo: áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamento e instalações complementares – de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;
 - b) Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum.

SUBSECÇÃO III - NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO (NDT)

Artigo 22.º - Identificação e regime

1. A criação de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROT Alentejo, está sujeita ao modelo de núcleos de desenvolvimento turístico (NDT), definido nos termos dos artigos seguintes.

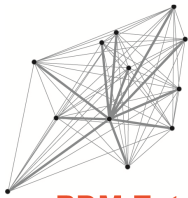


2. Os NDT são áreas de ocupação turística em solo rural com aptidão para o uso turístico e integram empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto de solo rural.
3. Os NDT só poderão desenvolvidos através de planos de urbanização ou de pormenor.
4. Os NDT poderão ser instalados através de operações urbanísticas, sendo para o efeito a área de implantação considerada uma Unidade de Execução, nos termos do RJIGT.
5. Nos NDT podem ser incluídos equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo e os seguintes tipos de empreendimentos turísticos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos (resorts), empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural e parques de campismo e caravanismo.
6. A execução das operações necessárias à concretização dos NDT está sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores dos NDT e o Instituto de Turismo de Portugal. Este contrato de execução pode envolver outras entidades públicas e privadas de relevante interesse para a boa execução dos NDT. O contrato estabelece, entre outros, os seguintes aspetos:
 - a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas, o prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e investimentos, nomeadamente, no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
 - b) O sistema de execução das operações urbanísticas, bem como, no caso de se aplicar, os mecanismos de perequação de benefícios e encargos;
 - c) A compensação derivada do excedente de edificação relativamente à edificabilidade média estabelecida no plano diretor municipal para a categoria de solo rural onde se insere o núcleo de desenvolvimento turístico;
 - d) O quadro de sanções, nomeadamente, de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente, ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

Artigo 23.º - Sustentabilidade Ambiental

Os NDT devem obedecer aos seguintes critérios quando associados a equipamentos como campos de golfe:

- a) Garantir a salvaguarda da estrutura hidrográfica fundamental e dos aquíferos;
- b) Garantir a disponibilidade de água para as necessidades do campo, nomeadamente através da reutilização das águas residuais tratadas, de águas pluviais, ou de águas do próprio sistema de drenagem do campo de golfe;
- c) Controlar os impactes resultantes das transformações de relevo e promoção da adaptação do campo à morfologia natural do terreno;

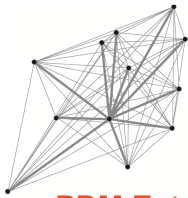


- d) Utilizar espécies, para a construção do campo, adaptadas às condições edafoclimáticas do local, assegurando a preservação das espécies locais e formações botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da região;
- e) Salvaguardar o enquadramento paisagístico e ambiental do campo de golfe e respetiva envolvente, com base em estudos específicos e projetos de arquitetura paisagista;
- f) Garantir as condições de boas práticas na construção e exploração do campo de golfe, através de mecanismos de gestão ambiental, designadamente com o recurso a mecanismos de certificação;
- g) Garantir o controlo periódico / monitorização dos parâmetros ambientais mais significativos.

Artigo 24.º - Critérios para os NDT

A localização de NDT deve obedecer aos seguintes critérios:

- a) Possuir uma área mínima de 50 ha;
- b) Possuir uma capacidade mínima de 40 camas;
- c) Garantir a articulação funcional entre o NDT com os Centros Urbanos mais próximos;
- d) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- e) A relação entre a área infraestruturada e a área do NDT, constante no PMOT, deve ser inferior a 30%;
- f) A área de espaços livres/verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 100 m², incluindo as áreas integradas na estrutura ecológica;
- g) As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno;
- h) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- i) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal;
- j) Devem ser delimitadas as áreas de povoamento de sobreiro e azinheira, que deverão integrar a estrutura ecológica, não sendo permitido edificações nestas áreas.



SECÇÃO V - ESPAÇO AGRÍCOLA DE PRODUÇÃO

Artigo 25.º - Identificação

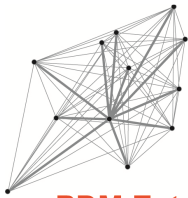
1. Os Espaços Agrícolas de Produção são os que, pelas suas características morfológicas, de tipo de solo e localização, se destinam à exploração agrícola e outras atividades afins complementares, abrangendo os solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional.
2. Constituem objetivos de ordenamento dos espaços agrícolas a preservação e valorização do potencial da estrutura de produção agrícola, através:
 - a) Da promoção da sua manutenção como áreas de excelência para a agricultura, fomentando as fileiras nos domínios estratégicos regionais, os produtos de qualidade diferenciada e as fileiras emergentes;
 - b) Do incentivo à produção, promoção e valorização dos produtos tradicionais de qualidade;
 - c) Do fomento da valorização paisagística;
 - d) Da proibição ou condicionamento de usos alternativos nos solos que apresentam aptidão e potencialidades para a prática de atividades agrícolas, nomeadamente os que integrem o regime da RAN, os ocupados com sistemas produtivos integrados em fileiras estratégicas, bem como, os que se encontrem devidamente infraestruturados para o regadio ou tenham sido sujeitos a investimentos sectoriais públicos significativos;
 - e) Da adoção de medidas de restrição da edificação.

Artigo 26.º - Ocupações e utilizações

As ocupações e utilizações dos Espaços Agrícolas obedecem, no que se refere aos solos classificados como Reserva Agrícola Nacional, ao disposto no regime jurídico da mesma e demais legislação complementar, aplicando-se aos restantes o estabelecido no artigo 29º dos Espaços Florestais.

Artigo 27.º - Regime de edificabilidade

1. A estes espaços aplica-se o regime de edificabilidade definido no artigo 30.º relativo aos Espaços Florestais, exceção feita aos solos classificados como Reserva Agrícola Nacional, que devem obedecer ao disposto no regime jurídico da mesma e demais legislação complementar.
2. Nos espaços agrícolas de produção poderá ser autorizada construção isolada para residência própria do proprietário - agricultor de exploração agrícola respeitando as seguintes condições:
 - a) O requerente é agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto que deve ser comprovado pelas entidades competentes designadamente com emissão de declaração específica;
 - b) Não exista qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativas de localização para a habitação do agricultor;



- c) A área mínima do prédio não poderá ser inferior a 4 hectares, à exceção das freguesias de Arcos e de São Domingos de Ana Loura, em que a parcela mínima é de 2 hectares;
- d) A área de construção máxima admitida é 500 m²;
- e) Número máximo de pisos 2, podendo ainda ter 1 piso abaixo do solo;
- f) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor.

SECÇÃO VI - ESPAÇO FLORESTAL

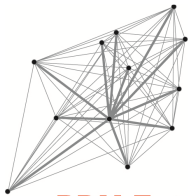
Artigo 28.º - Identificação

- 1. Os espaços florestais correspondem a áreas que, pelas suas características morfológicas, de tipo de solo e localização, se destinam predominantemente ao fomento da produção florestal.
- 2. Constitui objetivo de ordenamento destas áreas a adequação do uso dominante do solo às suas aptidões genéricas.

Artigo 29.º - Ocupações e utilizações

Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, nos Espaços Florestais a nova edificação isolada só pode ser permitida se destinada a:

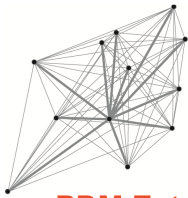
- a) Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola;
- b) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais;
- c) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais;
- d) Atividades da fileira agroindustriais e florestais;
- e) Empreendimentos turísticos;
- f) Instalações de recreio e lazer de fruição do espaço rural;
- g) Atividade de transformação primária nas pedreiras;
- h) Poderão ainda ser admitidos outros usos/utilizações, nomeadamente instalações que contribuam para a sustentabilidade e eficiência energética, mediante parecer das entidades competentes e declaração de interesse municipal pela Assembleia Municipal.



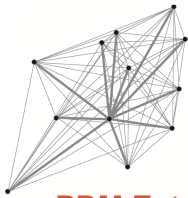
- i) Construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações: devem ser edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais ser instaladas em solo rural. A instalação destes edifícios depende da autorização fundamentada dos serviços sectoriais competentes, nos termos legalmente previstos e que, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas em solo rural.

Artigo 30.º - Regime de edificabilidade

1. As edificações destinadas a residência própria do proprietário-agricultor devem obedecer cumulativamente aos seguintes requisitos:
 - a) O requerente seja agricultor da exploração agrícola onde pretende localizar a habitação, situação a comprovar pelas entidades competentes designadamente com emissão de declaração específica;
 - b) Não exista qualquer outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativas de localização para a habitação do agricultor;
 - c) A área mínima do prédio não poderá ser inferior a 4 hectares, à exceção das freguesias de Arcos e de São Domingos de Ana Loura, em que a parcela mínima é de 2 hectares;
 - d) A área de construção máxima admitida é 500 m²;
 - e) Número máximo de pisos 2, podendo ainda ter 1 piso abaixo do solo;
 - f) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor.
2. As edificações destinadas a construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais devem obedecer cumulativamente aos seguintes requisitos:
 - a) Índice máximo de utilização é de 0,08;
 - b) A área máxima de construção não poderá exceder os 1000 m²;
 - c) A altura máxima das construções, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis, é de 6,5 metros, sendo possível a construção de imóveis com número máximo de pisos 2 acima do solo, podendo um dos quais ser abaixo, desde que cumprida a área máxima de construção indicada na alínea anterior;
3. Os estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários, florestais e da atividade de transformação primária das pedreiras, permitidos nos termos do disposto nas alíneas c) e f) do artigo 29.º devem obedecer aos seguintes requisitos:



- a) Quando é imprescindível a sua localização na proximidade da produção ou porque tecnicamente não poderão estar localizados nas zonas industriais, devendo estas situações ser comprovadas pela entidade reguladora do licenciamento;
 - b) Índice máximo de utilização do solo é de 0,15;
 - c) A área máxima de construção não pode exceder 4000 m²;
 - d) Número máximo de pisos 2, podendo ainda ter 1 piso abaixo do solo;
 - e) Os efluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água, sendo obrigatório o seu tratamento prévio de acordo com a legislação em vigor;
 - f) Serão observados os parâmetros da legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental, no que respeita a poluição atmosférica (poeiras e odores) e sonora, e o Regime de exercício da atividade industrial.
 - g) Quando somado o edificado preexistente ao permitido na alínea c) atingir o valor máximo de 9000 m², qualquer nova intervenção deverá ser submetida a prévia elaboração de um PIER que estabeleça uma avaliação e um compromisso geral com o ordenamento do território e em particular com as infraestruturas, acessibilidades e paisagem rural.
 - h) Em situações tecnicamente justificadas pelo respetivo programa e projeto, mediante parecer dos serviços sectoriais competentes, e por declaração de interesse municipal, pode ser excedida a área de construção prevista na alínea c) do número anterior, com exceção dos seguintes casos:
 - i. Alterações topográficas que comprometam a coerência e equilíbrio morfológico dos espaços conjuntos;
 - ii. Degradação de vistas do território e da respetiva inserção paisagística.
4. As atividades da fileira agroindustriais e florestais consideradas na alínea d) do artigo 29.º devem obedecer ao disposto do número anterior.
 5. Os empreendimentos turísticos permitidos nos termos do disposto na alínea e) do artigo 29.º devem obedecer ao disposto na Secção I relativa à edificação turística em solo rural.
 6. As edificações preexistentes neste espaço, independentemente da dimensão da exploração, são suscetíveis de obras de reconstrução, ampliação e alteração para além das já referidas, desde que prevejam a manutenção do uso existente ou a alteração para uma das utilizações previstas no artigo 29.º e obedeçam aos seguintes critérios:
 - a) Se enquadrem nos parâmetros urbanísticos definidos nos números anteriores consoante a utilização a que se destinem;
 - b) Garantam um adequado enquadramento paisagístico e arquitetónico e a preservação e valorização dos valores ambientais e sempre que daí não resulte o enunciado no ponto 6;
 - c) Recorram a sistemas independentes e ambientalmente sustentáveis, nos locais onde não existam redes de abastecimento de água e saneamento;



- d) A ampliação de edifícios existentes com vista à instalação de empreendimentos turísticos, pode ser concretizada em edifícios não contíguos.

