MUNICÍPIO DE ELVAS

Aviso (extrato) n.º 12339/2019

Sumário: Aprovação da alteração do PDM por adaptação aos PPSVCHE, PPSVFE, PUE, POAC e POAPA.

Aprovação da Alteração do Plano Diretor Municipal por adaptação aos Planos de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Elvas, Plano de Pormenor de Valorização das Fortificações de Elvas, Plano de Urbanização de Elvas, Plano de Ordenamento da Albufeira do Caia e Plano de Ordenamento da Albufeira do Alqueva e Pedrógão.

Dr. Nuno Miguel Fernandes Mocinha, Presidente da Câmara Municipal de Elvas, em cumprimento do disposto na alínea *f*) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, em articulação com a alínea *t*) do n.º 1 do artigo 35.º e do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada na reunião de 24 de janeiro de 2018, a Assembleia Municipal de Elvas, na reunião de 28 de fevereiro de 2019, deliberou aprovar, por maioria, alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal (PDM), com a redação conferida pela Deliberação n.º 279/2010 de 2 de fevereiro, alterada pelos, Aviso n.º 21114/2010, de 20 de fevereiro, pelo Aviso n.º 205/2010 de 21 de outubro, pela Deliberação n.º 1618/2012 de 13 de novembro, pelo Aviso n.º 2860/2015, de 17 de março aprovar por maioria, a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Elvas.

A alteração por adaptação altera o regulamento e as seguintes peças desenhadas:

Planta de Ordenamento (Desenho ec01);
Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Elvas, Varche, Vedor e Caia (Desenho ec02);
Planta de Condicionantes (Desenho ec09N e ec09S);
Planta de Condicionantes do Perímetro Urbano de Elvas, Varche, Vedor e Caia (Desenho ec10).

1 de março de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal de Elvas, *Dr. Nuno Miguel Fernandes Mocinha*.

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições introdutórias

Artigo 1.º

Princípios gerais

1 — O presente diploma constitui o Regulamento do Plano Diretor Municipal do município de Elvas e tem por objetivos:

a) Traduzir as propostas do planeamento territorial e urbanístico do território municipal;
b) Proceder à classificação da ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo Plano;
c) Definir o regime geral de edificação e parcelamento da propriedade rústica e urbana;
d) Estabelecer as bases da administração urbanística municipal;
e) Garantir a conveniente utilização dos recursos naturais, do ambiente e do património cultural.

2 — As normas do Regulamento aplicam-se ao licenciamento e à aprovação de projetos de obras, bem como à prática de quaisquer atos ou atividades do âmbito dos objetivos do n.º 1, designadamente as que visem:

a) Construção, reconstrução, ampliação ou alteração de edifícios ou outras instalações de qualquer natureza;
b) Uso e destino dos solos e edificações urbanas;
c) Instalações ou ampliação de atividades industriais e extrativa;
d) A alteração, por meio de aterros e escavações, da configuração geral dos terrenos;
e) Derrube de árvores em maciço e destruição do solo vivo e do coberto vegetal, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor (Decretos-Leis n.os 169/2001 de 25 de maio, n.º 155/2004 de 30 de junho, n.º 173/88 de 17 de maio, n.º 175/88 de 17 de maio e n.º 139/89 de 28 de abril);
f) Fracionamento e destino dos prédios rústicos.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

Toda a área do município de Elvas fica abrangida pelas disposições constantes do presente Regulamento.

Artigo 3.º

Hierarquia das disposições

1 — As disposições do presente diploma prevalecem sobre quaisquer outros atos de natureza normativa emitidos pelos órgãos do município, incluindo regulamentos e posturas que àquelas se devem subordinar.
2 — Nas áreas delimitadas em Planta de Ordenamento como Área do Plano de Pormenor do Centro Histórico, área do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização das Fortificação de Elvas, vigoram as normas definidas nestes instrumentos de gestão territorial que se sobrepõem às do presente regulamento.
3 — Na área delimitada em Planta de Ordenamento como Perímetro Urbano de Elvas, vigora as normas definidas no Plano de Urbanização de Elvas que se sobrepõem às do presente regulamento e cuja planta de zonamento é republicada como Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Elvas, passando a elemento que constitui o presente plano.

Artigo 4.º

Prazo de vigência

1 — O presente Regulamento entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República,* após aprovação nos termos do disposto na legislação em vigor.
2 — A revisão, alteração ou suspensão do Plano Diretor Municipal estão sujeitas ao disposto na legislação em vigor.
3 — O Plano Diretor Municipal de Elvas (PDME), deverá ser revisto antes de decorrido o prazo de dez anos e após a vigência de um prazo mínimo de três anos a contar da respetiva data de entrada em vigor.
4 — No âmbito do exposto nos números anteriores, o Plano Diretor Municipal de Elvas permanece, eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão ou alteração.
5 — A alteração dos instrumentos de gestão territorial pode decorrer:

a) Da evolução das perspetivas de desenvolvimentos económico e social que lhes estão subjacentes e que os fundamentam, desde que não ponham em causa os seus objetivos globais;
b) Da ratificação de planos municipais ou da aprovação de planos especiais de ordenamento do território que com eles não se compatibilizem;

c) Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.

6 — A revisão dos planos municipais e especiais de ordenamento do território decorre da necessidade de atualização das disposições vinculativas dos particulares contidas nos regulamentos e nas plantas que os representem.

Artigo 5.º

Indicadores de ocupação do solo — Definições

1 — Para efeitos de aplicação deste regulamento, adotam-se as seguintes definições:

a) Afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela — distância mínima medida na perpendicular, ou normal, ao perímetro da parcela, entre este e os limites das edificações no seu interior;

b) Aglomerado urbano — o núcleo de edificações autorizadas e respetiva área envolvente, possuindo vias públicas pavimentadas e que seja servido por rede de abastecimento domiciliário de água e drenagem de esgotos, sendo o seu perímetro definido pelos pontos distanciados 50 metros das vias públicas onde terminam aquelas infraestruturas urbanísticas.

c) Aglomerado rural — Designação adotada como sinónimo de Lugar — Conjunto de edifícios contíguos ou próximos, com dez ou mais alojamentos, a que corresponde uma designação. O conceito abrange, a nível espacial, a área envolvente onde se encontrem serviços de apoio, (escola, igreja, etc.). A área de um lugar pode repartir-se por mais do que uma freguesia. Os seus limites, em caso de dificuldade na sua clara identificação, devem ter em atenção a continuidade de construção, ou seja, os edifícios que não distem entre si mais de 200 metros. Para este efeito, não se considera a descontinuidade de construção motivada por interposição de vias de comunicação, campos de futebol, logradouros, jardins, etc.

d) Altura total da construção — dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura, mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos.

A altura total da construção é um parâmetro urbanístico cuja utilização é indicada quando seja necessário o controlo de vistas e da paisagem urbana.

e) Área de Construção (Ac) — soma das áreas brutas de todos os pisos, construídos ou a construir (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do solo, com exclusão das garagens, serviços técnicos instalados nas caves e ou coberturas dos edifícios, sótãos não habitáveis, varandas balançadas e exteriores ao plano da fachada, terraços descobertos, galerias exteriores públicas e arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

f) Área de Implantação (Ai) — valor numérico, expressa em metros quadrados (m^2), do somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varadas e platibandas.

g) Área de Impermeabilização — Também designada por superfície de impermeabilização, é o valor numérico, expresso em metros quadrados (m^2), resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas pavimentadas com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros (Solo impermeabilizado solo cuja capacidade natural de infiltração das águas pluviais ou outras se encontra impedida por qualquer tipo de ocupação feita no mesmo).

h) Áreas com potencial para Aproveitamento — nas quais se considera que existe recurso geológico suscetível de ser explorado, mas que permanecem atualmente sem exploração ou pouco exploradas;

i) Cércea (C) — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda

do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios, nomeadamente chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.

Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adotar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global. Sempre que o critério atrás referido não for especificado deve entender-se que a cércea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é a de menor nível altimétrico;

j) Construção — todo o tipo de obras, qualquer que seja a natureza, designadamente edificações, muros e vedações e aterros ou escavações, bem como as respetivas alterações e demolições.

k) Espaço Empresarial — É constituído pelas áreas que se destinam ao uso e transformação do solo para implantação de atividades económicas associadas à indústria transformadora, ao comércio e serviços de apoio, aos estabelecimentos hoteleiros e outros meios de alojamentos previstos na lei, que possuem, ou para as quais se preveem, sistemas próprios de infraestruturas.

l) Equipamentos de utilização coletiva — edificações onde se localizam atividades destinadas à prestação de serviços de interesse público imprescindíveis à qualidade de vida das populações.

Áreas afetas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afetas às instalações) destinadas à prestação de serviços às coletividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança publica, proteção civil, etc.), à prestação de serviços de caráter económico (mercados, feiras; etc.) e à prática de atividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.

m) Fogo — Sinónimo de alojamento familiar clássico. É o lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de caráter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado. Deve ter uma entrada independente que dê acesso (quer diretamente, quer através de um jardim ou terreno) a uma via ou uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc.). As divisões manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico/fogo são consideradas como parte integrante do mesmo.

Um fogo é uma parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares.

Consideram-se moradias, uni ou bifamiliares, as edificações destinadas a um ou mais fogos com acessos ao exterior independentes.

Consideram-se edifícios de habitação coletiva ou edifícios de apartamentos as edificações destinadas a dois ou mais fogos, cujo acesso se processa por zonas de circulação comuns.

Os fogos devem dispor de uma entrada independente e de acesso ao exterior, direto ou através de espaços comuns de circulação.

n) Índice de Construção (Ic) — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em m^2) e a área ou superfície de referência (em m^2) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

o) Índice de Implantação (Ii) — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

p) Índice de Impermeabilização — Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

q) Leito da albufeira — o terreno coberto pelas águas não influenciadas por cheias extraordinárias, inundações ou tempestades e limitado pelo nível de pleno armazenamento da albufeira.

r) Nível de pleno armazenamento da albufeira (NPA) — a cota altimétrica máxima que, de acordo com o projeto da respetiva barragem, pode ser alcançada pela água retida e armazenada por essa barragem.

s) Número de pisos (Np) — número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres.

t) Obras de Recuperação (Recuperação de construção existente) — obras que visam adequar, melhorar ou eventualmente adaptar a novos usos as condições de desempenho funcional de um edifício, admitindo a reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico e o aspeto exterior original.

u) Parcela (P) — área do território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;

v) Pedreira — o conjunto formado por qualquer massa mineral objeto do licenciamento, pelas instalações necessárias à sua lavra, área de extração e zonas de defesa, pelos depósitos de massas minerais extraídas, estéreis e terras removidas e, bem assim, pelos seus anexos.

w) Solo rural — Classificação do solo para o qual é reconhecida vocação para atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou seja, ocupado por infraestruturas que não lhe confiram o estatuto de solo urbano;

x) Solo urbano — Classificação do solo para o qual é reconhecida a vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituído o seu todo o perímetro urbano.

y) Superfície total de pavimentos (Stp) — também denominada área bruta de construção (abc), corresponde à área total de construção, definida como o somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, excluindo os espaços de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos e seus acessos, varandas e terraços descobertos, alpendres, áreas técnicas instaladas nas caves dos edifícios, áreas destinadas a estacionamento e arrecadações que não excedam 10 m^2 por unidade e afetas às frações de habitação. São ainda excluídas, desde que salvaguardadas as condições de enquadramento, segurança e salubridade superfícies construídas destinadas a instalações técnicas exteriores, estufas, coberturas amovíveis para resguardo de alfaias e produtos agrícolas e abrigos destinados ao resguardo de animais (galinheiros, canis ou construções equiparáveis).

z) Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) — demarca áreas de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, a serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado, com vista a sua execução.

aa) Unidade de execução — área a sujeitar a instrumento de gestão urbanística ou operação urbanística que desenvolvam e se conformem com o PDME, delimitada de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a permitir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas afetas a espaços públicos ou equipamentos previstos nos instrumentos de gestão territorial, em regime de perequação.

bb) Zona de Proteção (ZP) — É uma servidão administrativa instituída automaticamente, para os imóveis classificados ou em vias de classificação, correspondendo a uma zona de 50 m contados a partir do limite exterior do imóvel, na qual não podem ser autorizadas pelas Câmaras Municipais ou por quaisquer outras Entidades alienações ou qualquer obras de demolição, instalação, construção reconstrução, criação ou transformação de zonas verdes, bem como qualquer movimento de terras ou dragagens, nem alteração ou diferente utilização contrária à traça originária sem prévia autorização do Ministério da Cultura.

cc) Zonas de Proteção Especial (ZEP) — Área sujeita a servidão administrativa, para os imóveis classificados ou em vias de classificação, que poderá incluir uma zona *non aedificandi,* na qual não podem ser concedidas pelo município, nem por outra entidade, licenças para obras de construção e para quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cérceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, sem prévio parecer favorável da administração do património cultural competente.

dd) Zona terrestre de proteção da albufeira é uma faixa terrestre com a largura de 500 m, medida na horizontal, a partir da linha limite do leito, art.º 3.º e 12.º do DL 107/2009 de 8 de setembro de 2001.

ee) Zona reservada da zona terrestre de proteção é uma faixa terrestre, medida na horizontal, com a largura de 100 m contados a partir da linha limite do leito.

CAPÍTULO II

Qualificação do solo

Artigo 6.º

Qualificação do Solo Urbano — Categorias de espaço

1 — A qualificação do solo urbano processa-se através da integração em categorias que conferem a suscetibilidade de urbanização ou edificação.

2 — A qualificação do solo urbano determina a definição do perímetro urbano, que compreende:

a) Espaço Urbanizado, (alta, média ou baixa densidade);
b) Espaço de Urbanização Programada, (média, baixa densidade e área periurbana);
c) Espaço de Equipamento;
d) Espaço Industrial;
e) Espaço Industrial Programado;
f) Espaço Empresarial;
g) Espaço Cultural;
h) Espaço Turístico;
i) Estrutura Verde Urbana.

3 — Os espaços que integram a Estrutura Verde Urbana correspondem a solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano, nomeadamente:

a) Espaços Verdes Urbanos;
b) Espaços de Integração de Infraestruturas;
c) Espaços de integração de Ribeiras e Linhas de Drenagem Natural;
d) Espaços de Integração de Património;
e) Espaços de Valor Paisagístico.

4 — Especificamente relativamente ao perímetro urbano de Elvas e área de salvaguarda e valorização das fortificações de Elvas as categorias de espaço são as definidas nos respetivos Plano de Urbanização, Plano de Pormenor e Salvaguarda do Centro Histórico e Plano de Pormenor Salvaguarda e Valorização das Fortificação de Elvas;

5 — Os limites dos espaços a que se referem os números anteriores são os constantes da Planta de zonamento do Perímetro Urbano de Elvas, Planta de Implantação do Centro Histórico, Planta de Implantação da área de Salvaguarda e Valorização das Fortificação de Elvas e das plantas dos aglomerados urbanos, às escalas de 1:10000, 1:5000 e 1:2000 e anexas ao presente Regulamento e dele fazendo parte integrante.

Artigo 7.º

Qualificação do Solo Rural — Categorias de espaço

1 — A qualificação do solo rural processa-se através da integração das seguintes categorias:

a) Espaços Agrícolas, que corresponde a solos com aptidão agrícola;

b) Espaços Agrícolas em Solos da RAN, que corresponde a solos pertencentes à Reserva Agrícola Nacional (RAN);

c) Espaços Agrícolas de Regadio, que corresponde a solos dentro do Aproveitamento Hidroagrícola do Caia;

d) Espaços Agrossilvopastoris, que corresponde a solos com aptidão agrossilvopastoril ou florestal, com ou sem Montado;

e) Espaços Florestais de Proteção/Recuperação que corresponde a áreas da Reserva Ecológica Nacional, nomeadamente áreas com riscos de erosão, as manchas de solos associadas a e solos com aptidão florestal de proteção /recuperação;

f) Espaços de Atividade Extrativa afetos a atividades industriais diretamente ligadas à atividade extrativa;

g) Espaços com Potencial para a Atividade Extrativa.

2 — Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de 1:25 000, anexa ao presente Regulamento e dele fazendo parte integrante.

Artigo 8.º

Qualificações compatíveis com Solo Urbano ou Solo Rural — Categorias de espaço

1 — As qualificações compatíveis ao solo urbano ou rural processam-se através da integração das seguintes categorias:

a) Espaços Culturais;
b) Espaços Turísticos;
c) Estrutura Ecológica Municipal;
d) Espaço Logístico de Atividades e Serviços associada à Rede Ferroviária de Alta Velocidade.

Artigo 9.º

Aglomerados urbanos — Definição e enumeração

1 — Os solos urbanizados ou cuja urbanização seja programada e afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano, contíguos delimitados por perímetro urbano plenamente eficaz ou definido na planta de ordenamento à escala de 1:25 000 do concelho e nas plantas à escala superior.

2 — Os aglomerados urbanos no concelho de Elvas são os seguintes:

a) Elvas — freguesias de Alcáçova, Ajuda e S. Ildefonso, Assunção, Caia e S. Pedro, S. Brás e S. Lourenço;
b) Barbacena — união de Freguesias de Barbacena e Vila Fernando;
c) Santa Eulália — Freguesia de Santa Eulália;
d) São Vicente e Ventosa — Freguesia de São Vicente e Ventosa;
e) Terrugem — união de Freguesias de Terrugem e Vila Boim;
f) Vila Boim — união de Freguesias de Terrugem e Vila Boim;
g) Vila Fernando — união de Freguesias de Barbacena e Vila Fernando;
h) Varche — Freguesias de S. Brás e S. Lourenço;
i) Caia — Freguesias de Caia, S. Pedro e Alcáçova;
j) Vedor — Freguesias de Caia, S. Pedro e Alcáçova;

3 — Os aglomerados rurais no concelho de Elvas são os seguintes:

a) Lugar de Casas Novas — freguesias de Alcáçova, S. Brás e S. Lourenço
b) Lugar dos Cucos — Freguesias de Assunção;
c) Aldeia do Pombal — Freguesia de S. Brás e S. Lourenço;
d) Alentisca — Freguesia de São Vicente.

CAPÍTULO III

Solo Urbano

Artigo 10.º

Na área delimitada em Planta de Ordenamento como Perímetro Urbano de Elvas, vigoram as normas definidas no Plano de Urbanização de Elvas que se sobrepõem às do presente regulamento

e cuja planta de zonamento é republicada como Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Elvas, passando a elemento que constitui o presente plano.

Artigo 11.º

Espaço Urbanizado

1 — Os espaços urbanizados são constituídos pelas áreas caracterizadas pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações.

Estes espaços identificam-se com áreas consolidadas e de preenchimento, coincidentes com os espaços já ocupados na quase totalidade e que serão principalmente sujeitos a substituição, renovação ou colmatação.

2 — Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento dos aglomerados urbanos, às escalas de 1:5000 e 1:10 000.

3 — Na área delimitada em Planta de Ordenamento como Perímetro Urbano de Elvas, vigoram as normas definidas no Plano de Urbanização de Elvas que se sobrepõem às do presente regulamento e cuja planta de zonamento é republicada como Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Elvas, passando a elemento que constitui o presente plano.

4 — Os espaços urbanizados, consolidados e de preenchimento, destinam-se à localização das atividades residenciais, comerciais e de serviços, incluindo o turismo, sem prejuízo de outras que pela sua natureza ou isolamento sejam compatíveis, como as de caráter oficinal e industrial.

5 — Condicionamentos nos espaços urbanizados:

a) As obras sujeitas a licenciamento municipal seguem o regime estabelecido nos planos municipais de ordenamento do território eficazes e processos de loteamento titulados por alvará válido;

b) Na ausência dos instrumentos referidos na alínea anterior, as pretensões terão de satisfazer os seguintes requisitos:

i) Existência de arruamentos ou de infraestruturas de abastecimento de água e saneamento;

ii) Respeito pelos alinhamentos e cérceas existentes, ficando as edificações a licenciar condicionadas pelas características dos edifícios vizinhos confrontantes e envolventes, com o máximo de um e dois pisos nas freguesias rurais;

iii) Não excederem o índice de implantação de 70 % para os aglomerados urbanos das freguesias rurais;

6 — Os planos municipais de ordenamento do território e ou operações de loteamento a elaborar deverão respeitar os índices brutos máximos referidos no quadro seguinte:

QUADRO I

Espaço Urbanizado — Índices brutos

Perímetro Urbano	Índices					
	Fogos/ha	Hab/ha	Índice Implantação	Índice de construção	Pisos	Cércea
Elvas	Consultar Plano de Urbanização.					
Varche, Vedor e Caia:						
Alta densidade	45	135	0,75	2,25	3	10
Média densidade	30	90	0,4	0,8	2	8
Baixa densidade	20	60	0,3	0,6	2	8
Barbacena	20	60	0,4	0,4	1	4
Santa Eulália	30	90	0,4	0,8	2	8

Perímetro Urbano	Índices					
	Fogos/ha	Hab/ha	Índice Implantação	Índice de construção	Pisos	Cércea
São Vicente	20	60	0,4	0,4	1	4
Terrugem	30	90	0,4	0,8	2	8
Vila Boim	30	90	0,4	0,8	2	8
Vila Fernando	20	60	0,4	0,8	2	8

1 — Nos casos de lotes com área inferior a 120 m^2, admite-se, sem prejuízo para o disposto do Quadro I, a construção nos seguintes termos:

a) Quando o lote é totalmente ocupado legalmente com construção (100 %), admite-se a construção de um segundo piso com a mesma área do piso térreo.

b) Quando o lote é livre ou parcialmente livre de construção, admite-se a construção até um máximo de 120 m^2 de área bruta de construção.

2 — No caso dos empreendimentos turísticos, os indicadores a aplicar são os estipulados nos pontos anteriores, com exceção para Varche, ao nível do número de pisos, onde serão admitidos três pisos.

Artigo 12.º

Espaço de equipamento

1 — Esta classe de espaço engloba as áreas afetas ou destinadas a equipamentos públicos de utilização coletiva são edificações e espaços destinados, no todo ou em parte, à provisão de serviços públicos aos cidadãos.

2 — Os equipamentos públicos de utilização coletiva incluem as edificações e as áreas de solo afetas à provisão de serviço público às coletividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, etc.), à provisão de serviço público de caráter económico (mercados, feiras, etc.) e à provisão pública de condições para o exercício de atividades culturais, religiosas, desportivas, recreativas e de lazer.

