

**MUNICÍPIO DE ALCÁCER DO SAL****Aviso n.º 15461/2022**

Sumário: Quarta correção de erros materiais do Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal.

4.ª correção de erros materiais do PDM de Alcácer do Sal

Vítor Manuel Chaves de Caro Proença, Presidente da Câmara Municipal de Alcácer do Sal, em cumprimento do disposto no artigo 115.º, conjugado com o estabelecido na alínea a) do n.º 1 do artigo 122.º, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e nos termos do artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabelece o regime jurídico das autarquias locais, torna público que a correção material aos n.ºs 2 e 3 do artigo 42.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Alcácer do Sal foi comunicada à Assembleia Municipal, na sessão realizada no dia 17 de dezembro de 2021, e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, em cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 122.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião realizada no dia 25 de novembro de 2021.

Procede-se igualmente à republicação na íntegra do referido Regulamento, refletindo as correções materiais e alterações publicadas sob o Aviso n.º 2447/2018 — *Diário da República* n.º 37/2018, Série II de 2018-02-21; Aviso n.º 11721/2018 — *Diário da República* n.º 159/2018, Série II de 2018-08-20; Aviso n.º 2409/2019 — *Diário da República* n.º 30/2019, Série II de 2019-02-12; Aviso n.º 975/2020 — *Diário da República* n.º 13/2020, Série II de 2020-01-20 e Aviso n.º 11125/2020 — *Diário da República* n.º 148/2020, Série II de 2020-07-31.

26 de julho de 2022. — O Presidente da Câmara, *Vítor Manuel Chaves de Caro Proença*.

Regulamento do Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal**Versão consolidada****TÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto e âmbito**

1 — O presente Regulamento constitui o elemento normativo da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal, adiante designado por PDMAS.

2 — O PDMAS é o plano territorial de âmbito municipal que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial do município, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional e regional.

3 — O modelo territorial municipal tem por base a definição do regime de uso solo, através da respetiva classificação e qualificação do solo, das quais resultam as respetivas regras de ocupação, uso e transformação.

4 — O PDMAS aplica-se à totalidade do território do município de Alcácer do Sal com a delimitação constante da Planta de ordenamento que o integra.

Artigo 2.º

Objetivos estratégicos e modelo de desenvolvimento territorial

1 — O quadro estratégico de desenvolvimento territorial de Alcácer do Sal assenta em três eixos de ação estratégica, adiante abreviadamente designados por EAE, os quais se concretizam em objetivos específicos:

a) EAE 1 — Potenciar o crescimento da economia e o desenvolvimento:

- i) Reforçar a função estratégica da agricultura e da floresta;
- ii) Aumentar a competitividade das atividades de transformação do setor primário;
- iii) Criar uma oferta turística diversificada e qualificada;
- iv) Captar investimento estrangeiro;

b) EAE 2 — Salvaguardar os recursos naturais, valorizar e promover o território, os recursos, os produtos e o ambiente:

- i) Recuperar e promover o património histórico-cultural e o património natural;
- ii) Dinamizar e promover os centros urbanos, através da qualificação urbanística, da valorização dos elementos do património cultural, da promoção da inovação e da tecnologia;
- iii) Fazer emergir a importância do desporto, apostando na criação de equipamentos de alta competição, com respostas para o desporto adaptado e na divulgação das condições privilegiadas para a prática de atividades náuticas nas albufeiras;
- iv) Valorizar e divulgar os recursos naturais e patrimoniais, os produtos locais e a paisagem;
- v) Promover a qualidade ambiental e prevenir e minimizar os riscos naturais e antrópicos;
- vi) Melhorar a mobilidade e criar condições de acessibilidade para todos, por via da maior eficiência e da sustentabilidade do sistema de transportes;

c) EAE 3 — Fomentar a cooperação, a coesão social e territorial e qualificar as pessoas e os serviços:

- i) Fomentar a cooperação entre os agentes produtivos locais;
- ii) Garantir a coesão e o equilíbrio dos espaços urbanos e rurais;
- iii) Promover a qualificação da população, por via da valorização e integração profissionais e apelar à cidadania, através da criação de fóruns regulares de participação da população.