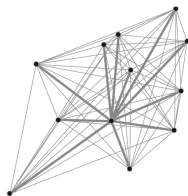
SECÇÃO VII - ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO SILVOPASTORIL

Artigo 31.º - Identificação

1. Os espaços de uso múltiplo silvopastoril correspondem a áreas ocupadas quer por sistemas agro-silvo-pastoris, quer por usos agrícolas e silvícolas alternados e funcionalmente complementares, sendo maioritariamente ocupados por áreas de montado de sobre e azinho.
2. Constituem objetivos de ordenamento destes espaços:
 - a) A continuidade do tecido agrícola produtivo que desempenha um papel fundamental quer na manutenção das práticas tradicionais, quer no desenvolvimento das fileiras tradicionais;
 - b) A manutenção, melhoramento e valorização dos montados existentes; a preservação do seu valor ecológico e económico como sistema de produção extensivo; a preservação de manchas de outras folhosas autóctones existentes no montado;
 - c) Promoção da sua utilização para atividades agrícolas e pecuárias;
 - d) Valorização paisagística;
 - e) Condicionamento do edificado, a partir da salvaguarda de uma forte identidade territorial na qual a edificação deve constituir uma ação excecional.
3. A utilização dominante destes espaços é o desenvolvimento das atividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.

Artigo 32.º - Ocupações e utilizações

1. Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, nos espaços de uso múltiplo silvopastoril, a nova edificação isolada só pode ser permitida se destinada a:
 - a) Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, situação a comprovar pelas entidades competentes, designadamente com emissão de declaração específica;
 - b) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais;
 - c) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas pecuários ou florestais;
 - d) Atividades da fileira agroindustriais e florestais;
 - e) Empreendimentos turísticos;
 - f) Atividade de transformação primária nas pedreiras.



2. Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, nos Espaços de uso múltiplo silvopastoril, podem ainda ser permitidas obras de alteração, ampliação e recuperação de construções pré-existentes destinadas ao apoio a atividades de exploração e promoção de marcas de referência na produção e comercialização vitivinícola do concelho e/ou associadas ao enoturismo, a partir da utilização e adaptação de estruturas edificadas pré-existentes, com relevo para as integradas em assentos de lavoura ou empreendimentos turísticos pré-existentes.

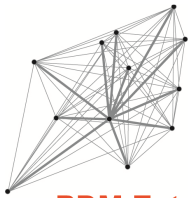
Artigo 33.º - Regime de edificabilidade

A estes espaços aplica-se o regime de edificabilidade definido no artigo 30.º relativo aos Espaços Florestais.

SECÇÃO VIII - ESPAÇO DE EXPLORAÇÃO, PROSPECÇÃO E PESQUISA DE RECURSOS GEOLÓGICOS

Artigo 34.º - Identificação

1. Nestes espaços deverão ser observadas as disposições legais em vigor, bem como o disposto na licença de exploração e respetivo plano de lavra. O desenvolvimento das atividades extrativas na zona dos mármore respeita a delimitação estabelecida pela respetiva Área Cativa e os seus condicionalismos, procurando conferir uma gestão e aproveitamento racional dos recursos.
2. No interior da Área Cativa são definidas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), que constituem zonas diversificadas, no que diz respeito ao uso, funções e atividades, com diferentes sensibilidades ambientais e complementares entre si.
3. Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos do domínio privado estão integradas na área cativa mencionada no número anterior e é constituída por vários núcleos de extração, correspondendo a zonas onde se verifica uma exploração muito intensa do recurso mármore. Estas áreas podem também incluir Áreas de Concentração Industrial e outras áreas afetas à atividade extrativa devidamente licenciadas. Correspondem às seguintes áreas:
 - a) A UOPG 4 integra a área cativa mencionada no número anterior e é constituída por vários núcleos de extração, correspondendo a zonas onde se verifica uma exploração muito intensa do recurso mármore e que se encontram classificadas como Áreas de Exploração (AE); integram ainda o programa desta Unidade uma Área de Deposição Comum (ADC) dimensionada de modo a disporem da capacidade suficiente para absorver a produção de materiais excedentários, desperdícios, provenientes das Áreas de Exploração. A UOPG pode também incluir Áreas de Concentração Industrial e outras áreas afetas à atividade extrativa devidamente licenciadas.
4. São objetivos destes espaços afetos à exploração de recursos geológicos:
 - a) Assegurar, no âmbito do desenvolvimento dos projetos e planos adequados, a minimização dos impactes ambientais e a compatibilização de usos, em fases de exploração dos recursos geológicos, e a recuperação paisagística, após o término dessa atividade;



- b) Garantir as condições necessárias a uma adequada exploração dos recursos geológicos;
- c) Delimitar as áreas de reserva para o aproveitamento de recursos geológicos e as áreas cativas para a exploração de massas minerais, definindo para estas áreas um regime de usos do solo compatível com as atividades de prospeção e de exploração dos recursos;
- d) Estabelecer um adequado ordenamento das zonas de exploração e definir normas de utilização que contribuam para a articulação entre as diversas atividades produtivas por forma a não comprometer a exploração das áreas com potencial extrativo;
- e) Promover a densificação da fileira dos mármoreiros procurando potenciar o desenvolvimento de um conjunto de atividades centradas na sua exploração, transformação e comercialização dos mármoreiros;
- f) Para a dinamização do tecido económico e social da Zona dos Mármoreiros deverá ser promovida a densificação da fileira dos mármoreiros procurando potenciar o desenvolvimento de um conjunto de atividades centradas na sua exploração, transformação e comercialização dos mármoreiros. O reforço da competitividade sectorial passa também pela criação de condições de desenvolvimento e atracção de novas unidades transformadoras.

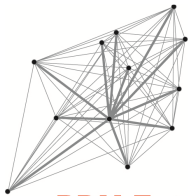
Artigo 35.º - Ocupações e utilizações

- 1. Nestes espaços deverão ser observadas as disposições legais em vigor, bem como o disposto na respetiva concessão.
- 2. O desenvolvimento das atividades extrativas deve ser acompanhado por intervenções de proteção e valorização ambiental abrangendo, entre outros aspetos, os recursos hídricos, os solos agrícolas, as estruturas ecológicas e o património arqueológico.
- 3. O desenvolvimento das atividades extrativas deve ainda preconizar a progressiva recuperação da zona afetada pela respetiva extração incluindo, nomeadamente, a sua recuperação ambiental e paisagística global, contemplando, também, a valorização patrimonial das próprias cavidades, numa perspetiva pedagógica e cultural.
- 4. As áreas que comprovadamente deixem de representar um potencial recurso económico enquanto atividade extrativa e que pelo contrário seja evidente o seu interesse (real e potencial) para a exploração de outros recursos, serão afetadas ao desenvolvimento de diferentes atividades, nomeadamente as integradas na exploração da indústria vitivinícola.
- 5. Verificando-se a situação expressa no ponto anterior, na gestão destas áreas, aplica-se a categoria de espaço correspondente indicada na Planta de Ordenamento.

SECÇÃO IX - ESPAÇO NATURAL

Artigo 36.º - Identificação

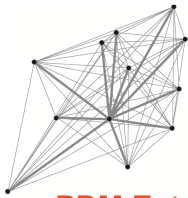
- 1. Os Espaços Naturais correspondem às áreas com maior valor natural como tal identificadas nas áreas abrangidas pela Zona de Proteção Especial de Veiros (PTZPE0052) que integra a Rede Natura 2000.



2. A ZPE de Veiros constitui uma área identificada como importante para a conservação das aves estepárias, destacando-se a reprodução de abetarda Otis tarda, e também a nidificação de sisão Tetrax tetrax.
3. Constituem objetivos destes espaços:
 - a) A proteção do meio ambiente e da paisagem, assim como os seus valores da fauna e da flora, contra as formas de degradação dos recursos naturais que ponham em causa a manutenção do equilíbrio ecológico;
 - b) A promoção da biodiversidade e dos recursos naturais, assim como a proteção do solo contra a erosão e a regulação do ciclo hidrológico;
 - c) Adoção de práticas silvícolas adequadas à conservação de cada habitat e ao respeito pelos períodos mais vulneráveis do ciclo de vida das aves.

Artigo 37.º - Ocupações e utilizações

1. Nestes espaços aplica-se o regime associado à Rede Natura 2000, sem prejuízo da indicação das orientações de gestão, aplicáveis a toda a área da ZPE ou aos habitats aí representados, que se transpõem nos números seguintes.
2. Nos espaços naturais, identificados na Planta de Ordenamento, são interditos os seguintes atos e atividades:
 - a) A implementação de culturas permanentes, arbóreas ou arbustivas, nomeadamente de olivais e vinhas, bem como de culturas hortícolas;
 - b) A introdução de novos povoamentos florestais de espécies que não seja azinheira e sobreiro (não inclui a reconversão de áreas pré-existentes);
3. Nos espaços naturais, identificados na Planta de Ordenamento, são condicionados a parecer da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e da Biodiversidade, as seguintes ações, atividades ou usos do solo:
 - a) A instalação de unidades agroindustriais, desde que relacionadas com o aproveitamento de fins múltiplos do montado;
 - b) A instalação ou alteração das explorações pecuárias mesmo quando em sistema extensivo;
 - c) A implementação ou reconversão de culturas através do recurso à rega;
4. São condicionados à elaboração de Avaliação de Incidências Ambientais (AIInCA) as seguintes tipologias de projetos:
 - a) Projetos de infraestruturas;



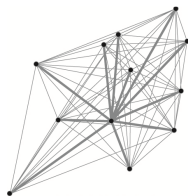
- b) Obras de ampliação e construção com exceção das sujeitas a parecer mencionadas no número 3 do presente artigo;
- 5. A instalação de novas infraestruturas de transporte de energia fica condicionada à realização da respetiva Avaliação de Impacte Ambiental nos termos da legislação em vigor. As correspondentes ações de conservação e manutenção associadas à garantia da segurança de pessoas e de bens não carecem de autorização.
- 6. Nos espaços naturais deverão ser promovidos os seguintes atos e atividades:
 - a) Regular a extração de inertes e minérios;
 - b) Manter lagoas temporárias por ordenamento de práticas agrícolas;
 - c) Retardar a ceifa e o corte de feno;
 - d) Regular o uso de açudes e charcas;
 - e) Adotar boas práticas agrícolas e promover as práticas que implicam uma menor utilização de fitofármacos;
 - f) Assegurar a ocorrência de mosaico de ecossistemas, através da integração de faixas não semeadas, e da integração de culturas de leguminosas na área de cerealicultura extensiva para alimentação da avifauna;
 - g) Manter olival tradicional existente;
 - h) Manter práticas de pastoreio extensivo;
 - i) Promover a cultura cerealífera extensiva;
 - j) Conservar sebes, bosquetes e arbustos na envolvente das linhas de água (galerias).