3 — As edificações e as áreas de solo afetas à provisão de serviço público aos cidadãos podem ser do domínio público ou do domínio privado. O serviço público pode ser diretamente provido pelas entidades públicas, ou indiretamente através de entidades privadas.

4 — Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento dos aglomerados urbanos, às escalas de 1:5000 e 1:10 000.

5 — Na área delimitada em Planta de Ordenamento como Perímetro Urbano de Elvas, vigoram as normas definidas no Plano de Urbanização de Elvas que se sobrepõem às do presente regulamento e cuja planta de zonamento é republicada como Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Elvas, passando a elemento que constitui o presente plano.

6 — Nestas áreas apenas são permitidas ações diretamente relacionadas com o equipamento definido.

7 — Nestas áreas deverão ser respeitados os indicadores fixados para os espaços urbanizados, definidos no artigo 10.º

Artigo 13.º

Espaço de urbanização programada

1 — Os espaços urbanização programada são aqueles que poderão vir a adquirir as características dos espaços urbanos, destinam-se à localização das atividades residenciais, comerciais e de serviços, incluindo o turismo, sem prejuízo de outras que pela sua natureza ou isolamento sejam compatíveis, como as de caráter oficinal e industrial.

2 — Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento dos aglomerados urbanos, às escalas de 1:5000 e 1:10 000.

3 — Na área delimitada em Planta de Ordenamento como Perímetro Urbano de Elvas, vigoram as normas definidas no Plano de Urbanização de Elvas que se sobrepõem às do presente regulamento e cuja planta de zonamento é republicada como Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Elvas, passando a elemento que constitui o presente plano.

4 — Esta classe de espaço inclui áreas para equipamentos coletivos, parques verdes urbanos ou zonas verdes de utilização coletiva.

5 — Condicionamentos nos espaços urbanização programada:

a) A futura ocupação deve orientar-se a partir de instrumentos de gestão territorial — planos de urbanização e planos de pormenor e de acordo com os indicadores do quadro II;

b) Na ausência de planos de urbanização ou de planos de pormenor serão adotados os índices brutos constantes do quadro II, como indicadores de referência para a elaboração dos instrumentos urbanísticos privados (operações de loteamento);

c) No caso das áreas afetas a unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) a sua ocupação é determinada por planos de urbanização, planos de pormenor ou loteamentos municipais que englobem a totalidade da área afeta à UOPG;

d) No caso dos empreendimentos turísticos, os indicadores a aplicar são os estipulados nos pontos anteriores, com exceção para Varche, ao nível do número de pisos, onde serão admitidos três pisos.

QUADRO II

Espaço de urbanização programada — Índices brutos

Perímetro Urbano	Índice					
	Fogos/ha	Hab/ha	Índice de Imp.	Índice de Cons.	N.º Pisos	Cércea
Elvas	Consultar Plano de Urbanização.					
Varche e Caia:						
Média	20	60	0,4	1,2	3	10
Baixa	10	30	0,3	0,6	2	8
Periurbana	5	15	0,2	0,4	2	8
Barbacena:						
Média	20	60	0,4	0,4	1	4
Santa Eulália:						
Baixa	10	30	0,3	0,6	2	8
São Vicente:						
Média	20	60	0,4	0,4	1	4
Baixa	10	30	0,3	0,3	1	4
Terrugem:						
Média	20	60	0,4	0,8	2	8
Baixa	10	30	0,3	0,3	1	4
Vila Boim:						
Média	20	60	0,4	0,8	2	8
Baixa	10	30	0,3	0,3	1	4
Vila Fernando:						
Baixa	10	30	0,3	0,3	1	4

Artigo 14.º

Espaço industrial e Espaço Industrial Programado

1 — O espaço industrial é constituído pelas áreas que se destinam preferencialmente ao uso e transformação do solo para implantação de atividades económicas associadas à indústria transformadora e ao comércio e serviços, cujas especificidades funcionais não sejam incompatíveis com esta qualificação do solo e com as unidades existentes.

2 — Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, e plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos, à escala de 1:10 000.

3 — Na área delimitada em Planta de Ordenamento como Perímetro Urbano de Elvas, vigora as normas definidas no Plano de Urbanização de Elvas que se sobrepõem às do presente regulamento e cuja planta de zonamento é republicada como Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Elvas, passando a elemento que constitui o presente plano.

4 — O licenciamento e as ações de transformação do uso do solo associadas à atividade industrial deverão subordinar-se às disposições consagradas na legislação em vigor.

5 — São admitidas as atividades económicas associadas à indústria transformadora e ao comércio e serviços de apoio, que pela sua natureza, dimensão ou impacto, recomendem localizações exteriores aos perímetros urbanos, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes designadamente ambientais e patrimoniais, cabendo aos correspondentes estudos de ocupação demonstrar a conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as subcategorias de espaço que os admitam.

6 — Os estudos e projetos dos empreendimentos a que se refere o presente artigo devem tomar em especial consideração os objetivos gerais da defesa da paisagem natural e humanizada tradicional e da preservação do ambiente e da biodiversidade locais, devendo no caso de espaço industrial ser enquadrado através de projeto de loteamento e no caso de espaço industrial programado ser enquadrado por Plano de Pormenor.

7 — Para instalação das atividades económicas associadas à indústria transformadora e ao comércio e serviços de apoio no exterior dos perímetros urbanos, vigora em tudo a legislação aplicável em vigor e ainda, relativamente às possibilidades de edificação, as disposições definidas nos artigos 16.º, 17.º, 18.º, 19.º e 20.º

8 — As unidades industriais existentes fora do perímetro urbano encontram-se identificadas com um "I" na Planta de Ordenamento, à escala 1:25 000 e afetam a área estabelecida no presente ponto, vigorando para ampliações ou alterações o disposto na legislação aplicável em vigor e ainda, relativamente às possibilidades de edificação, as disposições definidas nos artigos 16.º, 17.º,18.º, 19.º e 20.º

	Designação	Área de impermeabilização	Uso
i1	Parque de Desmantelamento de Veículos	0,44 ha	Unidade Industrial.
i2	Agropecuária Caldeirinha, Herdade das Caldeirinhas	2,2 ha	Unidade Agroindustrial.
i3	SOGEPOC, Sociedade Gestora de Participações Sociais, S. A., Herdade de Alcobaça.	1,1 ha	Unidade Agroindustrial.

QUADRO III

Espaço Industrial e industrial Programado — Índices brutos

Localização	Índices	
	Índice Implantação	Cércea
Freguesias rurais (Terrugem, Vila Boim, Vila Fernando, Barbacena, Sta. Eulália e S. Vicente)	0,75	10

Localização	Índices	
	Índice Implantação	Cércea
Elvas	Consultar Plano de Urbanização.	
Espaço Industrial (Zona Industrial de Elvas)	Respeita-se o estipulado no respetivo Loteamento Municipal	Respeita-se o estipulado no respetivo Loteamento Municipal
Espaço Industrial (Parque Empresarial de Elvas).	Respeita-se o estipulado no Plano de Pormenor	Respeita-se o estipulado no Plano de Pormenor
Espaço Industrial programado	0,75	10

Artigo 15.º

Espaço Empresarial

1 — As áreas com a classificação de Espaço Empresarial Programado constam nas Plantas de Ordenamento dos aglomerados urbanos, às escalas 1: 5 000 e 1: 10 000. Estes espaços destinam-se a acolher estabelecimentos industriais dos tipos 1, 2 e 3.

2 — Na área delimitada em Planta de Ordenamento como Perímetro Urbano de Elvas, vigora as normas definidas no Plano de Urbanização de Elvas que se sobrepõem às do presente regulamento e cuja planta de zonamento é republicada como Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Elvas, passando a elemento que constitui o presente plano.

3 — Nesta classe de espaço, para além das indústrias dos tipos 1, 2 e 3 são ainda admitidos usos e atividades complementares e ou compatíveis com o uso industrial, designadamente de terciário e serviços de logística ou de armazenamento.

4 — O licenciamento e as ações de transformação do uso do solo associadas às atividades previstas deverão subordinar-se às disposições consagradas na legislação em vigor para o respetivo setor da atividade.

5 — A futura ocupação deve orientar-se a partir de instrumentos urbanísticos em vigor — planos de urbanização e planos de pormenor de acordo com a legislação em vigor.

6 — Na ausência de Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor serão adotados os índices brutos constantes do quadro IV, como indicadores de referência para a elaboração dos instrumentos urbanísticos privados (operações de loteamento).

QUADRO IV

Espaço Empresarial — Índices brutos

Localização	Índice de Implantação	Cércea
Freguesias rurais (Terrugem, Vila Boim, Vila Fernando, Barbacena, Sta. Eulália e S. Vicente)	0,75	10
Elvas	Consultar Plano de Urbanização	

7 — Sem prejuízo da legislação aplicável ao licenciamento ou autorização das instalações industriais e das respetivas atividades, são indicadas em especial, as seguintes condicionantes:

a) Os projetos devem conter obrigatoriamente a descrição do sistema de tratamento de efluentes adequado a proceder à eliminação dos fatores de poluição em fase anterior à condução para a rede pública caso não possam ser objeto de reaproveitamento.

b) No caso de atividades produtoras de resíduos industriais, e sem prejuízo da intervenção de outras entidades públicas legalmente competentes, os processos de licenciamento ou autorização são instruídos com a solução de destino final.

c) Os espaços exteriores são objeto de tratamento paisagístico adequado, designadamente através da arborização com espécies autóctones.

d) A autorização para a instalação de indústrias agroalimentares fica sujeita à verificação prévia da inexistência ou previsão de instalação, de fontes de poluição ou potencial contaminação nas imediações.

Artigo 16.º

Estrutura Verde Urbana

1 — A Estrutura Verde Urbana é constituída por áreas em que se pretende proteger e valorizar recursos naturais, potencialidades biofísicas e valores paisagísticos, devendo desempenhar funções de recreio e lazer.

2 — Na área delimitada em Planta de Ordenamento como Perímetro Urbano de Elvas, vigora as normas definidas no Plano de Urbanização de Elvas que se sobrepõem às do presente regulamento e cuja planta de zonamento é republicada como Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Elvas, passando a elemento que constitui o presente plano.

3 — Os Espaços Verdes Urbanos poderão integrar equipamentos e infraestruturas pontuais de apoio ao recreio e lazer, em Índice de Impermeabilização não superior a 5 % da sua área.

4 — Os Espaços Verdes Urbanos estão delimitados na Planta de Ordenamento dos Perímetros Urbanos como:

a) Espaços Verdes Urbanos;
b) Espaços de Integração:

i) Infraestruturais;
ii) Ribeiras e Linhas de Drenagem Natural;
iii) Património;

c) Espaços de Valor Paisagístico;

5 — Nos espaços que integram a Estrutura Verde Urbana são interditas as seguintes ações:

a) O loteamento urbano;
b) A execução de quaisquer construções, exceto as que se destinem ao apoio da sua conservação e manutenção;
c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
d) A alteração não justificável da topografia do solo;
e) O derrube de quaisquer árvores, exceto quando se trate de cortes sanitários eventualmente necessários ao controlo de pragas e doenças;
f) Interdita a descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

6 — Excetuam-se do disposto no número anterior as ações que envolvam a localização ou recuperação de equipamentos públicos de recreio, lazer e desporto ao ar livre, culturais ou educacionais, redes de percursos pedonais e ciclovias, parques infantis, equipamentos de recreio, lazer e pequena restauração ou café, a implantar nos espaços de lazer, devidamente enquadrados em projeto de arquitetura paisagista.