2 — Os objetivos estratégicos enunciados são materializados em linhas orientadoras da atuação e operacionalizados através de projetos ou ações nos termos previstos como referência no Relatório do PDMAS e a executar de acordo com a programação estratégica da respetiva execução.

3 — Os EAE, os objetivos estratégicos enunciados e as respetivas linhas orientadoras, projetos e ações, são assumidos pelo modelo de desenvolvimento territorial do Município, o qual assenta em cinco componentes territoriais estruturantes:

- a) Sistema urbano — reforço do equilíbrio do sistema urbano no sentido do policentrismo;
- b) Sistema de mobilidade e acessibilidade — reforço dos eixos de articulação rodoviária externos e internos, necessidade de uma estação na Linha Ferroviária do Sul e incremento de eixos cicláveis, com prioridade para o espaço ribeirinho de Alcácer do Sal, a ligação Alcácer-Comporta, a ligação Alcácer-Carrasqueira-Comporta-Possanco, ao longo do canal e a vila do Torrão;
- c) Sistema ambiental — o regime de uso do solo do PDMAS tem como objetivo a preservação, a potenciação e a valorização, numa ótica de sustentabilidade de qualidade dos recursos naturais e ambientais do concelho;
- d) Sistema de recursos produtivos — reforço da importância económica dos setores da agricultura, floresta e agroindústria;
- e) Sistema turístico — desenvolvimento dos recursos turísticos locais com base em princípios de sustentabilidade e de qualidade, que permitam realçar a sua identidade e diversidade.

4 — Constituindo um instrumento para potenciar o crescimento da economia e o desenvolvimento, reforçando o papel geoestratégico do concelho na região, a instalação de uma plataforma logística no território do concelho de Alcácer do Sal poderá ocorrer onde se reunirem as condições mais favoráveis, desde que respeitadas as servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis e, preferencialmente, através da elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais.

Artigo 3.º

Sistema urbano

1 — O sistema urbano do concelho de Alcácer do Sal é constituído por três níveis de aglomerados urbanos e um quarto nível que integra as áreas classificadas como urbanas e devidamente identificadas na Planta de ordenamento.

2 — Os níveis do sistema urbano e a hierarquia dos aglomerados foram definidos em função de critérios administrativos, demográficos, económicos, de qualificação da população e funcionais, no que se refere à mobilidade e à dotação de equipamentos e apresentam a seguinte hierarquia:

a) Primeiro nível — Alcácer do Sal;

b) Segundo nível:

i) Torrão;

ii) Comporta;

iii) Casebres;

c) Terceiro nível:

i) Carrasqueira;

ii) Quintinha;

iii) Santa Catarina;

iv) Rio de Moinhos;

v) Palma;

vi) Forno de Cal;

vii) Arez;

d) Quarto nível:

i) Albergaria;

ii) Montevil;

iii) Castelo Ventoso;

iv) Mil Brejos Batão;

v) Foros de Albergaria;

vi) Foz;

vii) Vale de Guiso;

viii) Possanco;

ix) Barrancão;

x) Alberge;

xi) São Romão;

xii) Santa Susana;

xiii) Monte Novo de Palma;

xiv) Torre,

xv) Brejos da Carregueira de Baixo;

xvi) Brejos da Carregueira de Cima;

xvii) Barrosinha.

Artigo 4.º

Conteúdo documental

1 — O PDMAS é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento à escala 1:25 000, desdobrada em:
 - i) Planta de ordenamento — Classificação e qualificação do solo;
 - ii) Planta de ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal;
 - iii) Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso;
- c) Planta de condicionantes, à escala 1: 25 000, desdobrada em:
 - i) Planta de condicionantes geral;
 - ii) Planta de condicionantes — Recursos agrícolas e geológicos.