SECÇÃO X - EDIFICAÇÃO DISPERSA

SUBSECÇÃO I - ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA ISOLADA

Artigo 38.º - Identificação

- 1. Os espaços que integram as Áreas de Edificação Dispersa Isolada em Solo Rural são espaços existentes à data da entrada em vigor do PROTA com função residencial e interação com a atividade agrícola e um padrão de edificabilidade mínima de 0.25 edifícios por cada hectare.
- 2. Estes espaços de edificação dispersa, listados nas alíneas seguintes, encontram-se identificados na Planta de Ordenamento:



- a) Ameixial;
- b) Glória Sul;
- c) Mares.

Artigo 39.º - Regime de edificabilidade

Para a definição do Regime de edificabilidade devem ser promovidos Planos de Pormenor de Intervenção no Espaço Rural (PIER) como instrumento de gestão territorial destinado a estruturar e ordenar as áreas abrangidas, bem como definir regras complementares que permitam equacionar soluções de conjunto.

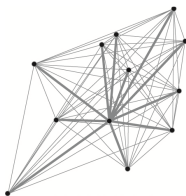
SUBSECÇÃO II - ÁREAS DE EDIFICAÇÃO EM SOLO RURAL PERIURBANO - AESRP

Artigo 40.º - Identificação

- 1. As AESRP são espaços pré-existentes com um padrão de edificabilidade disperso. Caracterizam-se por um uso predominantemente habitacional e um elevado nível de fracionamento da propriedade.
- 2. Estas áreas localizam-se na envolvente dos perímetros urbanos e registam uma dependência formal e funcional do aglomerado urbano adjacente.
- 3. Áreas de Edificação em Solo Rural Periurbana - AESRP (Áreas de Edificação Dispersa):
 - a) Estremoz: Frandina/Casas Novas/Mamporcão;
 - b) Estremoz: Mártires;
 - c) Glória: Monte Novo da Boavista;
 - d) São Bento do Cortiço 1 e 2.

Artigo 41.º - Ocupações e utilizações

- 1. Possuem uma atividade agrícola incipiente.
- 2. Têm uma função residencial.
- 3. Padrão de edificação existente:
 - a) Densidade superior a 0,25 edifícios por hectare;
 - b) Densidade inferior a 4 edifícios por hectare;
 - c) Número máximo de pisos 2, podendo ainda ter 1 piso abaixo do solo.



Artigo 42.º - Regime de edificabilidade

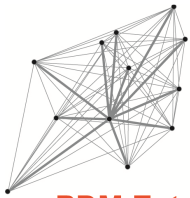
O regime de uso e de edificabilidade da categoria funcional de solo rural em que se integram, deve respeitar o disposto nas alíneas seguintes, cuja concretização obriga à elaboração de um Plano de Urbanização:

- a) As novas edificações apenas são admitidas em prédios com área mínima igual ou superior a:
 - i. 2 hectares – para Estremoz: Frandina/Casas Novas/Mamporcão; Fonte do Imperador e Mártires (Cidade Ecológica);
 - ii. 1,5 hectares – para Glória: Monte Novo da Boavista;
 - iii. 1 Hectare – para São Bento do Cortiço.
- b) A área de construção máxima não poderá ultrapassar os 250 m²;
- c) Número máximo de pisos 2, podendo ainda ter 1 piso abaixo do solo;
- d) Obrigatório salvaguardar e recuperar coberto vegetal assegurando um compromisso com a paisagem rural e elementos estruturantes do território, nomeadamente os indicados na Carta de Património;
- e) Correspondendo estas áreas a núcleos de edificação dispersa não integrados em áreas urbanas consolidadas, a infraestrutura pública é incipiente, devendo assim as novas infraestruturas recorrer a soluções apropriadas às suas características específicas e serem predominantemente da responsabilidade dos proprietários/requerentes.

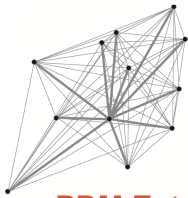
SECÇÃO XI - AGLOMERADO RURAL

Artigo 43.º - Identificação

1. Correspondem a espaços edificados com funções predominantemente residenciais e de apoio a atividades de dinamização económica localizadas em solo rural, devendo garantir a sua qualificação como espaços de articulação de funções residenciais e de desenvolvimento rural e infraestruturados com recurso a soluções apropriadas às suas características.
2. Os aglomerados rurais correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada, servidos por arruamentos públicos, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural e que apresentam uma diminuta dinâmica urbana e incipiente infraestrutura pública.
3. Correspondem a formas tradicionais de povoamento rural que devem ser preservadas, integrando designadamente áreas em tipologia nucleada ou linear que pela sua génese ou dimensão aconselham um crescimento em equilíbrio com a paisagem não urbana.
4. Caracterizam-se por alguma concentração de edificações sem dimensão ou funcionalidades que justifiquem a sua integração no sistema urbano municipal.



5. São de pequenas dimensões, garantindo vivências rurais.
6. Devem ser consolidados e permitir a edificação nos espaços intersticiais e adjacentes livres com vista à sua densificação.
7. Constituem aglomerados rurais do Concelho de Estremoz, os seguintes núcleos assinalados na planta de ordenamento à escala de 1:25.000:
 - a) Aldeia de Sande - Arcos;
 - b) Cardeais - Santo Estevão;
 - c) Estalagem da Raposa – São Domingos de Ana Loura;
 - d) Avenida - Glória (EM508);
 - e) Maria Dona - Glória;
 - f) Maria Ruiva - Arcos;
 - g) Monte dos Pretos – Santa Vitória do Ameixial;
 - h) Montes Novos - São Bento do Ameixial;
 - i) Oliveiras / Quinta do Mortal - Evoramonte;
 - j) Santa Vitória do Ameixial 1;
 - k) Santa Vitória do Ameixial 2;
 - l) São Bento de Ana Loura;
 - m) São Bento do Ameixial 1;
 - n) São Bento do Ameixial 2;
 - o) São Bento do Ameixial 3;
 - p) Sotileira – Santo Estevão;
 - q) Venda da Porca – São Bento do Ameixial.



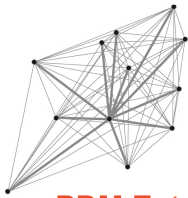
Artigo 44.º - Ocupações e utilizações

Nos Aglomerados Rurais são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação;
- b) Construções de apoio às atividades agrícola, florestal, agro-florestal, pecuária, relacionadas com a utilização de recursos endógenos e potenciadoras da dinâmica económica local;
- c) Infraestruturas de utilização coletiva pública de apoio às funções residenciais e/ou de caráter social;
- d) Instalação de empreendimentos de turismo no espaço rural (TER), empreendimentos de turismo de habitação e estabelecimentos hoteleiros;

Artigo 45.º - Regime de edificabilidade

1. As condições de edificabilidade para os Aglomerados Rurais são as seguintes:
 - a) A altura máxima da fachada é de 8,00 m, sendo permitido uma altura superior a título excepcional, desde que devidamente autorizado e tecnicamente fundamentado, nomeadamente para satisfação de requisitos técnico funcionais;
 - b) O índice máximo de utilização do solo é de 0,5;
 - c) O índice máximo de ocupação é de 0,25;
 - d) Número máximo de pisos 2, podendo ainda ter 1 piso abaixo do solo;
 - e) A área máxima de construção é de 250 m².
2. As novas construções só poderão ocorrer em áreas a colmatar / preencher dentro do perímetro estabelecido ou por substituição.
3. As ampliações de edificações existentes licenciadas devem garantir uma integração de modo equilibrado no conjunto quanto à sua morfologia e expressão arquitetónica.
4. Correspondendo estes aglomerados rurais a pequenos núcleos de edificação concentrada distanciados das áreas urbana, a infraestrutura pública, nomeadamente, o abastecimento de água, a drenagem de águas residuais e seu tratamento, devem ser assegurados por sistemas autónomos, devidamente autorizados, e da responsabilidade do promotor, na condição de este custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas.



SECÇÃO XII - ESPAÇO CULTURAL

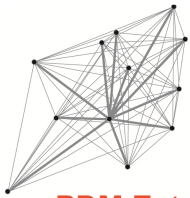
Artigo 46.º - Identificação

1. O Espaço Cultural corresponde a áreas com relevância para a identificação do património histórico, arquitetónico, arqueológico e paisagístico, sendo o regime de uso do solo determinado pelos valores a proteger, valorizar e conservar.
2. Compreende paisagens envolventes de ocupações humanas de características cénicas, históricas e culturais, nomeadamente:
 - a) Envolvente sul e poente à cidade de Estremoz, de proteção e valorização do universo global das fortificações de Estremoz;
 - b) Envolvente sul a Veiros de proteção e valorização das estruturas fortificadas, integrando ainda a linha de água a jusante da Barragem de Veiros;
 - c) Antiga estrada de São Bento de Ana Loura a Veiros (inclui antigas escolas e cemitério) na zona adjacente à Ribeira de Ana Loura;
 - d) Olival de S. Brissos - conjunto de oliveiras – (*Olea europaea L. var europaea*) classificadas como Arvoredo de interesse Público;
 - e) Campo da Batalha do Ameixial;
 - f) *Villa* romana de Santa Vitória do Ameixial;
 - g) Área envolvente a Evoramonte de proteção e valorização das estruturas fortificadas no seu todo.
3. Pretende-se com a delimitação destes espaços contribuir para a conservação da natureza e a proteção da paisagem de forma a permitir a salvaguarda da estrutura biofísica, mantendo os ecossistemas, a leitura e a capacidade evocativa destes lugares, relevando também os seus valores económicos, sociais e culturais.
4. Pretende-se um compromisso com a grande escala da paisagem do Alentejo (do rural ao urbano) e a fixação de usos endógenos.

Artigo 47.º - Ocupações e utilizações

Sem prejuízo do cumprimento dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente Regulamento, no 'Espaço Cultural' são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

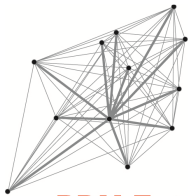
- a) Ocupações e utilizações que contribuam para a valorização e salvaguarda dos valores sociais, culturais, ambientais e económicos tais como as atividades turísticas, culturais, recreativas, desportivas, sociais, comerciais e económicas;



- b) Ações que visem melhorar as condições ambientais e paisagísticas locais através da salvaguarda e recuperação dos valores endógenos do território;
- c) Infraestruturas e equipamentos públicos de utilização coletiva que visem promover a fruição e a valorização deste espaço;
- d) Atividades agrícolas, florestais e/ou pecuárias, bem como indústrias agroalimentares e pequenos armazéns ou construções de apoio à atividade agrícola;
- e) Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER) e Empreendimentos de turismo de habitação.