CAPÍTULO IV

Solo rural

Artigo 17.º

Espaços Agrícolas

1 — Os Espaços Agrícolas correspondem a solos com aptidão agrícola, não condicionados pelas Reserva Agrícola Nacional e áreas afetas ao Aproveitamento Hidroagrícola do Caía.

2 — Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.

3 — Nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo -se a edificação de habitação, instalações de apoio às atividades agrícolas, estruturas de apoio à melhoria do armazenamento, comercialização, processamento e transformação de produtos agropecuários, nos termos em que se explicitam nos seguintes pontos.

4 — Os estudos e projetos das edificações de instalações de apoio às atividades agrícolas, nomeadamente agroindustriais, devem tomar em especial consideração os objetivos gerais da defesa da paisagem natural e humanizada tradicional e da preservação do ambiente e da biodiversidade locais, devendo ser enquadrados por instrumento de gestão territorial adequado nos casos em que:

a) A ocupação implique a ocupação de solos classificados como REN ou como RAN, não prevista nos correspondentes regimes jurídicos, de modo a determinar as compatibilidades de usos com aquelas condicionantes ou instruir o pertinente processo de desafetação;

b) As edificações referidas, excedam os 5000 m^2 de Área Total de Implantação.

5 — As construções permitidas, nos termos do disposto neste artigo estão ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) O índice de construção de 0,02, exceto para a habitação própria do agricultor que fica sujeito às condicionantes previstas no n.º 8 do presente artigo;

b) A altura máxima das construções, com exceção de silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis será de 10 metros;

c) Os acessos viários a criar no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 4 m, podendo, no entanto, incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veículos.

d) O abastecimento de água será assegurado através de sistemas diversos dos sistemas públicos de abastecimento para consumo humano, a partir de origens públicas ou privadas.

e) O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do interessado, devendo ser respeitada legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental.

f) A drenagem e tratamento de águas residuais domésticas e/ou industriais far-se-á através de sistemas autónomos.

g) A edificabilidade só será permitida caso não afete negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista arquitetónico, quer paisagístico, a comprovar mediante a apresentação de estudos que demonstrem a harmonização das edificações com a morfologia do local e na envolvente onde se inserem, considerando a volumetria, cércea e paleta de cores.

h) A boa integração na paisagem evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3 m.

6 — Em áreas coincidentes com espaços classificados como Sítios da Rede Natura 2000, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e, como Zonas de Proteção Especial, (ZPE'S), os projetos/intervenções a implementar devem ficar sujeitos a parecer vinculativo do Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade (ICNB).

7 — As operações agrícolas que possam eventualmente destruir e/ou afetar valores arqueológicos devem ser submetidas a parecer da entidade competente. Os elementos instrutórios do processo, junto das entidades competentes, devem incluir uma certidão da Câmara Municipal sobre as respetivas condicionantes.

8 — No referente à habitação própria do agricultor, fica sujeito aos seguintes condicionamentos:

a) Só é permitida a construção em prédios iguais ou superiores a 4 ha com exceção da freguesia de Vila Boim e Assunção, que será igual ou superior a 2 ha.

b) A área máxima de construção é de 500 m^2.

c) O n.º máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de dois.

d) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localizam a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relaciona-

das 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.

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

Artigo 18.º

Espaço agrícola preferencial (solos da RAN)

1 — O Espaço agrícola preferencial é constituído pelos solos com aptidão agrícola e pertencentes à Reserva Agrícola Nacional (RAN).

2 — Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.

3 — Nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo -se a edificação de instalações, de apoio às atividades agrícolas, estruturas de apoio à melhoria do armazenamento, comercialização, processamento e transformação dos produtos agrícolas ou frutícolas, nos termos em que se explicitam nos seguintes pontos.

4 — Os estudos e projetos das edificações de instalações de apoio às atividades agrícolas, nomeadamente agroindustriais, devendo tomar em especial consideração os objetivos gerais da defesa da paisagem natural e humanizada tradicional e da preservação do ambiente e da biodiversidade locais, devendo ser enquadrados por instrumento de gestão territorial adequado nos casos em que:

a) A ocupação implique a ocupação de solos classificados como REN ou como RAN, não prevista nos correspondentes regimes jurídicos, de modo a determinar as compatibilidades de usos com aquelas condicionantes ou instruir o pertinente processo de desafetação;

b) As edificações referidas, excedam os 5000 m^2 de Área Total de Implantação.

5 — Nas áreas agrícolas preferenciais (solos da RAN), relativamente às possibilidades de edificação serão as seguintes disposições:

a) O índice de construção de 0,02, exceto para a habitação própria do agricultor que fica sujeito às condicionantes previstas no n.º 9 do presente artigo.

b) A altura máxima das construções, com exceção de silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis será de 10 metros;

c) Os acessos viários a criar no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 4 m, podendo, no entanto, incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veículos.

d) O abastecimento de água será assegurado através de sistemas diversos dos sistemas públicos de abastecimento para consumo humano, a partir de origens públicas ou privadas.

e) O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do interessado, devendo ser respeitada legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental.

f) A drenagem e tratamento de águas residuais domésticas e ou industriais far-se-á através de sistemas autónomos.

g) A edificabilidade só será permitida caso não afete negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista arquitetónico, quer paisagístico, a comprovar mediante a apresentação de estudos que demonstrem a harmonização das edificações com a morfologia do local e na envolvente onde se inserem, considerando a volumetria, cércea e paleta de cores.

h) A boa integração na paisagem evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3 metros.

6 — Nas áreas beneficiadas por aproveitamentos Hidroagrícolas são proibidas todas e quaisquer construções, atividades ou utilizações não agrícolas de prédios ou parcelas de prédios das áreas beneficiadas, exceto as que, nos termos dos regulamentos provisório e definitivo dos Aproveitamentos Hidroagrícolas, forem admitidas como complementares da atividade agrícola, tal como disposto no regime das obras de aproveitamento hidroagrícola, estando qualquer intervenção sujeita a parecer vinculativo da Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) respeitando ainda as seguintes disposições:

a) As infraestruturas dos aproveitamentos hidroagrícolas e respetivas faixas de proteção, pelo menos de 5 metros para cada lado do seu eixo, estão sujeitas às condições acima referidas.

b) Nos prédios ou parcelas de prédios incluídos nas áreas beneficiadas apenas são autorizadas construções complementares ou acessórias da exploração agrícola, desde que não existam alternativas fora da área beneficiada.

c) Enquanto não entrarem em vigor os Regulamentos dos aproveitamentos hidroagrícolas, as construções, atividades ou utilizações não agrícolas carecem de parecer vinculativo da DGADR, mediante análise casuística dos respetivos projetos.

7 — Em áreas coincidentes com espaços classificados como Sítios da Rede Natura 2000, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e, como Zonas de Proteção Especial, (ZPE'S), os projetos/intervenções a implementar devem ficar sujeitos a parecer vinculativo do Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade (ICNB).

8 — As operações agrícolas que possam eventualmente destruir e ou afetar valores arqueológicos devem ser submetidas a parecer da entidade competente. Os elementos instrutórios do processo, junto das entidades competentes do setor agroflorestal, devem incluir uma certidão da Câmara Municipal sobre as respetivas condicionantes.

9 — No referente à habitação própria do agricultor, fica sujeito aos seguintes condicionamentos:

a) Só é permitida a construção em prédios iguais ou superiores a 4 ha com exceção das Freguesias de Vila Boim e Assunção, que será igual ou superior a 2 ha.

b) A área máxima de construção é de 500 m^2.

c) O n.º máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de dois.

d) 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.

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

Artigo 19.º

Espaço agrícola de Regadio

1 — Os Espaços Agrícolas de Regadio, que corresponde a solos com aptidão agrícola dentro do Perímetro de Aproveitamento Hidroagrícola do Caia.

2 — Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.

3 — Nestes espaços, vigora em tudo a legislação aplicável em vigor e ainda, relativamente às possibilidades de edificação, as disposições definidas no artigo 17.º

4 — A totalidade das infraestruturas está sujeita a uma faixa de proteção que abrange pelo menos 5 metros para cada lado das mesmas, conforme disposições definidas no artigo 17.º e legislação aplicável.

5 — As operações agrícolas que possam eventualmente destruir e/ou afetar valores arqueológicos devem ser submetidas a parecer da entidade competente. Os elementos instrutórios do processo, junto das entidades competentes do setor agroflorestal, devem incluir uma certidão da Câmara Municipal sobre as respetivas condicionantes.

Artigo 20.º

Espaço Agrossilvopastoril

1 — O espaço agrossilvopastoril, que corresponde a solos com aptidão silvopastoril ou florestal, devendo destinar-se preferencialmente à atividade florestal, preferencialmente com espécies autóctones, ou espécies bem adaptadas às condições edafoclimáticas da região, a atividades agrícolas extensivas de apoio à pastorícia ou pecuária extensiva.

2 — Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são as constantes da planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.

3 — Nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo-se, no entanto, condicionado aos termos da legislação vigente sobre a proteção do sobreiro e da azinheira, bem como da relativa a outras espécies florestais, a edificação de instalações de apoio às atividades agrícolas, nomeadamente estruturas de apoio à melhoria do armazenamento, comercialização, processamento e transformação dos produtos agrícolas ou frutícolas, nos termos em que se explicitam nos seguintes pontos.

4 — Os estudos e projetos das edificações de instalações de apoio às atividades agrícolas, nomeadamente agroindustriais devem tomar em especial consideração os objetivos gerais da defesa da paisagem natural e humanizada tradicional e da preservação do ambiente e da biodiversidade locais, devendo ser enquadrados por instrumento de gestão territorial adequado nos casos em que:

a) A ocupação implique a ocupação de solos classificados como REN ou como RAN, não prevista nos correspondentes regimes jurídicos, de modo a determinar as compatibilidades de usos com aquelas condicionantes ou instruir o pertinente processo de desafetação;

b) As edificações referidas, excedam os 5000 m^2 de Área Total de Implantação.

5 — As construções permitidas, nos termos do disposto neste artigo, estão ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) O índice de construção de 0.02, exceto para a habitação própria do agricultor que fica sujeito às condicionantes previstas no n.º 8 do presente artigo.

b) A altura máxima das construções, com exceção de silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis será de 10 metros ou 2 pisos;

c) Os acessos viários a criar no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 4 m, podendo, no entanto, incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veículos.

d) O abastecimento de água será assegurado através de sistemas diversos dos sistemas públicos de abastecimento para consumo humano, a partir de origens públicas ou privadas.

e) O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do interessado, devendo ser respeitada legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental.

f) A drenagem e tratamento de águas residuais domésticas e ou industriais far-se-á através de sistemas autónomos.

g) A edificabilidade só será permitida caso não afete negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista arquitetónico, quer paisagístico, a comprovar mediante a apresentação de estudos que demonstrem a harmonização das edificações com a morfologia do local e na envolvente onde se inserem, considerando a volumetria, cércea e paleta de cores.

h) A boa integração na paisagem evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3 metros.

6 — Em áreas coincidentes com espaços classificados como Sítios da Rede Natura 2000, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e, como Zonas de Proteção Especial, (ZPE'S), os projetos/intervenções a implementar devem ficar sujeitos a parecer vinculativo do Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade (ICNB).