2 — O PDMAS é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório, com a seguinte estrutura:

- Volume I — Do âmbito e alcance às preocupações globais;
 - Volume II — O espaço físico;
 - Volume III — A população e as atividades económicas;
 - Volume IV — Sistema urbano e linhas estruturantes;
 - Volume V — Património. Um legado a valorizar;
 - Volume VI — Do estado do ordenamento do território e desenvolvimento a uma estratégia para o território;
 - Volume VII — Planeamento, ordenamento e desenvolvimento do território — as condicionantes ao uso do solo;
 - Volume VIII — Planeamento, ordenamento e desenvolvimento do território — proposta de ordenamento, compatibilidade e conformidade e gestão e operacionalização;
- b) Relatório ambiental, incluindo relatório da identificação dos fatores críticos para a decisão;
 - c) Programa de execução;
 - d) Plano de financiamento;
 - e) Planta de enquadramento regional;
 - f) Planta da situação existente, com a ocupação do solo;
 - g) Planta e relatório com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos das comunicações prévias de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
 - h) Mapa de ruído;
 - i) Proposta de Reserva Agrícola Nacional Bruta, respetivas exclusões e proposta de delimitação da Reserva Agrícola Nacional;
 - j) Planta de perigosidade a fenómenos naturais, mistos e tecnológicos — análise integrada;
 - k) Carta Educativa;
 - l) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
 - m) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 5.º

Programas e planos territoriais

1 — No território do município de Alcácer do Sal vigoram os seguintes programas e planos territoriais:

a) De âmbito nacional:

- i) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, retificado através das Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de setembro e n.º 103-A/2007, de 2 de novembro;

ii) Plano Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PNDFCI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 15/2009, de 14 de janeiro, 17/2009, de 14 de janeiro, 114/2011, de 30 de novembro, e 83/2014, de 23 de maio;

iii) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;

iv) Plano Rodoviário Nacional (PRN), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98 de 31 de outubro, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;

v) Plano Nacional da Água (PNA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;

vi) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Sado e Mira (PGRHSM), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificado através da Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;

vii) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo Litoral (PROFAL), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 39/2007, de 5 de abril;

viii) Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado, adiante abreviadamente designado por PORNES, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 182/2008, de 24 de novembro;

ix) Plano de Ordenamento da Albufeira de Águas Públicas de Vale do Gaio, adiante abreviadamente designado por POAVG, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 173/2008, de 21 de novembro;

x) Plano de Ordenamento da Albufeira de Águas Públicas do Pego do Altar adiante abreviadamente designado por POAPA, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 35/2005, de 24 de fevereiro;

b) De âmbito regional:

i) Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT Alentejo), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, retificado através da Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de setembro;

c) De âmbito municipal:

i) Plano de Urbanização da Comporta, aprovado através da Portaria n.º 675/94, de 20 de julho, objeto de alteração através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 205/97, de 9 de dezembro, e pelo Aviso n.º 12303/2011, de 7 de junho;

ii) Plano de Urbanização do Barrancão, aprovado através do Aviso n.º 22042/2008, de 18 de agosto;

iii) Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha, aprovado através do Aviso n.º 9537/2011, de 26 de abril, e objeto de retificação através da Declaração de Retificação n.º 825/2011, de 11 de maio;

iv) Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico da Comporta — ADT2, aprovado através do Aviso n.º 11593/2008, de 15 de abril, objeto de alteração através do Aviso n.º 229/2015, de 8 de janeiro;

v) Plano de Pormenor de Intervenção em Espaço Rural da Floresta Cultural da Comporta, aprovado através do Aviso n.º 19637/2009, de 2 de novembro;

vi) Plano de Pormenor da Herdade do Pinhal, aprovado através do Aviso n.º 4500/2010, de 3 de março;

vii) Plano de Pormenor dos Brejos da Carregueira, aprovado através do Aviso n.º 12598/2012, de 20 de setembro;

viii) Plano de Pormenor do Pego do Altar, aprovado através do Aviso n.º 13505/2015, de 19 de novembro.

2 — O PDMA é compatível e conforme com os programas e planos de âmbito nacional e regional referidos nas alíneas *a)* e *b)* do número anterior.