Artigo 48.º - Regime de edificabilidade

1. As condições para a edificabilidade nestes Espaços são as seguintes:
 - a) São interditas novas construções, com exceção de ações e programas que visem objetivamente contribuir para:
 - i. Melhorar o conhecimento técnico e científico dos valores patrimoniais, em sentido lato, identificados nestas áreas;
 - ii. Garantir uma melhor compreensão da identidade dos conjuntos, complementando ações concretas de recuperação, restauro ou reconstrução;
 - iii. A requalificação das condições de habitabilidade e/ou a coerência arquitetónica das estruturas e elementos patrimoniais em presença;
 - b) Deve ser incentivada exaustivamente a conservação e reconstrução das estruturas edificadas existentes em geral, habitacionais e outras, e assim também eliminadas as estruturas espúrias, com um sentido de compromisso com o carácter singular que as distingue em termos construtivos e enquanto parte integrante de conjuntos a salvaguardar;
 - c) A ampliação de edificações existentes não poderá implicar um acréscimo de área de implantação superior a 20% da área da implantação existente, não sendo admitido o aumento de pisos;
 - d) Deverá ser mantido o número de pisos existente e a altura máxima da fachada, com as exceções identificadas na alínea a).
2. Na ampliação e alteração das construções existentes e licenciadas deverão considerar-se ainda os seguintes condicionamentos:
 - a) Deverão ser adotadas soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a sua integração na morfologia do terreno e garantam a preservação de vistas e da paisagem, bem como promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
 - b) Só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das edificações e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes assim como a sua recuperação, a executar de acordo com o projeto respetivo de Arquitetura Paisagista;



- c) Deverão ser adotadas soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
- d) Os materiais construtivos, nomeadamente os revestimentos e as cores a aplicar nas novas construções, mencionadas na alínea a) do ponto 1, ampliações e nas reabilitações, deverão ser escolhidas de modo a proporcionar a sua adequada inserção na área de intervenção por forma a valorizar os sítios, seguindo preferencialmente os padrões e características dominantes, em particular o uso de materiais endógenos e tecnologias tradicionais, recorrendo ao mármore, à cal (branca) e ao barro (na aplicação de tijolos e telhas de revestimento de cobertura).

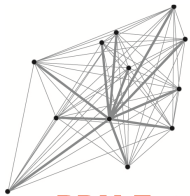
SUBSECÇÃO II - QUINTAS

Artigo 49.º - Identificação

- 1. As Quintas são conjuntos arquitetónicos com excecional interesse ambiental, cultural e patrimonial a conservar e valorizar:
 - a) Quinta de Nossa Senhora do Carmo;
 - b) Quinta do Mouro;
 - c) Quinta de S Domingos (Ameixial);
 - d) Quinta de Santa Margarida (Veiros);
 - e) Quinta do Leão (Veiros);
 - f) Quinta de Santo Antão (Mártires);
 - g) Quinta de Mártires II;
 - h) Quinta de Valadares / São Bernardo (Arcos).
- 2. Constituem, a somar às estruturas arqueológicas e arquitetónicas de relevo patrimonial, nomeadamente as mais imponentes como as estruturas defensivas de Évoramonte, Estremoz e Veiros, as peças fortes e estruturantes do território no âmbito do Espaço Cultural. Constituem, de *per si* e em conjunto, um dos elementos de referência mais distintos na paisagem de Estremoz revelando um extraordinário sentido de sustentabilidade no equilíbrio do aproveitamento dos recursos naturais e na criação de habitats únicos.
- 3. Para além do seu valor identitário devem ainda representar exemplarmente modelos de futuro, inspirando novas realidades a criar nesta classe de espaço.

Artigo 50.º - Regime de edificabilidade

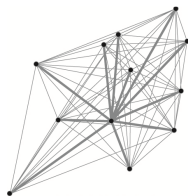
As condições de Edificabilidade para estas áreas correspondem ao disposto no artigo 48.º.



SECÇÃO XIII - EQUIPAMENTOS AFETOS À DEFESA NACIONAL

Artigo 51.º - Identificação

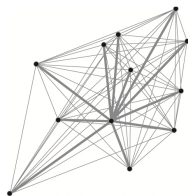
1. As áreas afetas à defesa nacional integram áreas sujeitas a servidão militar, PM /54 Estremoz, Carreira de Tiro do Ameixial (Decreto nº 31/98 de 23 de Agosto);
2. As áreas integradas nesta categoria, destinam-se a fins e utilizações militares relativos à defesa nacional e são destinados à implantação das infraestruturas necessárias a essa finalidade, sem se subordinarem a pareceres vinculativos de outras entidades.



CAPÍTULO V - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

Artigo 52.º - Qualificação e identificação das categorias de Solo Urbano

1. O Solo Urbano é aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano.
 - a) Solo Urbano, que se caracteriza por ser aquele onde é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo o Solo Urbano – Urbanizado dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva e o Solo Urbano – Urbanizável aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação, constituindo o seu todo o perímetro urbano;
 - b) O Solo Urbano destina-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outros fins, como comércio, serviços, indústria, agricultura ou turismo, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional;
 - c) As áreas de cedência a favor da Câmara Municipal de Estremoz enquadram-se de acordo com o disposto no artigo 44º do Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de Setembro, que procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.
2. Os elementos constituintes do solo urbano encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento:
 - a) Solo Urbanizado, que se divide nas seguintes categorias:
 - iv. Espaço Central;
 - v. Espaço Residencial;
 - vi. Baixa Densidade;
 - vii. Atividades Económicas;
 - viii. Espaço de Uso Especial-Equipamentos e Infraestruturas;
 - ix. Espaço Verde.
 - b) Solo Urbanizável, que se divide nas seguintes categorias:
 - i. Espaço Residencial;
 - ii. Baixa Densidade;
 - iii. Atividades Económicas;
 - iv. Espaço de Uso Especial-Equipamentos e Infraestruturas;
 - v. Espaço Verde.



3. Estrutura Ecológica Urbana - que se insere na Rede Ecológica Principal e na Rede Ecológica Complementar da Estrutura Ecológica Municipal.
4. Os critérios de edificabilidade a aplicar no Solo Urbano são os definidos nas Secções deste capítulo.

SECÇÃO XIV - SOLO URBANIZADO

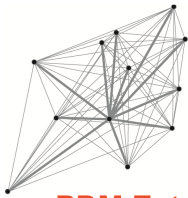
Artigo 53.º - Identificação

1. O Solo Urbanizado é constituído por áreas urbanizadas ou comprometidas para uso habitacional, de comércio, serviços e turismo, áreas de equipamentos e áreas industriais urbanas já existentes.
2. No Solo Urbanizado admite-se a ocupação de áreas livres nos seguintes termos:
 - a) Novas construções, por ocupação de áreas livres, na continuidade do tecido edificado ou por substituição de edificações sujeitas a demolição nos termos do presente Regulamento;
 - b) Loteamentos, sempre que implique alterações do perfil da rua, da topografia e usos.
3. O dimensionamento da rede viária e estacionamento no Solo Urbanizado far-se-á de acordo com a preexistência.
4. Solo urbanizado, que se divide nas seguintes subcategorias:
 - a) Espaço Central;
 - b) Espaço Residencial;
 - c) Espaço Urbano de Baixa Densidade;
 - d) Espaço de Atividades Económicas;
 - e) Espaço de Uso Especial-Equipamentos e Infraestruturas;
 - f) Espaço Verde.

SUBSECÇÃO II - ESPAÇO CENTRAL

Artigo 54.º - Identificação

1. O Espaço Central corresponde a áreas com as seguintes características:
 - a) Áreas predominantemente consolidadas que se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais, podendo ainda ser autorizada a instalação de estabelecimentos industriais no âmbito do Sistema de Indústria Responsável (SIR).

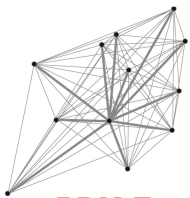


2. Constituem objetivos de intervenção nestes espaços:
 - a) Dotação funcional enquanto centros urbanos inseridos num sistema urbano municipal em função da hierarquia do aglomerado onde se inserem;
 - b) Salvaguarda do valor histórico da Cidade *de per si*;
 - c) Promoção da qualidade e coerência da imagem urbana;
 - d) Dotação em equipamentos, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada;
 - e) Dotação em infraestruturas;
 - f) Promoção da identidade territorial;
 - g) Funções de centralidade;
 - h) Concentração de atividades terciárias;
 - i) Consolidação de áreas marginais integradas funcionalmente e em conexão com o Espaço Central.

Artigo 55.º - Regime de Edificabilidade

O regime de edificabilidade a aplicar no Espaço Central compreende os seguintes indicadores:

- a) Índice máximo de utilização:
 - i. 2 - para Estremoz;
 - ii. 1 - para Arcos; Veiros; São Lourenço de Mamporcão; Santa Vitória do Ameixial; São Bento do Ameixial; São Bento do Cortiço; Glória e Evoramonte.
- b) São admitidos pisos acima e abaixo do solo, podendo os pisos acima do solo atingir como máximo 4 ($r/c + 3$):
 - i. 4 acima do solo e 1 abaixo do solo – para Estremoz;
 - ii. 2 acima do solo, e 1 baixo do solo – para Arcos; Veiros; São Lourenço de Mamporcão; Santa Vitória do Ameixial; São Bento do Ameixial; São Bento do Cortiço; Glória e Evoramonte;
- c) Índice máximo de ocupação do solo: 0,5;
- d) Usos mistos.



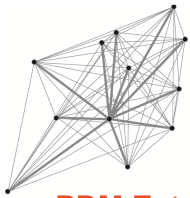
DIVISÃO II - CIDADE PATRIMÓNIO

Artigo 56.º - Identificação e objetivos

1. Corresponde à área nuclear da Cidade de Estremoz com valências arquitetónicas e urbanísticas singulares abrangendo um período bastante alargado do desenvolvimento da cidade desde o século XII até o século XX que importa identificar e salvaguardar, dada a sua capacidade evocativa, o seu imaginário e valência como espaço privilegiado para o uso misto: habitacional, comércio, serviços e turismo.
2. A definição da Cidade Património pretende salvaguardar e valorizar:
 - a) A manutenção e coesão do conjunto nos termos da sua definição;
 - b) A inversão objetiva do processo de definhamento do centro da Cidade em geral;
 - c) A salvaguarda dos 'bairros' *de per si*;
 - d) A recuperação dos edifícios devolutos;
 - e) A relação do espaço edificado com o 'espaço público';
 - f) A capacidade de projetar o concelho como recurso patrimonial;
 - g) O seu valor económico;
 - h) As respostas para a crescente necessidade de lugares de estacionamento e melhores acessibilidades;
 - i) A imposição da gestão de pontos de vista alargados, explorando a interação com o Espaço Cultural.