7 — As operações agrícolas e florestais que possam eventualmente destruir e ou afetar valores arqueológicos devem ser submetidas a parecer da entidade competente. Os elementos instrutórios do processo, junto das entidades competentes do setor agroflorestal, devem incluir uma certidão da Câmara Municipal sobre as respetivas condicionantes.

8 — No referente à habitação própria do agricultor, fica sujeito aos seguintes condicionamentos:

a) Só é permitida a construção em prédios iguais ou superiores a 4 há com exceção das Freguesias de Vila Boim e Assunção, que será igual ou superior a 2 ha.

b) A área máxima de construção é de 500 m^2.

c) O n.º máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de dois.

d) 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.

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

Artigo 21.º

Espaço Florestal de Proteção/Recuperação

1 — O espaço florestal de proteção/recuperação, que corresponde a solos com aptidão florestal/proteção devendo destinar-se preferencialmente a povoamento florestal autóctone de Sobreiro e Azinheira, destina-se à proteção e recuperação de solos associados normalmente a zonas declivosas, contribuindo para a preservação do equilíbrio dos recursos, designadamente dos recursos hídricos, da fauna e flora.

2 — Constituem objetivos de ordenamento a conservação das espécies dominantes nestes espaços, melhorando a sua qualidade e formas de gestão.

3 — Nestas áreas deverá ser cumprida a legislação em protecionista vigente do Sobreiro e da Azinheira.

4 — Nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo-se, no entanto, condicionado aos termos da legislação vigente sobre a proteção do sobreiro e da azinheira, bem como da relativa a outras espécies florestais, a edificação de instalações de apoio às atividades agrícolas, nomeadamente estruturas de apoio à melhoria do armazenamento, comercialização, processamento e transformação dos produtos agrícolas ou frutícolas, nos termos em que se explicitam nos seguintes pontos.

5 — Os estudos e projetos das edificações de instalações de apoio às atividades florestais, nomeadamente agroindustriais devem tomar em especial consideração os objetivos gerais da defesa da paisagem natural e humanizada tradicional e da preservação do ambiente e da biodiversidade locais, devendo ser enquadrados por instrumento de gestão territorial adequado nos casos em que:

a) A ocupação implique a ocupação de solos classificados como REN ou como RAN, não prevista nos correspondentes regimes jurídicos, de modo a determinar as compatibilidades de usos com aquelas condicionantes ou instruir o pertinente processo de desafetação;

b) As edificações referidas, excedam os 5000 m^2 de Área Total de Implantação.

6 — As construções permitidas, nos termos do disposto neste artigo estão ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) O índice de construção de 0,02, exceto para a habitação própria do agricultor que fica sujeito às condicionantes previstas no n.º 9 do presente artigo.

b) A altura máxima das construções, com exceção de silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis será de 10 metros ou 2 pisos;

c) Os acessos viários a criar no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 4 m, podendo, no entanto, incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veículos.

d) O abastecimento de água será assegurado através de sistemas diversos dos sistemas públicos de abastecimento para consumo humano, a partir de origens públicas ou privadas.

e) O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do interessado, devendo ser respeitada legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental.

f) A drenagem e tratamento de águas residuais domésticas e ou industriais far-se-á através de sistemas autónomos.

g) A edificabilidade só será permitida caso não afete negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista arquitetónico, quer paisagístico, a comprovar mediante a apresentação de estudos que demonstrem a harmonização das edificações com a morfologia do local e na envolvente onde se inserem, considerando a volumetria, cércea e paleta de cores.

h) A boa integração na paisagem evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3 metros.

7 — Em áreas coincidentes com espaços classificados como Sítios da Rede Natura 2000, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e, como Zonas de Proteção Especial, (ZPE'S), os projetos/intervenções a implementar devem ficar sujeitos a parecer vinculativo do Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade (ICNB).

8 — As operações agrícolas e florestais que possam eventualmente destruir e ou afetar valores arqueológicos devem ser submetidas aparecer da entidade competente. Os elementos instrutórios do processo, junto das entidades competentes do setor agroflorestal, devem incluir uma certidão da Câmara Municipal sobre as respetivas condicionantes.

9 — No referente à habitação própria do agricultor, fica sujeito aos seguintes condicionamentos:

a) Só é permitida a construção em prédios iguais ou superiores a 4 ha, nas freguesias rurais, com exceção das Freguesia de Vila Boim e Assunção, que será igual ou superior a 2 ha.

b) A área máxima de construção é de 500 m^2.

c) O n.º máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de dois.

d) 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.

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

Artigo 22.º

Espaço de atividade extrativa e Unidades Extrativas Isoladas

1 — Ficam incluídas nesta classe de espaço as áreas ocupadas pela atividade extrativa (inclui pedreiras ou minas) licenciada/concessionada e, "Áreas com Potencial para Aproveitamento" (2) encontrando-se identificadas nas Plantas de Ordenamento, à escala de 1:25 000.

2 — Nas áreas com potencial para aproveitamento para a indústria extrativa, representadas na planta de condicionantes, podem manter-se os usos atuais e são autorizados novos usos conforme a aptidão atual do solo, desde que não comprometam a futura conversão destas áreas para a indústria extrativa.

3 — Nestes espaços apenas poderá ser autorizada a edificação de construções de apoio às atividades licenciadas para cada licenciamento/ concessão.

4 — Os novos licenciamentos/concessões regulamentar-se-ão pela legislação aplicável em vigor.

5 — Os projetos de recuperação paisagística e ambiental podem incluir a construção de edifícios nos termos do estabelecido no presente Regulamento com respeito pelas condições de edificabilidade nos espaços envolventes da área licenciada/concessão.

6 — Poderá ser considerada a autorização do licenciamento de atividade extrativa para exploração de massas minerais em unidades isoladas fora das áreas demarcadas com potencial, desde que devidamente justificada pelo proponente a sua viabilidade técnico-económica e evidenciada a minimização de efeitos ambientais e territoriais negativos, através de estudos de incidências ou de impacte ambiental.

7 — Nos Espaços de Atividade Extrativa é condicionando o uso aos termos da legislação sobre a proteção do sobreiro e da azinheira.

8 — As unidades existentes à data da revisão do PDM, a comprovar pelos requerentes, serão consideradas como preexistências para eventuais efeitos de ocupação das servidões RAN e REN.

CAPÍTULO V

Espaços Compatíveis com Solo Urbano ou Solo Rural

SECÇÃO I

Património

Artigo 23.º

Espaço cultural

1 — O Espaço cultural corresponde a áreas cuja riqueza em valores patrimoniais, importando salvaguardar a sua integridade e desenvolver a sua integração adequada no espaço em que se insere.

2 — O Espaço cultural cartografado nas Plantas de Ordenamento e de Perímetros Urbanos comporta imóveis classificados e inventariados (carta do património).

3 — Nesta classe de espaço privilegia-se a proteção e a valorização dos valores culturais, arquitetónicos, urbanísticos, arqueológicos e paisagísticos em presença.

4 — Nestes espaços não é permitido executar alienações ou quaisquer obras de demolição, instalação ou construção, bem como qualquer movimento de terras ou dragagens sem prévia autorização das entidades competentes em razão de matéria, nos termos da legislação em vigor.

5 — Estes espaços integram UOPG's objetivando-se as intervenções desenvolvidas a propósito destas Unidades integrar os pressupostos de salvaguarda e integração adequada aos valores patrimoniais referenciados como espaço cultural, nomeadamente ao nível de materiais e técnicas construtivas respeitosas dos métodos originais, não agressivas ou danosas, apostando em intervenções intemporais.

6 — No caso de espaços culturais coincidentes com servidões administrativas constituídas aplica-se a lei geral.

7 — E ainda os que se enquadram no âmbito da Lei n.º 107/01 de 8 de setembro.

Artigo 24.º

Elementos e/ou conjuntos de valor Patrimonial

1 — Constituem objetivos do PDM de Elvas a salvaguarda e a valorização do património concelhio.

2 — Para efeitos do presente plano, o património do Concelho é constituído por conjuntos, edifícios ou elementos pontuais de relevante valor memorial, histórico ou arqueológico e, por elementos que, pelas características morfológicas, naturais ou arquitetónicas que apresentam, se considera ser de interesse público preservar por contribuírem para o conhecimento sobre a evolução social, cultural ou económica do concelho, da região ou do País e que se subdividem em três categorias:

a) Património Arquitetónico;
b) Património Arqueológico;
c) Património Paisagístico.

3 — Do património reconhecido são apresentados os elementos classificados ou em vias de classificação, enquanto Monumentos Nacionais, Imóveis de Interesse Público e Municipal e Sítios Arqueológicos, mas também se identificam outros elementos, espaços e edifícios de relevante valor histórico, arquitetónico e paisagístico, que se consideram ser de interesse público a preservar, como por exemplo: as quintas de recreio.

4 — Nas intervenções autorizadas pelo município de Elvas, este deve agir de modo a que sejam preservados os elementos fundamentais que constituem a imagem ou as características gerais de tipologia de conjuntos, edifícios, espaços ou sítios de valor patrimonial histórico ou arqueológico.

5 — A identificação e localização dos elementos de valor patrimonial são feitas no desenho de Património (ea12), estando a sua inventariação e descrição presente no anexo VI — Património.

6 — O Património classificados ou em vias de classificação, está cartografado na Planta de Condicionantes (ec09) e anexas Planta de Condicionantes: Património (anexo): ZEP's e ZP's (ec09a).

SECÇÃO II

Turismo

Artigo 25.º

Espaço turístico

1 — Nos empreendimentos turísticos localizados no interior dos perímetros urbanos, em solo urbano, devem ser respeitados os indicadores máximos permitidos para o espaço urbano do respetivo perímetro urbano, com exceção para Varche, ao nível do número de pisos, onde serão admitidos três pisos.

2 — Os estudos e projetos dos empreendimentos a que se refere o presente artigo devem tomar em especial consideração os objetivos gerais da defesa da paisagem natural e humanizada tradicional e da preservação do ambiente e da biodiversidade locais, devendo ser enquadrados por instrumento de gestão territorial adequado, conforme legislação em vigor nos casos em que:

a) A ocupação implique a ocupação de solos classificados como REN ou como RAN, não prevista nos correspondentes regimes jurídicos, de modo a determinar as compatibilidades de usos com aquelas condicionantes ou instruir o pertinente processo de desafetação;
b) As edificações referidas, excedam os 5000 m^2 de Área Total de Implantação.

3 — Os empreendimentos turísticos existentes fora do perímetro urbano encontram -se identificados com um "T" na Planta de Ordenamento, à escala 1:25.000 e afetam a área estabelecida

no presente ponto, vigorando para ampliações ou alterações o disposto na legislação aplicável em vigor.

4 — Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI):

a) São admitidos os seguintes tipos de empreendimentos turísticos: Estabelecimentos Hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, etc.); Empreendimentos de TER; Empreendimentos de turismo de habitação; Parques de Campismo e de Caravanismo e empreendimentos de turismo da natureza nas tipologias previstas na presente norma;

b) Os edifícios não podem ter mais que dois pisos acima da cota de soleira;

c) O índice de impermeabilização do solo, o qual também pode variarem termos territoriais, em função de critérios objetivos estabelecidos em PDM, não pode ser superior a 0,2 (20 % da área total do prédio), exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de casas de campo e agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação;

d) A capacidade máxima admitida, com exceção para os Parques de Campismo e Caravanismo, é de 200 camas (aplicável apenas aos hotéis rurais), às restantes tipologias será aplicável o regime jurídico respetivo;

e) Parques de Campismo e Caravanismo, os quais deverão responder aos seguintes requisitos complementares aos estabelecidos em legislação específica:

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

ii) Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;

iii) Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;

iv) Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;

v) Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.