3 — Os Planos de Urbanização e os Planos de Pormenor identificados na alínea c) do n.º 1, eficazes à data da entrada em vigor do PDMAS, mantêm-se em vigor e prevalecem sobre as disposições do presente Plano, enquanto não forem alterados, revistos ou suspensos.

4 — A revisão e a alteração dos Planos de Urbanização e Planos de Pormenor em vigor, bem como a elaboração de novos planos, devem ter por referência a estratégia e o regime de uso do solo definidos no PDMAS.

5 — Sem prejuízo do número anterior e da legislação aplicável, os novos planos de urbanização e os planos de pormenor gozam de autonomia na definição do regime de uso do solo, sempre que o seu enquadramento territorial o justifique.

6 — São revogados os seguintes Planos:

a) Plano de Urbanização do Bairro do Crespo, aprovado através da Declaração n.º 127/97, de 22 de julho;

b) Plano de Pormenor da Fonte da Talha, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 35, de 11 de fevereiro de 1992, registado com o n.º 04.15.01.00/02-91, de 23 de outubro;

c) Plano de Pormenor do Bairro do Olival Queimado, aprovado através de Declaração de 17.02.1992, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 85, de 10 de abril de 1992, registado com o n.º 04.15.01.00/02-92, de 31 de janeiro;

d) Plano de Pormenor da Área Adjacente à Igreja de Santo António, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 142, de 23 de junho de 1992, registado com o n.º 04.15.01.01/02-91, de 11 de março de 1992;

e) Plano de Pormenor de Alberge, aprovado através da Portaria n.º 807/94, de 12 de setembro;

f) Plano de Pormenor de Casebres, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 195, de 25 de agosto de 1992, registado com o n.º 04.15.01.00/05-92, em 10 de abril de 1995;

g) Plano de Pormenor da Zona da Quintinha, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 44, de 22 de fevereiro de 1993, registado com o n.º 04.15.00/01-93, em 14 de abril de 1995;

h) Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Alcácer do Sal, aprovado através da Declaração n.º 116/2005, de 4 de maio, e registado com o n.º 04.15.01.00/01.05.PP, de 20 de abril de 2005.

Artigo 6.º

Definições, áreas classificadas e articulação com o Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização

1 — Para efeitos da interpretação e aplicação do PDMAS são adotados os conceitos técnicos fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 29 de maio e os demais conceitos definidos na legislação e regulamentação aplicáveis.

2 — No concelho de Alcácer do Sal, as áreas classificadas nos termos do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade são a área da Reserva Natural do Estuário do Sado, adiante abreviadamente designada por RNES, a área abrangida pelos SIC Comporta/Galé, Estuário do Sado e Cabrela, pela Zona Especial de Proteção do Açude da Murta pela Zona Especial de Proteção do Estuário do Sado, bem como as áreas integradas no domínio hídrico, na REN e na RAN.

3 — Na Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso, encontram-se delimitados os Centros Históricos de Alcácer do Sal e do Torrão e o Núcleo Antigo de Santa Susana, para efeitos de definição do âmbito territorial de aplicação das regras do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização que aos mesmos se referem.

TÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 7.º

Identificação

Na área de intervenção do PDMAS encontram-se em vigor as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as quais quando possuam expressão gráfica à escala do

PDMAS, encontram-se representadas na Planta de condicionantes geral e na Planta de condicionantes — recursos agrícolas e geológicos:

a) Recursos hídricos:

i) Domínio hídrico:

i1) Os cursos de água navegáveis ou fluviáveis, sujeitos à jurisdição dos órgãos locais da Direção-Geral da Autoridade Marítima ou das autoridades portuárias, com os respetivos leitos e margens com a largura de 50 m — Estuário do Sado até à Ponte Rodoviária Velha móvel de Alcácer do Sal;

i2) Os cursos de água navegáveis ou fluviáveis com os respetivos leitos e margens com a largura de 30 m — Rio Sado, desde a ponte rodoviária velha móvel de Alcácer do Sal até Porto Rei;

i3) Os cursos de águas não navegáveis e não fluviáveis e respetivas margens com a largura de 10 m;