Artigo 57.º - Regime de edificabilidade

1. A estes espaços aplicam-se os índices de ocupação, de utilização, usos e número de pisos previstos no artigo 55.º:
2. Os indicadores referidos no ponto anterior podem ser ultrapassados a título excecional quando:
 - a) A intervenção comprometa a área urbana de enquadramento deverá ser encontrada uma solução de equilíbrio face, em particular, à volumetria dominante sendo este o princípio superlativo;
 - b) Nos casos em que manifestamente exista um interesse maior no cumprimento de condições de habitabilidade;



- c) A intervenção representar uma mais-valia patrimonial no âmbito da salvaguarda e valorização da arquitetura e urbanismo da cidade ou por imposição decorrente de um Programa de interesse público.
3. O piso abaixo do solo requer uma avaliação prévia e uma ação de acompanhamento quanto à salvaguarda do património arqueológico.

DIVISÃO III - ESPAÇO PÚBLICO

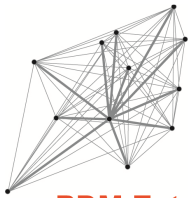
Artigo 58.º - Identificação

1. Deve considerar-se, como princípio, que o extraordinário sentido urbanístico da cidade se deve muito consequentemente ao espaço público.
2. O espaço público representa, funcional, simbólica e exponencialmente, o lugar central por excelência da cidade.
3. Apresenta-se como espaço de excelência, como palco de representação: do comércio tradicional e de rua (mercados de sábado – exposição do mundo rural) assim como das festas populares e dos grandes acontecimentos públicos e políticos.
4. Compreende Espaços abertos, infraestruturas e coberto vegetal significativo.
5. Determina o “desenho da cidade”.

Artigo 59.º - Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade deverá em geral:

- a) Salvar os espaços vazios e a sua envolvente direta;
- b) Influenciar e articular-se com a ‘Cidade Património’ na sua totalidade;
- c) Garantir um regime coerente e eficaz de estacionamento, acessibilidades, cargas e descargas;
- d) Salvar a presença dos espaços verdes que integram a ‘Estrutura Ecológica Urbana’;
- e) Valorizar e recuperar as infraestruturas de apoio ao comércio local e das lojas de referência, associadas complementarmente ao comércio sazonal de rua.



DIVISÃO IV - BAIROS

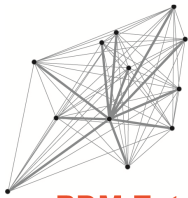
Artigo 60.º - Identificação

Os bairros compreendem as áreas que para além de garantirem a permanência de características próprias onde predomina a função residencial, assumem um registo ímpar de datação da evolução socio-urbana da Cidade:

- a) Castelo Medieval / Núcleo primitivo (séc. XIII);
- b) Bairro de Santiago (séc. XVI);
- c) Bairro das Ferrarias (séc. XVI);
- d) Arrabalde das Covas (séc.XVI);
- e) Arrabalde dos Currais (final séc.XVI);
- f) Conjunto Urbano da 2ª linha de fortificação (séc. XVII/XIX);
- g) Zona da Avenida (zona da Estação - séc. XX);
- h) Bairro Operário (início do séc. XX);
- i) Bairro da Mata (séc. XX);
- j) Conjunto da Escola Industrial (séc. XX).

Artigo 61.º - Regime de edificabilidade

1. O regime de edificabilidade deverá em geral:
 - a) Salvar o valor das componentes urbanas e morfologia dos conjuntos;
 - b) Garantir a escala e o enquadramento urbano;
 - c) Valorizar as características arquitetónicas e urbanísticas;
 - d) Integrar os espaços e os equipamentos públicos;
 - e) Garantir a prevalência do uso habitacional.
2. A estes espaços aplicam-se os índices de ocupação e utilização previstos no artigo 55.º.



SUBSECÇÃO III - ESPAÇO RESIDENCIAL

Artigo 62.º - Identificação

1. Áreas que se caracterizam pela predominância de funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.
2. Dividem-se em duas subcategorias:
 - a) Espaço Residencial Moradias Unifamiliares;
 - b) Espaço Residencial Edifício Plurifamiliar.

DIVISÃO II - ESPAÇO RESIDENCIAL MORADIAS UNIFAMILIARES

Artigo 63.º - Identificação

1. Áreas cuja tipologia predominante, associada ao pequeno comércio, asseguram uma habitabilidade própria na Cidade que importa manter, desde a escala ao coberto vegetal integrado;
2. Predominância de Moradias Unifamiliares.

Artigo 64.º - Regime de edificabilidade

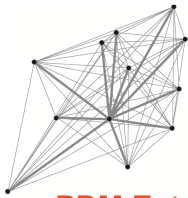
O regime de edificabilidade a aplicar no Espaço Residencial Moradias Unifamiliares compreende os seguintes indicadores:

- a) Índice Máximo de utilização: 1,2;
- b) Número máximo de pisos: 2 acima do solo e 1 abaixo do solo;
- c) Índice máximo de ocupação: 0,5.

DIVISÃO III - ESPAÇO RESIDENCIAL EDIFÍCIOS PLURIFAMILIARES

Artigo 65.º - Identificação

1. Espaços de construção recente na cidade e de maior densidade que se traduzem por uma concentração de funções predominantemente residenciais às quais estão também associados equipamentos públicos;
2. Predominância de edifícios plurifamiliares.



Artigo 66.º - Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade a aplicar no Espaço Residencial Edifício Plurifamiliar compreende os seguintes indicadores:

- a) Índice Máximo de utilização: 2;
- b) Número máximo de pisos: 4 acima do solo e 1 abaixo do solo.

SUBSECÇÃO IV - ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 67.º - Identificação

1. Áreas edificadas com usos mistos às quais o plano municipal de ordenamento do território atribui funções urbanas prevaletentes e que devem ser objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento numa ótica de sustentabilidade e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas.
2. Enquadramento da cidade e núcleos urbanos, com baixo perfil, podendo representar uma transição entre o Espaço Central, as áreas de ocupação dispersa periurbana, e o Espaço Rural em geral.
3. Configuram com predominância os núcleos urbanos de perfil rural.
4. Áreas envolventes ao centro, que contemplam logradouros e ausência de funções centrais.

Artigo 68.º - Regime de edificabilidade

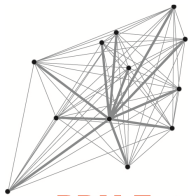
O regime de edificabilidade a aplicar no Espaço Urbano de 'Baixa Densidade' compreende os seguintes indicadores:

- a) Índice máximo de utilização: 1;
- b) Número máximo de pisos: 2 acima do solo e 1 abaixo do solo;
- c) Índice máximo de ocupação: 0,35.

SUBSECÇÃO V - ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 69.º - Identificação

1. Áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano.



2. Atividades relacionadas com comércio, serviços e indústria.
3. Em particular a “Zona Industrial de Estremoz” que inicialmente foi projetada de forma autónoma e contígua à Cidade, é hoje uma das áreas com maior potencial de transformação quer em termos de usos quer no relacionamento com as novas dinâmicas urbanas da cidade. A sua integração, tendencialmente, no espaço central, deve-se em grande medida ao efeito da refuncionalização da área antes afeta à infraestrutura ferroviária.
4. Caraterizam ainda estas áreas a envolvimento de espaços de atividades de recreio e desporto, de zonas verdes e equipamentos públicos, assim como o atravessamento de ligações viárias estruturantes existentes e previstas para Cidade.
5. São áreas que face ao seu maior potencial de transformação em contínuo, deverão ser necessariamente articuladas com outros planos mais abrangentes, intensificando, tendencialmente, os usos mistos e uma maior integração nas estruturas urbanas onde se inserem.
6. Os critérios a observar na avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental, de forma a regular a instalação de estabelecimentos industriais conforme estabelece o SIR estão contemplados no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Estremoz.

Artigo 70.º - Regime de edificabilidade

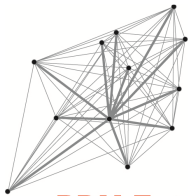
O regime de edificabilidade a aplicar no Espaço de Atividades Económicas compreende os seguintes usos e indicadores:

- a) São admitidos usos que contemplem o comércio, serviços, indústria e armazéns;
- b) Número máximo de pisos: 2 acima do solo e 2 abaixo do solo;
- c) Índice máximo de ocupação: 0,5;
- d) Altura máxima autorizada de 7m, sendo permitida uma altura superior a título excecional, desde que devidamente autorizado e tecnicamente fundamentado, nomeadamente para satisfação de requisitos técnico funcionais.

SUBSECÇÃO VI - ESPAÇO DE USO ESPECIAL – EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

Artigo 71.º - Identificação

Áreas destinadas a equipamentos, infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo.



DIVISÃO II - EQUIPAMENTOS AFETOS À DEFESA NACIONAL

Artigo 72.º - Identificação

1. As áreas afetas à Defesa Nacional integram áreas sujeitas a servidão militar, PM /27 Estremoz, Quartel de São Francisco (Decreto nº 642/75 de 15 de Novembro) e PM /29 Estremoz, Convento de São João de Deus (Decreto nº 642/75 de 15 de Novembro).
2. As áreas integradas nesta categoria, destinam-se a fins e utilizações militares relativos à Defesa Nacional e são destinados à implantação das infraestruturas necessárias a essa finalidade, sem se subordinarem a pareceres vinculativos de outras entidades.

SUBSECÇÃO VII - ESPAÇO VERDE

Artigo 73.º - Identificação

1. Áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo com a estrutura ecológica urbana e integrando a estrutura ecológica municipal.
2. Dividem-se em duas subcategorias:
 - a) Espaço Verde de Recreio;
 - b) Espaço Verde de Proteção e Conservação.

DIVISÃO II - ESPAÇO VERDE DE RECREIO

Artigo 74.º - Identificação

Áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura.

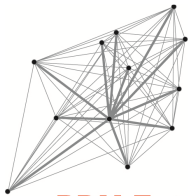
Artigo 75.º - Regime de edificabilidade

Permitida a construção de equipamentos de apoio a atividades de ar livre, lazer, desporto e cultura.

DIVISÃO III - ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO

Artigo 76.º - Identificação

Áreas com funções de proteção e enquadramento a infraestruturas e elementos naturais como linhas de água e paisagem.



SECÇÃO XV - SOLO URBANIZÁVEL

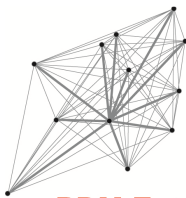
Artigo 77.º - Identificação

1. Os solos urbanizáveis são os que apresentam potencialidades para ocupação urbana, assumindo a capacidade de vir a adquirir características de espaço urbano, mediante ação programada de conceção da sua estrutura e morfologia urbanas, rede de acessibilidades e infraestruturização, de acordo com PMOT (Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização a elaborar), ou por unidades de execução, verificando as disposições referenciadas no presente Regulamento.
2. Poderão ainda ser autorizadas, excecionalmente, operações de loteamento nas seguintes condições:
 - a) Quando digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com a zona urbanizada e às quais se encontrem ligadas funcionalmente;
 - b) Quando se localizem em áreas que tenham adquirido características semelhantes às contiguas através de ações de urbanização ou edificação;
 - c) Desde que se considere que as soluções propostas assegurem uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada;
 - d) Desde que não ponham em causa os termos de referência da UOPG onde as parcelas se insiram.
3. Solo urbanizável, que se divide nas seguintes subcategorias:
 - a) Espaço Residencial;
 - b) Espaço Urbano de Baixa Densidade;
 - c) Espaço de Atividades Económicas;
 - d) Espaço de Uso Especial-Equipamentos e Infraestruturas;
 - e) Espaço Verde.
4. As subcategorias referidas nas alíneas a) e c) do número anterior são exclusivamente aplicadas à cidade de Estremoz.