	Designação	Área de construção	Uso
T1	Quinta de Santo António.	1500 m^2 + 4000 m^2 de superfície coberta	Empreendimento Turístico no Espaço Rural.
T2	Monte da Provença — Hotel Rural. . . .	1740 m^2	Empreendimento Turístico no Espaço Rural.
T3	Herdade das Caldeiras.	4800 m^2	Empreendimento Turístico no Espaço Rural.

SECÇÃO III

Estrutura ecológica municipal

Artigo 26.º

Espaços da Estrutura Ecológica Municipal

1 — A estrutura ecológica municipal processa-se através da integração dos espaços cartografados na Planta de Estrutura Ecológica com transposição para a Planta de Ordenamento, estando os critérios da sua delimitação definidos no Relatório que acompanha o presente Plano.

2 — A área transposta para a Planta de Ordenamento sob a designação de Estrutura Ecológica Municipal é constituída pelos seguintes sistemas:

a) Zonas de festo ou sistemas de relevo marcantes — colinas de Elvas;

b) Zonas de vale;

c) Recursos hídricos de superfície;

d) Povoamentos de Sobro e/ou Azinho;

e) Vegetação natural ainda existente;

f) Estrutura verde urbana;

g) Espaços Culturais e Património, para além do classificado, todo o património inventariado, nomeadamente património paisagístico;

Artigo 27.º

Condicionamentos em Espaços da Estrutura Ecológica Municipal

1 — Nestas áreas são proibidas as ações que diminuem ou destruam as funções e potencialidades dos recursos existentes, nomeadamente:

a) O loteamento urbano;

b) A execução de quaisquer construções, exceto as que se destinem ao apoio da sua conservação e manutenção;

c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;

d) A alteração da topografia do solo;

e) O derrube de quaisquer árvores, exceto quando se trate de cortes sanitários eventualmente necessários ao controlo de pragas e doenças;

f) Interdita a descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

2 — Nestes espaços, mantêm-se os usos de cada categoria de espaço em que se integram e as condicionantes respeitantes às mesmas.

3 — Sem prejuízo do referido no número anterior, nos espaços da Estrutura Ecológica Municipal o valor definido para o Índice de Construção assume-se aqui como o Índice de Impermeabilização.

4 — As atividades agrícolas, pastoris, florestais e silvopastoris podem desenvolver-se de forma extensiva, excetuando-se as áreas de Aproveitamento Hidroagrícola do Caia, onde se pratica agricultura intensiva de regadio, evitando a destruição das estruturas de compartimentação ou outras que assegurem a continuidade dos processos ecológicos.

5 — É autorizada a instalação de equipamentos de apoio a atividades culturais e de lazer, desde que sejam compatíveis com o equilíbrio ecológico destas áreas.

6 — Nas áreas da Estrutura Ecológica Municipal dever-se-ão fomentar as seguintes ações:

a) Nas zonas de vale, integrando os leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias, o desenvolvimento da galeria ripícola, para proteção contra a erosão, e dotar estes ecotones aquático-terrestres de vegetação capaz de funcionar como «corredor» de vida silvestre onde a fauna procura refúgio e ou alimento;

b) Nas faixas de proteção das albufeiras, zonas de galeria e margens naturais dos cursos de água são proibidas todas as ações de natureza industrial urbana ou agrícola que influenciem negativamente a qualidade da água: as únicas construções permitidas são as que se relacionem diretamente com as atividades de apoio à utilização das albufeiras;

c) Nas zonas de relevo, práticas agrícolas e ou florestais que contribuam para a proteção do solo e da água;

Artigo 28.º

Unidades territoriais de conservação da Natureza

1 — As unidades territoriais de conservação da Natureza correspondem aos Sítios de Caia, n.º PTCON0030, Guadiana/Juromenha, n.º PTCON0032 e São Mamede, n.º PTCON0007 que integram a Rede Natura 2000 e, às Zonas de Proteção Especial de Vila Fernando, código PTZPE0053, S. Vicente, código PTZPE0054 e Torre da Bolsa, código PTZPE00.

2 — As unidades territoriais de conservação da Natureza compreendem ainda as *Important Bird Áreas* (IBA) ou Zonas Importantes para Aves, segundo os critérios de caráter científico adota-

dos pela *BirdLife* Internacional (Costa, et al., 2003), Albufeira do Caia e Caia, que constituem áreas com importância para a conservação de aves aquáticas.

3 — Aplicam-se nestas áreas as disposições decorrentes da legislação em vigor.

4 — As unidades a que se refere o n.º 1 encontram-se delimitadas na Planta de Condicionantes à escala de 1:25 000.

5 — As unidades a que se refere o n.º 2 encontram-se delimitadas na Caracterização do Território: Rede Natura 2000 — Valores Naturais à escala de 1:50 000.

SECÇÃO IV

Espaço logístico de atividades e serviços associado à rede ferroviária de alta velocidade

Artigo 29.º

Identificação e Objetivos

1 — O Espaço Logístico de atividades e serviços, associados à Rede Ferroviária de Alta Velocidade e de mercadorias, corresponde nas Plantas de Ordenamento municipal, ao polígono identificado como Herdade da Comenda.

2 — Destina-se a tirar partido das vantajosas condições de acessibilidade e de conectividade nacional e internacional deste território, atravessado pelos principais eixos rodoviários nacionais e ibéricos, e sob influência do grande centro urbano de Badajoz e de sistemas urbanos de âmbito regional, afirmando-se, assim, como fundamental para uma maior atratividade e projeção territorial no domínio económico.

3 — Constitui um espaço dedicado à localização de operadores logísticos, podendo acolher estabelecimentos industriais de menor grau de risco ambiental e média dimensão (classificados no REAI como tipo 2) e usos comerciais e de serviços compatíveis. Caracteriza-se por elevados níveis de dotação de infraestruturas, nomeadamente ao nível das infraestruturas intermodais de transporte, e dotadas de serviços e equipamentos especializados de apoio às atividades de gestão de cadeias de abastecimento/distribuição e de coordenação logística.

4 — A componente de armazenagem e distribuição será concretizada através da criação de Parque(s) para o efeito, destinado(s) a operadores de atividades de armazenamento e de distribuição de mercadorias. São caracterizados por menor nível de infraestruturação e de dotação de equipamentos e serviços de apoio que os referidos no número anterior e têm como objetivo criar condições alternativas eficazes à emergência de baldios logísticos desinseridos das lógicas de ordenamento territorial municipal ou regional.

5 — O Espaço Logístico de atividades e serviços, associado à Rede Ferroviária de Alta Velocidade e Mercadorias deve ainda criar condições para a localização de empresas de base tecnológica, bem com para o acolhimento das respetivas infraestruturas de intermediação/interface no quadro da Rede Regional de Ciência, Tecnologia e Inovação.

Artigo 30.º

Implementação

1 — Por forma a garantir um correto enquadramento da localização das atividades, serviços e infraestruturas de logística, nas opções de ordenamento e de desenvolvimento territorial do concelho, assegurando, ainda, uma adequada integração e articulação funcional com a estrutura urbana envolvente e com as infraestruturas rodo e ferroviárias e intermodais de transporte, o Espaço Logístico de atividades e serviços, associado à Rede Ferroviária de Alta Velocidade e Mercadorias será objeto de Plano de Pormenor para toda a área.

2 — O licenciamento ou autorização de qualquer instalação das atividades identificadas no artigo 28.º nestes espaços depende da eficácia do referido Plano de Pormenor exceto:

a) Se fizerem parte do projeto de execução das infraestruturas rodo e ferroviárias e intermodais de transporte associadas à Rede de Alta Velocidade e de Mercadorias, concretizados os procedimentos inerentes previstos no regime da RAN, Regime Jurídico dos Aproveitamentos Hidroagrícolas (RJAH) e demais legislação aplicável.

b) Se na sequência da aprovação dos projetos de execução acima referidos, integrarem a área da Plataforma Logística Transfronteiriça no âmbito do Programa Portugal Logístico, concretizados os procedimentos inerentes previstos no regime da RAN, Regime Jurídico dos Aproveitamentos Hidroagrícolas (RJAH) e demais legislação aplicável.

c) A concretização do licenciamento ou autorização de qualquer instalação no âmbito da alínea *b*) obedecerá à Unidade de Execução Plataforma Logística Transfronteiriça Elvas/Caia, a delimitar nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, cujo programa de intervenção estabelecerá:

Os parâmetros de edificabilidade tendo como referência os previstos no artigo 14.º deste Regulamento, nomeadamente os Índices do Espaço Empresarial Programado (1);

Estrutura verde de proteção e enquadramento;

Características da rede viária e necessidades das áreas de estacionamento;

Forma(s) de ligação à rede elétrica pública e dotação de iluminação pública;

Forma(s) de ligação às redes públicas ou execução de sistemas de saneamento, de abastecimento de água e de condução e tratamento de efluentes, prevendo a sua reutilização.

A exclusão das áreas beneficiadas do Aproveitamento Hidroagrícola.

CAPÍTULO VI

Integração de outros Instrumentos de planeamento e gestão

1 — De acordo com a legislação em vigor os planos municipais de ordenamento do território devem conformar-se com os objetivos e as disposições dos planos especiais e planos setoriais de ordenamento do território, nomeadamente pelo Plano de Ordenamento das margens da albufeira do Caia, Plano de Ordenamento das margens das albufeiras de Alqueva e Pedrógão quanto à classificação do uso do solo e às normas do presente no respetivo regime normativo.

2 — Devem ainda acautelar a programação e a concretização das políticas de desenvolvimento económico e social e de ambiente, com incidência espacial, promovidas pela administração central, através dos planos setoriais, nomeadamente Plano Setorial da Rede Natura 2000.

3 — Na área do perímetro urbano de Elvas vigora o definido pelo Plano de Urbanização de Elvas.

4 — Na área de salvaguarda e valorização das Fortificações de Elvas vigora o definido pelo Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização das Fortificações de Elvas, prevalecendo sempre sobre planos de hierarquia inferior.

5 — Em áreas de solo rural/rústico que integram a área de salvaguarda e valorização das Fortificações de Elvas vigora o definido pelo Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização das Fortificações de Elvas.

Artigo 31.º

Plano de Ordenamento das Albufeiras de Caia

1 — Na área do concelho identificada na Planta de Ordenamento que integra a Albufeira do Caia e respetiva faixa de proteção é interdita a instalação de aquaculturas e pisciculturas, a abertura ou ampliação de acessos sobre as margens da albufeira sem prejuízo das especificações identificadas nos artigos sobre as atividades sujeitas a autorização pela autoridade de recursos hídricos.

2 — Nos planos de água estão sujeitos a parecer da entidade de recursos hídricos todos os usos e ações.

3 — A faixa de proteção do plano de água da albufeira do Caia encontra-se demarcada na planta de ordenamento identificando o seguinte zonamento:

a) Zona de proteção grau 1;
b) Zona de proteção grau 2;
c) Zona não edificável de utilização coletiva;
d) Zonas com viabilidade de construção para equipamento coletivo (Zeq);
e) Zonas com potencialidade para uso residencial (ZRES).