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

ii1) Albufeira do Pego do Altar, classificada como albufeira de água pública de utilização livre, através da Portaria n.º 522/2009, de 15 de maio;

ii2) Albufeira de Vale de Gaio, classificada como albufeira de água pública de utilização livre, através da Portaria n.º 522/2009, de 15 de maio;

iii) Captações de águas subterrâneas;

b) Recursos geológicos:

i) Depósitos minerais — quatro Contratos de prospeção e pesquisa e um Contrato de concessão mineira;

ii) Exploração de massas minerais (pedreiras);

iii) Áreas de recuperação ambiental, sob jurisdição da EDM — Empresa de Desenvolvimento Mineiro, S. A.;

c) Recursos agrícolas e florestais:

i) Reserva Agrícola Nacional, adiante abreviadamente designada por RAN;

ii) Aproveitamento hidroagrícola de Vale do Sado (AHVS), área beneficiada e infraestruturas, classificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 30/2013, de 9 de maio;

iii) Aproveitamento hidroagrícola de Odivelas (AHO), área beneficiada e infraestruturas, classificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 30/2013, de 9 de maio;

iv) Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva, Bloco de Rega de Vale de Gaio, área beneficiada e infraestruturas;

v) Oliveiras;

vi) Sobreiros e azinheiras;

vii) Regime florestal total — Mata Nacional de Valverde;

viii) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;

ix) Perigosidade de incêndio florestal;

x) Árvores de interesse público — eucaliptos (Aviso da Direção Geral das Florestas, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 81, de 07.04.1997), identificadas no Anexo ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante;

xi) Posto de vigia de Maceira;

d) Recursos ecológicos:

i) Reserva Ecológica Nacional, adiante abreviadamente designada por REN;

ii) Reserva Natural do Estuário do Sado;

iii) Rede Natura 2000 — SIC PTCON0033 Cabrela;

iv) Rede Natura 2000 — SIC PTCON0034 Comporta/Galé;

- v) Rede Natura 2000 — SIC PTCON0011 Estuário do Sado;
- vi) Rede Natura 2000 — PTZPE0012 Zona Especial de Proteção do Açude da Murta;
- vii) Rede Natura 2000 — PTZPE0011 Zona Especial de Proteção do Estuário do Sado;

e) Património classificado:

i) Imóveis classificados e respetivas zonas gerais e especiais de proteção — monumentos nacionais, sítios, imóveis e monumentos de interesse público e imóveis de interesse municipal, identificados no Anexo ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante;

f) Infraestruturas:

- i) Rede pública de abastecimento de água;
- ii) Rede pública de drenagem de águas residuais;
- iii) Rede elétrica;
- iv) Gasoduto e oleoduto;
- v) Telecomunicações;
- vi) Rede rodoviária nacional — Rede Nacional Fundamental: Itinerário principal; Rede Nacional Complementar: Itinerário complementar e Estrada nacional;
- vii) Estrada regional — Estrada regional sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, S. A.;
- viii) Estrada nacional desclassificada sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, S. A.;
- ix) Estradas e caminhos municipais;
- x) Rede ferroviária — Linha do Sul;
- xi) Marcos geodésicos e respetivas zonas de proteção.

Artigo 8.º

Regime

1 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais aplicam-se cumulativamente com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida no PDMAS, prevalecendo sobre esta quando aqueles regimes forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores.

2 — Nas áreas abrangidas pela RAN e pela REN, são admissíveis como usos compatíveis com a utilização dominante da categoria de espaço em que se encontrem integradas, todas as ações e atividades permitidas nos respetivos regimes ou noutros que os venham a alterar ou substituir.

3 — As ações ou atividades a que se refere o número anterior obedecem aos respetivos regimes legais e ainda às disposições específicas do presente Regulamento, quando existam.

4 — Qualquer intervenção urbanística, de modelação de terrenos ou de alteração do coberto vegetal que provoque a alteração ou destruição dos elementos que integram a Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão e que não se encontram representados na Planta de condicionantes geral, deve ser previamente comunicada à Direção Geral do Território.