SUBSECÇÃO II - ESPAÇO RESIDENCIAL

Artigo 78.º - Identificação

Áreas presentes em solo urbanizável que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante;



DIVISÃO II - ESPAÇO RESIDENCIAL MORADIAS UNIFAMILIARES

Artigo 79.º - Identificação

1. Áreas cuja tipologia predominante associada ao pequeno comércio, asseguram uma habitabilidade própria na cidade que importa manter, desde a escala ao coberto vegetal integrado;
2. Predominância de Moradias Unifamiliares.

Artigo 80.º - Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade a aplicar no Espaço Residencial Moradias Unifamiliares compreende os seguintes indicadores:

- a) Índice Máximo de utilização de 1,2;
- b) Número máximo de pisos: 2 acima do solo e 1 abaixo do solo;
- c) Índice máximo de ocupação: 0,5.

DIVISÃO III - ESPAÇO RESIDENCIAL EDIFÍCIOS PLURIFAMILIARES

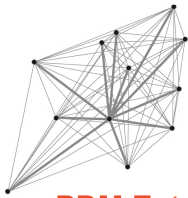
Artigo 81.º - Identificação

1. Espaços de construção recente na cidade e de maior densidade que se traduzem por uma concentração de funções predominantemente residenciais às quais estão também associados equipamentos públicos;
2. Predominância de Edifícios Plurifamiliares.

Artigo 82.º - Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade a aplicar no Espaço Residencial Edifício Plurifamiliar compreende os seguintes indicadores:

- a) Índice Máximo de utilização: 2;
- b) Número máximo de pisos: 4 acima do solo e 1 abaixo do solo;
- c) Índice máximo de ocupação: 0,5.



SUBSECÇÃO III - ESPAÇO URBANO DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 83.º - Identificação

1. Áreas urbanizáveis com usos mistos às quais o plano municipal de ordenamento do território atribui funções urbanas prevalecentes e que devem ser objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento numa ótica de sustentabilidade e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas.
2. Enquadramento da cidade, com baixo perfil, podendo representar uma transição para o espaço rural e áreas de ocupação dispersa periurbana.
3. Áreas envolventes ao centro, que contemplam logradouros e ausência de funções centrais.

Artigo 84.º - Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade a aplicar no Espaço Urbanizável de Baixa Densidade compreende os seguintes indicadores:

- a) Índice máximo de utilização: 0,5;
- b) Número máximo de pisos: 2 acima do solo e 1 abaixo do solo;
- c) Índice máximo de ocupação: 0,35.

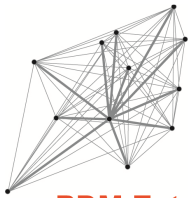
SUBSECÇÃO IV - ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 85.º - Identificação

1. Áreas a urbanizar que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano.
2. Atividades relacionadas com comércio, indústria e serviços;
3. Intensificar usos mistos e maior integração na cidade em geral;
4. Estabelecer sempre, tendo em conta a sua escala e impacto visual e funcional, uma articulação direta e integradora nos planos em curso ou em execução.

Artigo 86.º - Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade a aplicar no Espaço Urbanizável de Atividades Económicas compreende os seguintes indicadores:



- a) Índice máximo de utilização: 1,5;
- b) Número máximo de pisos: 5 acima do solo e 3 abaixo do solo;
- c) Índice máximo de ocupação: 0,35.

SUBSECÇÃO V - ESPAÇO DE USO ESPECIAL-EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

Artigo 87.º - Identificação

Áreas destinadas a equipamentos, infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo, devendo as suas funções ser mencionadas na designação das correspondentes categorias ou subcategorias.

SUBSECÇÃO VI - ESPAÇO VERDE

Artigo 88.º - Identificação

1. Áreas inseridas em solo urbanizável com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo com a estrutura ecológica urbana e integradas na estrutura ecológica municipal;
2. Dividem-se em duas subcategorias:
 - a) Espaço Verde de Recreio;
 - b) Espaço Verde de Proteção e Conservação.

DIVISÃO II - ESPAÇO VERDE DE RECREIO

Artigo 89.º - Identificação

Áreas com funções de proteção e enquadramento a infraestruturas, equipamentos públicos de escala superior, de âmbito social e associados à promoção da economia da cidade e ao desporto, destinados à fruição de espaços livres/verdes em contexto de parque urbano.



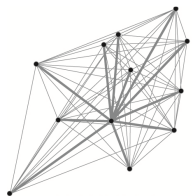
Artigo 90.º - Regime de edificabilidade

Nestes espaços apenas é permitida a construção de equipamentos de apoio a atividades de ar livre, lazer, desporto e cultura.

DIVISÃO III - ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO

Artigo 91.º - Identificação

Áreas com funções de proteção e enquadramento, atividades económicas, infraestruturas e elementos naturais como linhas de água e paisagem.



CAPÍTULO VI - PROGRAMA DE EXECUÇÃO

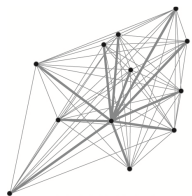
SECÇÃO XVI - PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 92.º - Sistemas de execução

1. As ações programadas para as unidades de execução são executadas através dos sistemas de execução previstos na legislação em vigor, designadamente:
 - a) Sistema de compensação;
 - b) Sistema de cooperação;
 - c) Sistema de imposição administrativa.
2. Sempre que a dimensão, a relevância ou o interesse público das ações programadas para as unidades de execução o justifiquem, a Câmara Municipal deve recorrer aos sistemas de cooperação ou de imposição administrativa.

Artigo 93.º - Mecanismos de Perequação compensatória

1. O sistema de perequação compensatória previsto na legislação em vigor aplica-se nas operações urbanísticas previstas para as UOPG para as quais se prevê a elaboração de plano de pormenor ou unidades de execução e ao restante solo cuja urbanização é possível programar.
2. Nos Planos de Pormenor a elaborar ou nas Unidades de Execução a definir, deve ser definida a Área de Cedência Média bem como o Índice de Utilização Médio aplicável a cada situação.
3. Os mecanismos de perequação compensatória a adotar no município de Estremoz são os seguintes:
 - a) A repartição da edificabilidade, com base no estabelecimento de um índice médio de utilização;
 - b) A repartição das áreas de cedência, com base no estabelecimento de um índice de cedência médio;
 - c) A repartição dos custos de urbanização.
4. O recurso à repartição da edificabilidade tem sempre de ser combinado com a repartição das áreas de cedência.
5. A Câmara Municipal pode utilizar conjunta ou coordenadamente os mecanismos de perequação compensatória aqui definidos, bem como definir outros mecanismos que assegurem o disposto no n.º 1 do presente artigo.
6. Os outros mecanismos referidos no número anterior podem prever a repartição da edificabilidade concreta ponderada em função da valorização prévia das unidades cadastrais envolvidas e ou em função da valorização dos usos a licenciar ou autorizar.

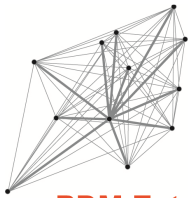


Artigo 94.º - Critérios para o cálculo do Índice Médio de Utilização

1. O cálculo do índice médio de utilização, adiante designado por IMU, resulta do quociente entre o somatório da área bruta de construção das novas construções e ampliações a licenciar ou autorizar no âmbito da unidade de execução ou do plano de pormenor e o somatório da área das unidades cadastrais que suportam as respetivas operações urbanísticas.
2. Para o cálculo do IMU exclui-se a área bruta de construção dos equipamentos e das construções para instalação de infraestruturas que, de acordo com a lei e o PMOT, devam integrar o domínio público municipal.
3. Nos casos em que as novas construções se localizam numa unidade cadastral com construções existentes à data de aprovação da unidade de execução ou do plano de pormenor, exclui-se do cálculo do IMU a parte da unidade cadastral afeta às construções existentes.
4. O valor do IMU pode não ser coincidente com o valor dos índices brutos de construção estabelecidos em PDM ou PU para as unidades cadastrais da unidade de execução ou do plano de pormenor.
5. O IMU pode ser fixado para cada unidade de execução ou para a totalidade da área abrangida por plano de pormenor.
6. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição da edificabilidade média rege-se nos termos da legislação em vigor.

Artigo 95.º - Critérios para o cálculo do Índice de Cedência Médio

1. O cálculo do índice de cedência médio, adiante designado por ICM, resulta preferencialmente do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da área bruta de construção adotada para o cálculo do IMU.
2. Do cálculo do ICM previsto no número anterior são excluídas as áreas que, à data de aprovação da unidade de execução ou do plano de pormenor, já se encontravam inseridas no domínio público municipal.
3. Nos casos em que a unidade de execução ou o plano de pormenor abrangem áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas de abrangência supralocal, a Câmara Municipal pode excluir do cálculo do ICM a parte destas áreas que determina um valor do ICM superior ao que resulta dos parâmetros de dimensionamento estabelecidos em PDM ou PU.
4. A aplicação do ICM incide sobre a edificabilidade concreta que cada proprietário passa a deter no final na operação urbanística.
5. O valor do ICM pode diferir do valor estabelecido em PMOT para os parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, dos equipamentos e das infraestruturas viárias.



6. O ICM pode ser fixado para cada unidade de execução ou para a totalidade da área abrangida por plano de pormenor.
7. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição das áreas de cedência rege-se nos termos da legislação em vigor.

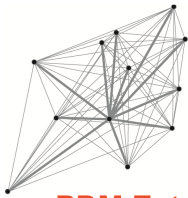
Artigo 96.º - Critérios para a identificação e repartição de custos de urbanização

1. Os custos de urbanização abrangem os custos de execução de projetos e obras de criação ou remodelação de espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas.
2. Os custos de urbanização gerais referem-se a obras de abrangência supralocal cuja responsabilidade de execução cabe ao município.
3. Os custos de urbanização local referem-se a obras destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações a licenciar ou autorizar no âmbito da unidade de execução ou do plano de pormenor.
4. Constituem obrigações dos proprietários:
 - a) A comparticipação nos custos de urbanização gerais através do pagamento ao município das taxas pela realização, reforços e manutenção das respetivas infraestruturas urbanísticas;
 - b) A execução e o suporte integral dos custos de urbanização locais.
5. Em alternativa à obrigação referida na alínea a) do número anterior, os proprietários podem substituir-se ao município na execução de obras que determinam custos de urbanização gerais.
6. O pagamento dos custos de urbanização pode realizar-se, por acordo com os proprietários interessados, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade *aedificandi* de valor equivalente.
7. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a repartição dos custos de urbanização rege-se nos termos da legislação em vigor.