3.1 — Zona não edificável de utilização coletiva são interditas as seguintes atividades:

a) A abertura de estradas ou caminhos;
b) Destruição do solo vivo ou coberto vegetal e derrube de árvores;
c) Edificação de construções, com exceção das relacionadas com explorações agrícolas ou florestais ou em habitacionais já definidos com uma parcela mínima de 7,5 hectares.

3.2 — Zona de proteção grau 1 são interditas as seguintes atividades:

a) A abertura da topografia do terreno;
b) Realização de obras de construção civil, designadamente novos edifícios e reconstrução, ampliação ou demolição de edificações;
c) Destruição do solo vivo ou coberto vegetal e derrube de árvores;
d) A abertura de estradas ou caminhos.

3.3 — Zona de proteção grau 2 são interditas as seguintes atividades:

a) A abertura da topografia do terreno;
b) Realização de obras de construção civil, com exceção das edificações relacionadas com explorações agrícolas ou florestais ou melhoramento de núcleos em habitacionais já definidos com uma parcela mínima de 7,5 hectares;
c) Destruição do solo vivo ou coberto vegetal e derrube de árvores;
d) A abertura de estradas ou caminhos.

3.4 — Na faixa dos 100 m, medida a partir da cota do NPA, é interdita:

a) A execução de quaisquer construções, bem como vedações que possam impedir o livre acesso público à respetiva margem, à exceção de construções de características ligeiras, destinadas a equipamento público de apoio à utilização da albufeira, nomeadamente primeiros socorros;
b) A abertura de estradas ou caminhos;
c) O derrube de árvores, a destruição do solo vivo ou coberto vegetal;

3.5 — Nas Zonas com viabilidade de construção para equipamento coletivo (Zeq. A, B e C) é permitido:

a) Instalação de parques de campismo;
b) Zonas de merendas;
c) Praia e zonas de banhos;
d) Construção de unidade hoteleira ou similar por cada Zeq., desde que para além dos 50 m do NPA;
e) Campos de jogos;
f) Instalação de restaurantes, quiosques e esplanadas.

3.6 — Na Zeq. A é autorizada a construção de um parque de campismo público do tipo quatro estrelas;
3.7 — Na Zeq. B é autorizada a construção de uma unidade hoteleira cuja capacidade máxima de hospedagem seja de 100 camas que deverá ser complementada com restaurante bar, recintos e campos de jogos, piscina de adultos e crianças, zonas de estacionamento para ligeiros ou, em alternativa, poderá ser construído um parque de campismo;

3.8 — Na Zeq. C é autorizada a construção de uma unidade hoteleira cuja capacidade máxima de hospedagem seja de 6 camas, ou, em alternativa, uma unidade similar de hotelaria classificada como restaurante para o máximo de 150 utentes;

3.9 — Nas Zeq. A, B e C devem ser observados os seguintes condicionalismos:

a) Áreas para estacionamento de veículos ligeiros;

b) Áreas para parqueamento de autocarros de turismo;

c) Os edifícios hoteleiros não podem ultrapassar dois pisos para alojamento, podendo ser autorizada cave para serviços técnicos e estacionamento.

3.10 — Na Zona com potencialidade para uso residencial (ZRES) a construção obedece aos seguintes requisitos:

a) Em cada uma das zonas serão elaborados planos de pormenor na modalidade de planos de intervenção no espaço rústico;

b) São proibidas as vedações que impeçam, pela sua natureza de edificabilidade, a continuidade espacial da paisagem envolvente.

Artigo 32.º

Plano de Ordenamento da Albufeira do Alqueva e Pedrógão

1 — Na área do concelho identificada na Planta de Ordenamento que integra a Albufeira de Alqueva e respetiva faixa de proteção é interdita a instalação de aquaculturas e pisciculturas, a abertura ou ampliação de acessos sobre as margens da albufeira sem prejuízo das especificações identificadas nos artigos sobre as atividades sujeitas a autorização pela autoridade de recursos hídricos.

2 — Nos planos de água estão sujeitos a parecer da entidade de recursos hídricos todos os usos e ações.

3 — Na zona de reserva da albufeira e sem prejuízo do disposto no presente Regulamento e na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à REN, a construção rege-se pelas seguintes disposições:

a) É interdita a construção de novas edificações e infraestruturas, com exceção dos equipamentos e das infraestruturas previstos no presente Regulamento, designadamente de apoio às atividades secundárias integradas nas áreas de utilização recreativa e de lazer;

b) Sem prejuízo da legislação aplicável e independentemente da localização, na zona de proteção são sempre permitidas obras de conservação, de reabilitação, de ampliação e de reconstrução do edificado existente nos termos definidos para as edificações localizadas na zona reservada;

c) A realização de obras de conservação, de reabilitação, de ampliação, de reconstrução ou de construção só pode ser autorizada ou licenciada se cumpridas as seguintes disposições:

i) Enquanto não estiverem em funcionamento os sistemas municipais de recolha e tratamento de águas residuais com tratamento do tipo terciário, terá de ser garantida a construção de sistemas autónomos que assegurem o nível de tratamento exigido, admitindo-se, em alternativa, a instalação de fossas estanques com capacidade superior ou igual a 25 m^3.

ii) Nas áreas com vocação turística é obrigatória a construção de sistemas de recolha e tratamento de águas residuais, com tratamento terciário.

d) Nas edificações existentes, devidamente legalizadas e independentemente do uso associado, são permitidas obras de reconstrução, conservação e de ampliação nos termos da alínea seguinte;

e) As obras de ampliação a que se refere a alínea anterior só são permitidas quando se tratem de obras que visem dotar a edificação de cozinha e ou instalação sanitária, não podendo, em nenhuma situação, corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m^2 ou ao aumento de cércea, bem como à ocupação, em relação à albufeira, de terrenos mais avançados que a edificação existente.

f) É interdita a construção de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo da manutenção da obrigatoriedade de garantir a livre circulação em torno dos planos de água.

g) É interdita a permanência concentrada de gado, bem como a construção de sistemas de abeberamento.

h) Sem prejuízo das disposições associadas a cada uso preferencial, na zona reservada são permitidos exclusivamente novos acessos pedonais não consolidados que poderão ser cicláveis mediante parecer da entidade competente.

4 — A Faixa de Proteção integra as seguintes áreas, definidas em função dos usos e regimes de utilização compatíveis com a salvaguarda dos seus valores intrínsecos:

a) Áreas de conservação ecológica, constituídas pelas ilhas, áreas com habitats prioritários e outras áreas com valores naturais significativos:

i) Sem prejuízo da legislação específica, nas áreas de conservação ecológica são admitidas obras de conservação, de reabilitação e de reconstrução do edificado existente, admitindo-se exclusivamente obras de ampliação nos termos da alínea *e*) do número anterior.

ii) Excecionam-se as obras de ampliação, sem aumento de cércea, para a instalação de empreendimentos de turismo em espaço rural, as quais terão de cumprir as disposições referentes ao n.º 1.

iii) Nas áreas de conservação ecológica não são permitidas novas edificações ou novas estruturas de lazer, com exceção da instalação de centros interpretativos, quando não haja alternativa para a sua instalação em edifícios existentes, e de trilhos interpretativos.

iv) Os centros interpretativos a construir terão características de construção ligeiras e amovíveis, com uma área de construção máxima de 75 m^2, um piso, incluindo instalações sanitárias públicas, e serão destinados à informação e educação ambiental e de apoio aos visitantes.

v) Os trilhos interpretativos serão acessos pedonais não consolidados, que deverão ser devidamente sinalizados.

b) Áreas de especial interesse cultural, constituídas pelas áreas que reúnem condições excecionais para o desenvolvimento de atividades e caráter cultural, abrangendo áreas onde se concentrem recursos e valores naturais, culturais e paisagísticos diversificados e significantes, no contexto regional onde é permitida a construção de novos empreendimentos de turismo em espaço rural, desde que resultem do aproveitamento e manutenção do edificado existente ou a sua ampliação, sem aumento de cércea.

c) Áreas de valorização ambiental e paisagística, constituídas pelas margens ribeirinhas integradas na zona reservada da albufeira e ocupada por usos agrícolas e florestais onde não são permitidas novas edificações, admitindo-se exclusivamente obras de reconstrução, de conservação e de ampliação nos termos do n.º 1 do presente artigo.

d) Áreas agrícolas e áreas florestais, constituídas pelas restantes áreas localizadas na zona de proteção, com características predominantemente rurais, onde construção fica condicionada às seguintes prescrições:

i) Preservação do espaço rural, não sendo permitida a construção de apoios às atividades agrícolas, com exceção das situações onde comprovadamente não existem alternativas, devendo nesse caso respeitar os seguintes requisitos:

i1) Localização em parcela que tenha uma área mínima de 7,50 ha integralmente incluída na faixa entre o NPA e o limite da zona de proteção;

i2) Área máxima de construção de 100 m^2/ha, com um máximo de 300 m^2;

ii) Apenas são permitidas obras de conservação, reconstrução e de ampliação das edificações existentes, admitindo-se neste último caso uma majoração de 30 % da área de construção existente, desde que a área de construção resultante não ultrapasse os 300 m^2 e não altere a cércea.

iii) Excecionam-se do disposto em i.2) da alínea anterior as obras de reabilitação do edificado existente ou da sua ampliação para a instalação de empreendimentos turísticos em espaço rural, desde que não haja aumento de cércea.

e) Áreas de utilização recreativa e de lazer integradas no POAAP encontram-se identificadas na planta de síntese e correspondem às zonas ribeirinhas com aptidão para a instalação de equipamentos e infraestruturas de suporte às atividades secundárias, ao recreio, ao lazer e à fruição das albufeiras.

i) As áreas de utilização recreativa e de lazer integram as seguintes tipologias, em função das suas características, vocações e níveis de utilização Nível 3, que corresponde a áreas ribeirinhas com vocação e potencialidades para a instalação de um conjunto de infraestruturas de apoio às atividades secundárias e à fruição de valores naturais e paisagísticos, onde o recreio e o lazer têm uma procura específica.

ii) As áreas de utilização recreativa e de lazer de nível 3 estão sujeitas a título de utilização, nos termos da legislação vigente, devendo o titular garantir as seguintes infraestruturas e serviços:

ii) 1. Acesso viário público regularizado, que terminará em áreas de estacionamento regularizado ou de retorno, que permita a circulação de veículos de emergência;

ii) 2. Acesso pedonal público consolidado ou não consolidado entre o estacionamento e o plano de água;

ii) 3. Instalações sanitárias, em construção amovível e ligeira, com uma área de construção máxima de 25 m^2;

ii) 4. Comunicação de emergência;

ii) 5. Equipamento mobiliário amovível;

ii) 6. Recolha de lixo e limpeza da área.

iii) O titular pode ainda dispor de um equipamento de apoio, tal como um estabelecimento de restauração e de bebidas ou um centro de apoio às atividades secundárias, desde que seja uma construção amovível e ligeira ou mista e se integre corretamente na paisagem, com área de construção máxima de 80 m^2 e um piso máximo acima da cota natural do terreno.

iv) Sempre que as áreas de utilização recreativa e de lazer estiverem associadas a zonas balneares, nos termos da legislação aplicável, o titular fica ainda obrigado a garantir os seguintes serviços e infraestruturas:

iv) 1. Vigilância, assistência e primeiros socorros a banhistas;

iv) 2. Afixação, em locais bem visíveis, dos resultados das análises da qualidade da água com a indicação da aptidão balnear;

iv) 3. Balneário/vestiário para além das instalações sanitárias, em construção amovível e ligeira, com uma área de construção máxima de 50 m^2.

v) As construções referidas na alínea *c*) do número anterior terão obrigatoriamente de respeitar as disposições do presente Regulamento referentes ao saneamento básico.

vi) Com a constituição de uma zona balnear, nos termos da legislação, fica interdita a rejeição de qualquer tipo de efluentes de origem doméstica ou industrial na bacia hidrográfica adjacente.

vii) Nas frentes ribeirinhas associadas às áreas com vocação turística podem ser definidas novas áreas de utilização recreativa e de lazer de nível 2 e de nível 3.

viii) As áreas de utilização recreativa e de lazer serão definidas no âmbito dos respetivos planos de pormenor, os quais observarão as disposições constantes no presente Regulamento para estas áreas e ainda os seguintes critérios para a sua implantação:

viii) 1. Cada área de utilização recreativa e de lazer terá uma extensão máxima de 400 m de frente ribeirinha;

viii) 2. Entre áreas de utilização recreativa e de lazer sucessivas a implantar observar-se-á uma distância mínima entre elas de 1000 m, medida ao longo do perímetro da margem.

viii) 3. As áreas de uso recreativo e de lazer são de utilização pública, devendo o promotor garantir acesso e uso público das áreas.