5 — No raio de 3000 m a partir do centro radioelétrico da Estação remota da Serrinha, identificada na Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso, as operações urbanísticas ficam sujeitas a parecer do ICP — Autoridade Nacional de Comunicações.

Artigo 9.º

Medidas de defesa contra incêndios

1 — Com exceção do solo urbano, é interdita a construção de novos edifícios nos terrenos classificados na Planta de condicionantes geral como perigosidade de incêndio elevada ou muito elevada, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Alcácer do Sal (PMDFCI).

2 — Todas as edificações, infraestruturas e equipamentos enquadráveis no regime de edificabilidade previsto no PDMAS para o solo rústico estão sujeitas às medidas de defesa contra incêndios

florestais definidas no diploma que estabelece as medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios e no PMDFCI.

3 — Nos terrenos envolventes aos aglomerados urbanos e nas noutras situações previstas no diploma referido no número anterior e no PMDFCI, devem ser asseguradas as faixas de gestão de combustível, previstas na lei.

4 — As novas edificações no solo rústico têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no diploma referido no número anterior ou a dimensão definida no PMDFCI nos termos e condições daquele diploma, bem como as medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.

TÍTULO III

Sistemas de proteção de valores e recursos

CAPÍTULO I

Sistema ambiental

Artigo 10.º

Identificação

1 — O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental das áreas nele integradas, bem como a prevenção e a minimização dos riscos naturais ou antrópicos.

2 — O sistema ambiental integra a Estrutura Ecológica Municipal (EEM), as zonas acústicas mistas, o regime da Costa Alentejana e os outros limites ao regime de uso.

3 — Integram-se nos outros limites ao regime de uso, delimitados na Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso, as regras de salvaguarda relativas a:

- a) Aos perímetros de proteção às captações de água para abastecimento público;
- b) Às áreas potenciais para a exploração de recursos geológicos;
- c) Às zonas ameaçadas por cheias e inundações naturais;
- d) Às zonas ameaçadas por cheias técnicas.

SECÇÃO I

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 11.º

Noção e identificação

1 — A EEM, delimitada na Planta de ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal, consiste numa estrutura territorial que integra os sistemas biofísicos, que pelas suas características intrínsecas, ou por constituírem o suporte físico de processos ecológicos, são fundamentais à manutenção da integridade, regeneração e identidade do território e das populações que dele dependem e que se articula através de relações de continuidade.

2 — No concelho de Alcácer do Sal, a EEM, integra os seguintes níveis:

a) Áreas nucleares:

i) Habitats prioritários da Rede Natura 2000, incluindo os habitats que surgem em associação com os prioritários;

- ii) Açudes da Murta e de Vale de Coelheiros, integrados na Rede Natura 2000;
- iii) Áreas de montado de sobro e de azinho;

b) Áreas de conectividade ecológica:

i) Corredores ecológicos das linhas de água — leito do curso de água e uma faixa de 25 m para cada lado do mesmo;

ii) Albufeiras;

iii) Zonas de proteção ambiental associada à Albufeira de Pego do Altar;

iv) Habitats da Rede Natura 2000 não incluídos nas áreas nucleares;

v) Corredores ecológicos previstos no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo Litoral;

vi) Áreas de sensibilidade arqueológica;

vii) Património de interesse cultural — arquitetónico e arqueológico;

viii) Espaços verdes urbanos;

ix) Árvores de interesse público.

3 — A delimitação das áreas de conectividade ecológica assegura a contiguidade geográfica entre os vários elementos que as integram e destas com as áreas nucleares, bem como a manutenção das respetivas funções ambientais e culturais.

4 — A EEM incide total ou parcialmente em todas as categorias do solo rústico e na categoria dos Espaços verdes em solo urbano.

Artigo 12.º

Regime

1 — As ocupações e utilizações permitidas na EEM devem assegurar a compatibilização das funções de proteção, regulação e promoção dos sistemas ecológicos, com os usos produtivos, o recreio e o bem-estar das populações, numa ótica de sustentabilidade do território.