SECÇÃO XVII - UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

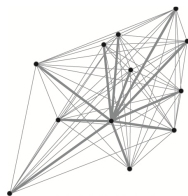
Artigo 97.º - Âmbito e identificação

1. As unidades operativas de planeamento e gestão demarcam áreas de intervenção com uma planeada ou considerada coerência, a serem objeto de estudo e gestão como unidades consolidadas.
2. No zonamento e no desenho urbano que vierem a ser preconizados para as áreas urbanizáveis localizadas junto a estradas sob jurisdição das Estradas de Portugal S.A. deve privilegiar-se, sempre que possível, o afastamento das habitações e dos equipamentos coletivos e a proximidade de usos de menor sensibilidade ambiental designadamente de espaços verdes lineares à estrada.
3. As UOPG encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento podendo ser reajustadas nos seus limites por razões de cadastro de propriedade ou limites físicos mais apropriados ou quando tal for



necessário em sede de desenvolvimento de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.

4. Enquanto não estiverem elaborados e aprovados os planos respeitantes às áreas integradas nas UOPG, são admitidas intervenções urbanísticas, em solo urbanizado, de acordo com as normas supletivas a aplicar e desde que as intervenções não se apresentem em desconformidade com os princípios e expectativas gerais definidas para as UOPG.
5. Medidas Supletivas comuns às categorias de espaço do solo urbanizado definidas neste Regulamento:
 - a. O licenciamento de obras é limitado à beneficiação, restauro e conservação, ou alterações pontuais que visem a reposição das características originais dos edifícios e que não impliquem a demolição de elementos estruturais, de fachadas, coberturas ou abertura de cave;
 - b. Excecionalmente poderão ser permitidas obras de alteração ou demolição quando se considere que:
 - i. O edifício existente não representa um elemento com interesse arquitetónico, histórico ou com significado urbanístico;
 - ii. Quando a intervenção representar uma mais-valia patrimonial no âmbito da salvaguarda e valorização da arquitetura e urbanismo do conjunto urbano;
 - iii. Nas situações em que manifestamente exista um interesse maior no cumprimento de condições de habitabilidade.
 - c. Nos casos de exceção antes referidos aplicam-se as seguintes medidas:
 - i. Os índices máximos de implantação e ocupação são limitados a 75% dos índices previstos no presente plano para as categorias em que estejam inseridas as construções;
 - ii. É autorizado o nivelamento da cêrcea e da altura das fachadas pelas médias respetivas dos edifícios da frente edificada do arruamento entre as ruas transversais confinantes;
 - iii. São permitidos usos mistos;
 - iv. Apenas são permitidas operações de loteamento de iniciativa municipal.
6. Foram identificadas as seguintes UOPG, delimitadas na Planta de Ordenamento:
 - a) UOPG 1 – Estremoz Quintinhas e Equipamentos;
 - b) UOPG 2 – Estremoz Expansão Nordeste;
 - c) UOPG 3 – Estremoz Expansão Sudeste;
 - d) UOPG 4 – Estremoz antigo UNOR 1;
 - e) UOPG 5 – PU Cidade de Estremoz incluindo AESRP Frandina / Casas Novas / Mamporcão;



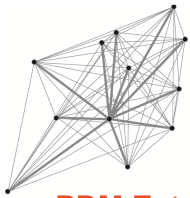
- f) UOPG 6 – PIER ED 1 Ameixial;
- g) UOPG 7 – PU Mártires incluindo AESRP;
- h) UOPG 8 – PU São Bento do Cortiço incluindo AESRP;
- i) UOPG 9 – PU Glória incluindo AESRP;
- j) UOPG 10 – PIER ED 2 Glória Sul
- k) UOPG 11 – Veiros
- l) UOPG 12 – Evoramonte Sul;
- m) UOPG 13 – Evoramonte Expansão Este;
- n) UOPG 14 – S. Lourenço de Mamporcão Expansão Oeste;
- o) UOPG 15 – Montados da Serra d'Ossa;
- p) UOPG 16 – PIER ED 3 Mares
- q) UOPG 17 – PIER Barrocas;

SUBSECÇÃO II - UOPG 1 – ESTREMOZ QUINTINHAS E EQUIPAMENTOS

Artigo 98.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Compatibilizar o uso predominantemente habitacional com a localização de novos equipamentos públicos para a cidade: novo Quartel da GNR e Lar da Liga dos Combatentes;
- b) Consolidar o desenho urbano, nomeadamente na articulação com a área consolidada da cidade, com áreas de baixa densidade e de atividades económicas;
- c) Promoção de operações urbanísticas tendo como predomínio as tipologias de moradias individuais ou geminadas;
- d) Promover uma ocupação de baixa densidade e de elevada qualidade em termos ambientais e urbanísticos;



SUBSECÇÃO III - UOPG 2 – ESTREMOZ EXPANSÃO NORDESTE

Artigo 99.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

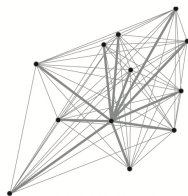
- a) Assegurar a criação de uma grande mancha verde de proteção a espaços de atividades económicas e equipamentos coletivos existentes e a criar;
- b) Reserva para equipamentos público de escala superior, de âmbito social e associados à promoção da economia da cidade e ao desporto, fruição de espaços livres/verdes em contexto de parque urbano;
- c) Assegurar respostas para as ligações (circulares) viárias da cidade entre a EN4 e o IP2;
- d) Promover uma transição natural para a AESRP Frandina /Mamporcão / Casas Novas.

SUBSECÇÃO IV - UOPG 3 – ESTREMOZ EXPANSÃO SUDESTE

Artigo 100.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Criar espaços públicos, com estrutura de jardim público com predomínio das áreas verdes;
- b) Assegurar uma estrutura de mecanismo clara e equilibrada de perequação compensatória de benefícios e encargos;
- c) Requalificar área de extração de inertes desativadas e unidades industriais associadas;
- d) Ligar a cidade às áreas de atividades económicas de desenvolvimento económico local;
- e) Assegurar a integração da área comercial e da sua expansão;
- f) Integrar as ligações à Ciclovia e à área 'refuncionalizada' da REFER;
- g) Definir um uso adequado ao 'Alto do Braga' como lugar singular na topografia da cidade;
- h) Dar continuidade e coerência urbana a uma importante área residencial de moradias do tipo plurifamiliar de génese cooperativa;
- i) Expansão prioritária e de maior densidade;
- j) Reposicionar a oferta urbanística da cidade;
- k) Incentivar operações urbanísticas que assegurem a promoção de programas de usos mistos;
- l) Reconfigurar a entrada este da cidade.



SUBSECÇÃO V - UOPG 4 – ESTREMOZ ANTIGO UNOR 1

Artigo 101.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

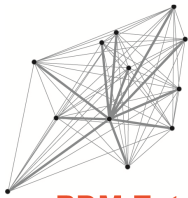
- a) Criar condições para o desenvolvimento programado dos núcleos de exploração mineira assim como das atividades industriais e comerciais associadas;
- b) Assegurar mecanismos e ações de controlo e monitorização sobre as consequências destas atividades intensivas de exploração do recurso mármore para a cidade, nomeadamente nos aspetos ambientais e funcionais;
- c) Incentivar a criação de uma área de deposição comum (ADC) dimensionada de modo a dispor da capacidade suficiente para absorver a produção de material excedentário, desperdícios, proveniente da área de exploração.

SUBSECÇÃO VI - UOPG 5 – PU CIDADE DE ESTREMOZ INCLUINDO AESRP FRANDINA / CASAS NOVAS / MAMPORÇÃO

Artigo 102.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Requalificar o solo urbano em rural tendo em conta a sua natureza, apetência urbanística e relação com a Cidade Património;
- b) Preservar a identidade histórica, arquitetónica e urbanística da cidade apoiada no conceito de “Cidade Património”;
- c) Garantir a sua regeneração ao nível social, económico e funcional;
- d) Estabelecer uma fronteira legível entre a cidade urbana e o espaço cultural (rural), assim como a sua inter-relação ao nível de vistas e paisagem;
- e) Diversificação de usos e atividades, assegurando a conseqüente melhoria das vivências urbanas;
- f) Assegurar uma efetiva ligação da cidade às áreas de atividades económicas mais concentradas, promovendo o desenvolvimento da economia local também associada à imagem/identidade da cidade;
- g) Promover a contenção do perímetro urbano e do Solo Urbanizável;
- h) Privilegiar os núcleos urbanos antigos, promovendo a afetação das áreas ainda livres de edificação para espaços públicos equipados e espaços verdes necessários à resolução das questões de desafogo, de remate, regeneração da vida urbana e de articulação de tecidos e usos urbanos, nomeadamente o comércio tradicional explorando o ‘efeito’ Rocio-Mercados de sábado;



- i) Integrar as novas propostas urbanísticas nas áreas urbanas consolidadas, bairros históricos e espaço público, valorizando a salvaguarda da morfologia urbana e caráter arquitetónico;
- j) Reabilitação das áreas degradadas, parque habitacional, comércio, serviços, redes de infraestruturas e equipamentos, reposicionando-as como ativos determinantes para o desenvolvimento económico e social da cidade;
- k) Garantir um faseamento da ocupação urbana e programação dos solos urbanizáveis que se verifiquem necessários em articulação formal e funcional com as áreas urbanas contíguas, transmitindo coerência, continuidade e qualidade ao tecido urbano existente e à sua evolução;
- l) Assegurar uma resposta eficaz e sustentável para a procura de soluções habitacionais em meio rural como edificação dispersa em articulação funcional aos núcleos urbanos, salvaguardando inequivocamente o 'Espaço Rural' nas componentes de paisagem, coberto vegetal e recursos, integrando o conjunto no conceito de 'Cidade Ecológica';
- m) Estabelecer mecanismos de perequação para a distribuição de benefícios e encargos;
- n) Projetar a cidade à escala regional e nacional, afirmando a sua singular e coerente identidade urbanística.

SUBSECÇÃO VII - UOPG 6 – PIER ED 1 AMEIXIAL

Artigo 103.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

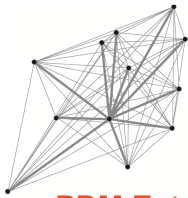
- a) Articular de forma equilibrada a transição para o "Espaço Cultural";
- b) Fomentar a contenção da expansão urbana, respeitando os imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais;
- c) Consolidar a procura de soluções habitacionais em meio rural em articulação com a atividade agrícola, salvaguardando inequivocamente o 'Espaço Rural' nas componentes de paisagem, coberto vegetal e recursos, integrando o conjunto no conceito de 'Cidade Ecológica'.

SUBSECÇÃO VIII - UOPG 7 – PU MÁRTIRES INCLUINDO AESRP

Artigo 104.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Promover a consolidação da área urbana, recorrendo à conservação, colmatação e densificação do tecido existente;



- b) Promover a contenção ou mesmo a redução da área do perímetro urbano e do Solo Urbanizável, reclassificando áreas urbanas em rurais;
- c) Fomentar um desenvolvimento urbano compacto, que contrarie a urbanização dispersa e contenha a expansão urbana, respeitando os imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.
- d) Assegurar a salvaguarda e a valorização das componentes ambientais e patrimoniais;
- e) Articular de forma equilibrada a transição para o “Espaço Cultural”;
- f) Assegurar uma resposta eficaz e sustentável para a procura de soluções habitacionais em meio rural como edificação dispersa em articulação funcional aos núcleos urbanos, salvaguardando inequivocamente o ‘Espaço Rural’ nas componentes de paisagem, coberto vegetal e recursos, integrando o conjunto no conceito de ‘Cidade Ecológica’.