Artigo 33.º

Plano Setorial da Rede Natura 2000

Nas áreas do território concelhio abrangidas pelo Plano Setorial da Rede Natura 2000 a transformação e alteração do uso do solo deve ser orientada e regrada pela respetiva normativa em vigor.

CAPÍTULO VII

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 34.º

Servidões e restrições de utilidade pública

1 — Regem-se pelo disposto na legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública seguidamente identificadas:

a) Domínio público hídrico;
b) Albufeiras de Águas Públicas;
c) Indústria extrativa;
d) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
e) Aproveitamento Hidroagrícola do Caia;
f) Infraestruturas do Aproveitamento Hidroagrícola do Caia;
g) Áreas de montado de sobro e azinho;
h) Áreas percorridas por incêndios;
i) Redes secundárias das faixas de gestão de combustível, para a defesa de pessoas e bens;
j) Reserva Ecológica Nacional (REN);
k) Rede Natura 2000;
l) Zonas de Proteção Especial (ZPE's);
m) Imóveis classificados, em vias de classificação e património arqueológico;
n) Infraestruturas rodoviárias;
o) Infraestruturas ferroviárias;
p) Infraestruturas de abastecimento de água;
q) Infraestruturas de saneamento básico;
r) Infraestruturas de transporte e distribuição de gás natural;
s) Gasoduto de Campo-Maior (Lote 3).
t) Infraestruturas da rede nacional de transporte de energia elétrica;
u) Infraestruturas de alta tensão e média tensão e distribuição de energia elétrica;
v) Infraestruturas de telecomunicações;
w) Marcos geodésicos;
x) Campo de Tiro do Falcato;
y) Infraestruturas militares;
z) Estabelecimentos escolares;

2 — As áreas, os locais e os bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública no território abrangido pelo PDM e que têm representação gráfica à escala do Plano estão representados na planta de condicionantes.

3 — O regime jurídico das áreas, dos locais ou dos bens imóveis sujeitos a servidão ou a restrições de utilidade pública é o decorrente da legislação específica que lhes seja aplicável.

4 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública prevalecem sobre as disposições de ordenamento do PDM.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais

Artigo 35.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão identificadas na planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, e plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos, à escala de 1:10000, demarcam áreas de intervenção no território do município, com uma planeada e pressuposta coerência.

2 — Propõem-se as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão no município:

QUADRO IV

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

	Designação	Instrumento de planeamento e gestão	Âmbito	Área (ha)
EL-A	UOPG de Varche, S. Brás e Calçadinha Elvas.	Plano de Intervenção em Espaço Rural	Espaço de expansão do Perímetro Urbano integra Espaços de Urbanização Programada, Espaços de Integração de Linhas de Drenagem Natural e Espaços de Integração ao Património.	210,0
BA-A	UOPG de Barbacena I	Plano de Pormenor/Loteamento Municipal	Espaço de Urbanização programada.	8,41
BA-B	UOPG de Barbacena II	Plano de Pormenor/Loteamento Municipal	Espaço de Urbanização programada.	9,74
SV-A	UOPG de São Vicente I	Plano de Pormenor/Loteamento Municipal	Espaço de Urbanização programada.	7,94
SV-B	UOPG de São Vicente II	Plano de Pormenor/Loteamento Municipal	Espaço de Urbanização programada.	6,10
TE-A	UOPG de Terrugem I	Plano de Pormenor/Loteamento Municipal	Espaço Urbanizado	53,43
TE-B	UOPG de Terrugem II	Plano de Pormenor/Loteamento Municipal	Espaço de Urbanização programada.	5,56
VB-A	UOPG de Vila Boim I	Plano de Pormenor/Loteamento Municipal	Espaço Urbanizado	97,87
VB-B	UOPG de Vila Boim II	Plano de Pormenor/Loteamento Municipal	Espaço de Urbanização programada.	10,45
PP-HC	UOPG da Herdade da Comenda.	Será elaborado um *"Masterplan"* que assumirá a forma de Plano de Pormenor.	Espaço Logístico de atividades e serviços, associado à Rede Ferroviária de Alta Velocidade e Mercadorias.	314,62

QUADRO V

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão propostas — Aglomerados rurais

	Designação	Instrumento de planeamento e gestão	Âmbito	Área (ha)
EL-B	UOPG da Aldeia do Pombal.	Plano de Pormenor/Loteamento Municipal	Espaço Urbanizado de baixa densidade. Requalificação de aglomerado rural de génese tradicional.	1,34
EL-C	UOPG das Casas Novas	Plano de Pormenor/Loteamento Municipal	Espaço Urbanizado de baixa densidade. Requalificação de aglomerado rural de génese tradicional.	0,50

	Designação	Instrumento de planeamento e gestão	Âmbito	Área (ha)
EL-D	UOPG do Lugar dos Cucos.	Plano de Pormenor/Loteamento Municipal	Espaço Urbanizado de baixa densidade. Requalificação de aglomerado rural de génese tradicional.	4,04

3 — Os condicionamentos ao uso e transformação do solo consagrados no presente Regulamento, de acordo com a classificação de solos realizada, constituem, nas unidades operativas de planeamento e gestão descritas, elementos indicativos de apoio à gestão urbanística corrente e de enquadramento da elaboração de instrumentos urbanísticos de hierarquia inferior.

4 — O objeto e conteúdo material dos Planos de Urbanização e Planos de Pormenor serão os que estão estabelecidos na legislação em vigor.

5 — Na área do Parque Industrial as pretensões deverão ser enquadradas pela normativa específica dos parques industriais.

6 — Nas áreas abrangidas por UOGP's não podem existir operações urbanísticas enquanto não se encontrarem licenciados Planos de Pormenor, Operações de Loteamento Urbano ou definidas as Unidades de Execução ao abrigo do definido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, em vigor, à exceção da conservação, reconstrução, alteração ou ampliação. A ampliação ficará condicionada ao limite de 50 % da área existente ou a uma área que adicionada ao existente não exceda 300 m^2.

SECÇÃO I

Mecanismos de perequação compensatória

Artigo 36.º

Critérios gerais e mecanismos de perequação

1 — A perequação de benefícios e encargos incide sobre o solo urbano abrangido pelo PDME, aplicando-se às unidades operativas de planeamento e gestão ou unidades de execução nele previstas ou às que venham a ser definidas em instrumentos de planeamento de elaboração subsequente.

2 — Os órgãos do município respeitam, no exercício das respetivas competências, o princípio da equidade e da justa repartição da mais valia e do encargo urbanístico, implicando que, quando não se encontrem definidos no PDME, os planos municipais de ordenamento de território de elaboração subsequente optem por um ou pela conjugação dos seguintes mecanismos:

a) Definição de área de cedência média;
b) Estabelecimento de índice médio de utilização;
c) Repartição dos encargos de infraestruturas.

Artigo 37.º

Edificabilidade média

1 — Os instrumentos de planeamento podem estabelecer, para cada unidade operativa de planeamento e gestão ou unidade de execução, um direito abstrato de construção admitido para cada propriedade ou conjunto de propriedades, apurado por aplicação dos multiplicadores urbanísticos que, no respeito pelos parâmetros e demais limites fixados no PDME, se mostrarem adequados.

2 — Nas condições que eventualmente venham a ser definidas pelos instrumentos de planeamento, é admitido o exercício de direitos de construção acima da edificabilidade média, por via da aquisição e transferência da potencialidade edificatória aos proprietários que, igualmente nos termos do plano, disponham de um direito concreto de construção inferior àquela média.

3 — Os planos municipais de ordenamento do território estabelecem os critérios que permitem, no âmbito de cada unidade operativa de planeamento e gestão ou unidade de execução, a conversão e transferência de direitos abstratos de construção em função da edificabilidade média definida, a benefício de quem eventualmente os adquira.

4 — As aquisições de direitos de construção para os efeitos do disposto no número anterior são obrigatoriamente comunicadas à Câmara Municipal e estão sujeitas, a inscrição no registo predial.

5 — Quando o direito de construir corresponder, a uma superfície total de pavimentos, inferior, à edificabilidade média definida no plano que lhe seja aplicável e o proprietário não pretenda alienar o potencial edificatório ou a sua transferência não seja tecnicamente ou juridicamente viável, é compensado através de desconto nas taxas que haja de prestar nos termos que vierem a ser fixados no regulamento municipal a que se refere o artigo seguinte.

Artigo 38.º

Áreas de cedência e compensações

Relativamente à definição das áreas de cedência e de critérios de compensação aplicar-se-á a legislação em vigor.

Artigo 39.º

Taxas

Relativamente à definição das áreas de cedência e de critérios de compensação aplicar-se-á o Regulamento Municipal em vigor.

Artigo 40.º

Norma Sancionadora

A realização de obras e a utilização de edificações ou do solo em violação do disposto no presente Regulamento constitui contraordenação sancionada com as coimas previstas na legislação em vigor.

Artigo 41.º

Disposição revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento são revogados:

A Deliberação n.º 279/2010, de 2 de fevereiro, o Aviso n.º 21114/2010, de 20 de fevereiro, a Deliberação n.º 1618/2012, de 13 de novembro e o Aviso n.º 2860/2015, de 17 de março, todos publicados na 2.ª série do *Diário da República.*

1 de março de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal de Elvas, *Dr. Nuno Miguel Fernandes Mocinha*.

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

49267 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_49267_1207_ec02-PUE.jpg

49268 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_49268_1207_PDM_ec_01E_Ord.jpg

49268 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_49268_1207_PDM_ec_01N_Ord.jpg

49268 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/POrd_49268_1207_PDM_ec_01S_Ord.jpg

49271 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_49271_1207_PDM_ec_09E_Condicionantes.jpg

49271 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_49271_1207_PDM_ec_09N_Condicionantes.jpg

49271 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_49271_1207_PDM_ec_09S_Condicionantes.jpg

49272 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_49272_1207_PUE_ec_10_Cond.jpg

612407331