2 — O regime de uso do solo das áreas integradas na EEM é o previsto para a respetiva categoria ou subcategoria de solo, articulado com o regime estabelecido no presente artigo e, quando for caso, com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.

3 — Nas áreas da EEM integradas na Rede Natura 2000, e para além do disposto nos números anteriores, são interditos os seguintes usos, ações ou atividades:

a) Destruição, arranque, corte ou substituição de espécies autóctones e a plantação de espécies não autóctones, exceto por manifesta e fundamentada necessidade para a instalação de usos e atividades compatíveis com a EEM e ou para prossecução da atividade agrícola de regadio nas áreas integradas nos aproveitamentos hidroagrícolas;

b) Ações que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal ou de cheia, exceto se destinadas a operações de limpeza e as decorrentes da execução das obras integradas nos perímetros de rega;

c) Destruição da vegetação ripícola autóctone, devendo as ações de limpeza das linhas de água observar:

i) Preferencialmente, serem executadas sem recurso a maquinaria pesada;

ii) Conservar a vegetação arbustiva, promovendo cortes, podas e desbastes seletivos;

d) Deposição de dragados ou de outros resíduos;

e) Introdução de espécies invasoras;

f) A pastorícia em regime intensivo, que corresponda a um encabeçamento superior a 0,6 CN/ha de superfície forrageira ou 0,75/ha, quando existam porcos em regime de montanha, nas áreas abrangidas por habitats florestais da Rede Natura 2000;

g) Armazenamento de combustíveis, de materiais explosivos ou perigosos, bem como a instalação de postos de abastecimento de combustíveis, com exceção dos reservatórios de GN/GNL e GPL destinados a garantir o aquecimento de edifícios;

h) Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos, bem como de outros produtos tóxicos, exceto o armazenamento temporário e estritamente necessário à prossecução das atividades agrícolas.

4 — Nas áreas referidas no número anterior, os atos e atividades previstos no n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na sua redação atual, dependem de parecer favorável do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P. (ICNF) ou da Comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente.

5 — Nas zonas de proteção ambiental associadas à Albufeira de Pego do Altar, e para além do número anterior, são interditas as atividades recreativas, exceto de recreio passivo, passeio a pé, a cavalo ou bicicleta, desde que em trilhos e caminhos existentes e sinalizados, bem como quaisquer outras atividades suscetíveis de prejudicar a vegetação natural, a tranquilidade e as condições de reprodução, alimentação ou abrigo, da fauna selvagem.

6 — Nas zonas referidas no número anterior, carecem de autorização das entidades públicas competentes, os seguintes atos e atividades:

- a) Alteração da morfologia do solo;
- b) Modificação do coberto vegetal;
- c) Abertura de novas vias e caminhos.

7 — O regime aplicável ao Património de interesse cultural, arquitetónico e arqueológico, consta do Capítulo II do presente Título.

SECÇÃO II

Ruído

Artigo 13.º

Classificação acústica

1 — Para efeitos do Regulamento Geral do Ruído, adiante abreviadamente designado por RGR, todo o território municipal é classificado como zona mista, não devendo ficar exposto a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores aos definidos naquele Regulamento.

2 — As operações urbanísticas a realizar devem respeitar os valores limites de exposição estabelecidos legalmente para as zonas mistas, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e indicador de ruído noturno (Ln), expressos em dB(A), previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º do RGR.

3 — Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a zonas sensíveis ou mistas, para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite fixados no preceito legal referido no número anterior.

4 — Os planos de urbanização e de pormenor que vierem a ser elaborados deverão, em função dos usos existentes ou previstos, proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas abrangidas.

Artigo 14.º

Zonas de conflito

1 — As áreas expostas a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido para as zonas mistas, identificadas na Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso, devem ser objeto de plano municipal de redução de ruído, promovido pela Câmara Municipal de Alcácer do Sal em articulação com as entidades responsáveis pelas fontes de ruído e conflitos identificados, fomentando a redução do ruído ambiente exterior para cumprimento dos valores limites de exposição fixados no RGR.