SUBSECÇÃO IX - UOPG 8 – PU SÃO BENTO DO CORTIÇO INCLUINDO AESRP

Artigo 105.º - Identificação e objetivos

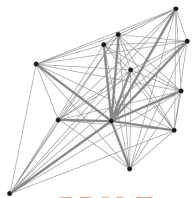
Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Promover a consolidação da área urbana, recorrendo à conservação, colmatação e densificação dos tecidos urbanos existentes;
- b) Assegurar soluções urbanísticas que objetivamente promovam a estruturação urbana e ordenamento do tecido urbano disperso e desestruturado do contínuo atual;
- c) No caso particular o fracionamento da propriedade, que originou uma desestruturação ímpar no concelho, deverá merecer particular atenção face às implicações na gestão das infraestruturas assim como da coesão social;
- d) Promover a contenção ou mesmo a redução da área do perímetro urbano e do solo urbanizável, reclassificando áreas urbanas em rurais;
- e) Estabelecer mecanismos de perequação para a distribuição de benefícios e encargos;
- f) Assegurar uma resposta eficaz e sustentável para a procura de soluções habitacionais em meio rural como edificação dispersa em articulação funcional aos núcleos urbanos, salvaguardando inequivocamente o ‘Espaço Rural’ nas componentes de paisagem, coberto vegetal e recursos, integrando o conjunto no conceito de ‘Cidade Ecológica’.

SUBSECÇÃO X - UOPG 9 – PU GLÓRIA INCLUINDO AESRP

Artigo 106.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:



- a) Promover a consolidação da área urbana, recorrendo à conservação, colmatação e densificação dos tecidos existentes;
- b) Promover a contenção ou mesmo a redução da área do perímetro urbano e do solo urbanizável, reclassificando áreas urbanas em rurais;
- c) Sendo por um lado a Glória um caso singular no concelho em termos de dispersão do solo urbano por áreas de elevado interesse agrícola e/ou paisagístico e o seu reordenamento ter implicado uma significativa redução do perímetro urbano, e por outro ser o destino mais procurado para a implantação de unidades habitacionais de tipologias próximas de 'quintas', confere-se a esta UOPG uma orientação mais abrangente, no sentido de, para além da redução criteriosa do perímetro urbano, assegurar respostas concretas para outras alternativas de instalação de unidades habitacionais como edificação dispersa em espaço rural;
- d) Garantir a proteção da paisagem a Sudoeste do aglomerado da Glória, assegurando o compromisso com esta realidade das áreas novas: AESRP do Monte da Boavista e da Aldeia da Glória;
- e) Assegurar uma resposta eficaz e sustentável para a procura de soluções habitacionais em meio rural como edificação dispersa em articulação funcional aos núcleos urbanos, salvaguardando inequivocamente o 'Espaço Rural' nas componentes de paisagem, coberto vegetal e recursos, integrando o conjunto no conceito de 'Cidade Ecológica'.

SUBSECÇÃO XI - UOPG 10 – PIER ED 2 GLÓRIA SUL

Artigo 107.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

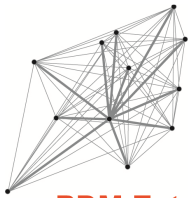
- a) Fomentar a salvaguarda dos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais em meio rural;
- b) Consolidar a procura de soluções habitacionais em meio rural em articulação com a atividade agrícola, salvaguardando inequivocamente o 'Espaço Rural' nas componentes de paisagem, com particular relação com o universo da Serra d'Ossa, coberto vegetal e recursos.

SUBSECÇÃO XII - UOPG 11 – VEIROS

Artigo 108.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Consolidar e reabilitar o conjunto urbano, conferindo relevância ao desenho urbano e ao conjunto de referências históricas, no âmbito da arqueologia industrial, evocativas das atividades industriais e comerciais de referência no universo da atividade agrícola;



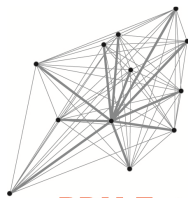
- b) Destina-se predominantemente ao uso habitacional e à expansão do aglomerado de forma controlada para Este, integrando a “Zona Industrial”;
- c) Preservar o grande espaço verde central, garantindo uma distribuição harmoniosa entre áreas construídas e áreas verdes;
- d) Diversificar usos e atividades e a conseqüente melhoria das vivências urbanas;
- e) Estabelecer mecanismos de perequação para a distribuição de benefícios e encargos.

SUBSECÇÃO XIII - UOPG 12 – EVORAMONTE SUL

Artigo 109.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Desenvolver um programa de atividades mistas, nomeadamente industriais e logísticas no sentido de eliminar algumas unidades localizadas no centro urbano, potenciar o valor de proximidade em relação a Évora e alavancar a economia local;
- b) Assegurar uma relação de profundo reconhecimento e valorização dos valores patrimoniais em presença, garantindo uma disciplina efetiva ao nível da escala e morfologia do conjunto;
- c) Intervir criando unidades de ocupação distintas, nomeadamente uma área de ocupação dirigida a habitação com blocos habitacionais em unidades individuais, em banda e isoladas, e por outro lado, unidades de ocupação para armazéns, instalações industriais e instalações agrícolas de apoio;
- d) Intervir na totalidade da área delimitada, tirando partido da topografia natural do terreno, da inserção das construções propostas no meio envolvente natural, na contenção das soluções, por forma a conseguir um conjunto equilibrado, enquadrado na envolvente;
- e) Melhorar e requalificar o espaço existente, tendo em conta as preexistências rurais, mantendo em primeiro lugar as espécies cultivadas e protegendo os sobreiros, e paralelamente densificar o coberto vegetal no sentido de também salvaguardar as vistas para a área monumental de Evoramonte a partir nomeadamente dos acessos viários;
- f) Requalificar os espaços exteriores, tornando-os em espaços assumidos, cuidados e adaptados às novas funções;
- g) Projetar áreas de estacionamento, dando resposta às exigências dos espaços a criar.



SUBSECÇÃO XIV - UOPG 13 – EVORAMONTE EXPANSÃO ESTE

Artigo 110.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

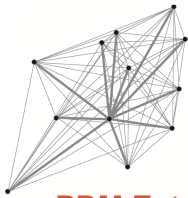
- a) Consolidação da malha urbana;
- b) Condicionar radicalmente a ocupação dispersa;
- c) Assegurar um compromisso com o perfil urbano existente consolidando sua imagem e relação com o Espaço rural;
- d) Diversificar usos e atividades e a consequente melhoria das vivências urbanas;
- e) Estabelecer mecanismos de perequação para a distribuição de benefícios e encargos;
- f) Atender de forma evidente ao compromisso com a área consolidada ao nível do desenho urbano e morfologia, assim como espaço rural.

SUBSECÇÃO XV - UOPG 14 – S. LOURENÇO DE MAMPORCÃO EXPANSÃO OESTE

Artigo 111.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Consolidação da malha urbana;
- b) Condicionar radicalmente a ocupação dispersa;
- c) Diversificar usos e atividades e a consequente melhoria das vivências urbanas;
- d) Encontrar soluções equilibradas entre a apetência de usos relacionados pela visibilidade a partir do IP2, ou seja pelos programas de estrada, e a necessária compatibilização com o conjunto urbano onde predominam os programas habitacionais;
- e) Estabelecer mecanismos de perequação para a distribuição de benefícios e encargos.



SUBSECÇÃO XVI - UOPG 15 – MONTADOS DA SERRA D’OSSA

Artigo 112.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Proteção das áreas de montado da Serra d’Ossa, considerando igualmente a reconversão das áreas de eucaliptos ou povoamentos de sobro e azinho;
- b) Conservar e valorizar o património natural e cultural, assim como promover a biodiversidade;
- c) Promover atividades económicas sustentáveis apoiadas num conceito de conservação e promoção da qualidade ambiental contribuindo assim para a melhoria da qualidade de vida das populações;
- d) Eventual classificação como paisagem protegida de interesse municipal.

SUBSECÇÃO XVII - UOPG 16 – PIER ED 3 MARES

Artigo 113.º - Objetivos programáticos

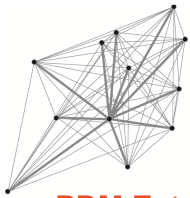
Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Garantir uma abordagem geral a partir do território (dos seus valores fundamentais expressos no PDM) e assim do seu potencial de compromisso com a requalificação da paisagem rural;
- b) Assegurar uma leitura precisa sobre as condicionantes, a natureza física, valores naturais, paisagem, em simultâneo com um programa geral da consolidação e garantia de estabilização do conjunto edificado ao nível da imagem e das infraestruturas;
- c) Integrar de modo sensível a edificação dispersa tendo em conta o seu caráter excecional como intervenção no espaço rural;
- d) Garantir uma abordagem sumaria aos sistemas de infraestruturas / redes (águas, saneamento eletricidade), o que conduzirá a um desenho geral no qual sejam cartografadas, em síntese, as intensões e objetivos de compromissos gerais e propostas específicas.

SUBSECÇÃO XVIII - UOPG 17 – PIER BARROCAS

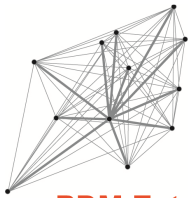
Artigo 114.º - Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:



PDM Estremoz

- a) Garantir uma abordagem geral a partir do território (dos seus valores fundamentais expressos no PDM) e assim do seu potencial de compromisso no sentido mais lato como concelho e a mais valia sócio económica e social.
- b) Assegurar uma leitura precisa sobre as condicionantes, a natureza física, valores naturais, paisagem, em simultâneo com um Programa geral da intervenção de âmbito turístico: área residencial (moradias e bungalows), áreas comuns, piscina, outros equipamentos, etc., área logística (apoio e gestão do conjunto) acessibilidades, percursos e espelho de água.
- c) Garantir uma abordagem sumária aos sistemas de infraestruturas /redes (águas, saneamento eletricidade), o que conduzirá a um desenho geral no qual sejam mapeadas, em síntese, as intenções e objetivos de compromissos gerais e propostas específicas.



CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 115.º - Condição geral de edificabilidade

É condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo ou utilização da edificação a construir ou alterar, a existência de infraestruturas de acesso público, de abastecimento de água, de saneamento ou de eletricidade, individuais ou coletivas, de iniciativa pública ou de privada.

Artigo 116.º - Parâmetros de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva

1. Nas operações de loteamento, os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, estacionamento público e a equipamentos de utilização coletiva, são os que constam na legislação aplicável;
2. Nas operações de loteamento cuja área a lotear já estiver dotada por infraestruturas, ou não se justifique a criação de qualquer equipamento ou espaço verde público, não há lugar a qualquer cedência por esses fins, ficando, o promotor obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal, tal como refere o nº 4 do artigo 44º do Decreto-Lei no 26/2010, de 30 de Março (RJUE).

Artigo 117.º - Vigência e revisão

1. O PDM de Estremoz entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.
2. O PDM de Estremoz tem um período de vigência de 10 anos, após este período será objeto de revisão.