2 — Para efeitos de aplicação do número anterior, deve ser dada prioridade de intervenção às áreas de conflito com valores de incumprimento superiores a 5 dB(A).

3 — Na ausência de plano municipal de redução de ruído, nas zonas de conflito inseridas em solo urbano, a nova edificação só é permitida após demonstração técnica da compatibilidade da edificação e respetivo uso com os níveis sonoros exigidos no RGR.

SECÇÃO III

Costa Alentejana

Artigo 15.º

Composição e regime

1 — Nas áreas abrangidas na Costa Alentejana, delimitada na Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso, aplicam-se os regimes de uso de cada categoria ou subcategoria de solo em que se integram, cumulativamente com o disposto no presente artigo.

2 — A Costa Alentejana abrange as seguintes áreas, delimitadas na Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso:

- a) A Zona Costeira;
- b) A Faixa de Proteção da Zona Costeira.

3 — Na Zona Costeira:

a) Apenas é admitida a instalação de empreendimentos turísticos isolados da tipologia de turismo em espaço rural, adiante abreviadamente designado por TER, em edifícios preexistentes, e sujeita às demais normas dos empreendimentos turísticos isolados;

b) Não são autorizadas novas construções em áreas de risco ou vulneráveis a fenómenos de erosão costeira, nos termos do presente Regulamento.

4 — Na Faixa de Proteção da Zona Costeira, apenas é admitida a instalação dos seguintes tipos de empreendimentos turísticos, sujeita às respetivas normas, os quais, mediante gestão conjunta, podem organizar-se em conjuntos turísticos:

- a) Hotéis com a classificação mínima de quatro estrelas;
- b) Empreendimentos de turismo de habitação, adiante abreviadamente designados por TH;
- c) Empreendimentos de TER.

5 — Em toda a área abrangida pela Costa Alentejana é interdita a construção de novas rodovias paralelas à costa, processando-se o acesso ao litoral através de vias perpendiculares à linha de costa e privilegiando as vias já existentes, admitindo-se a criação de ecopistas pedonais e cicláveis.

6 — A localização de novos NDT fora da Faixa de Proteção da Zona Costeira deve respeitar uma distância mínima de 5 km dos limites dos NDT existentes localizados na Zona Costeira e na Faixa de Proteção da Zona Costeira.

SECÇÃO IV

Outros limites ao regime de uso

Artigo 16.º

Proteção às captações de águas subterrâneas

1 — Até à definição dos perímetros de proteção às captações de água subterrânea para abastecimento público, nos termos legalmente previstos, aplicam-se as regras e condicionamentos constantes dos números seguintes, destinados a proteger a qualidade deste recurso.

2 — As áreas de proteção às captações de água subterrânea para abastecimento público, identificadas na Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso, são constituídas por dois perímetros de proteção, com os seguintes raios em torno da captação:

- a) [0 m-50 m];
- b) [50 m-1000 m].

3 — Nos perímetros de proteção são aplicáveis as seguintes regras e condicionamentos:

a) Perímetro de proteção até aos 50 m de raio, no qual são interditas as seguintes atividades:

- i) A edificação, exceto a necessária para efeitos da captação de água;
- ii) As descargas de águas residuais no solo;
- iii) A utilização de produtos agroquímicos;

b) Perímetro de proteção dos]50 m aos 1000 m] de raio, no qual não são admitidas descargas de águas residuais no solo, sendo obrigatória a adoção de um sistema de armazenamento de águas residuais estanque com esvaziamento regular e condução a ETAR urbana, no caso de não existir sistema de drenagem no arruamento mais próximo.

4 — As captações de água subterrânea na área do Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva encontram-se assinaladas Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso, sendo que na área envolvente com um raio de 20 m a partir do ponto de água, é interdita utilização de pesticidas e de fertilizantes.

Artigo 17.º

Áreas potenciais para a exploração de recursos geológicos

1 — As Áreas potenciais para a exploração de recursos geológicos, delimitadas na Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso, correspondem às áreas que reúnem características geológicas para a exploração de recursos minerais, para além daquelas que correspondem à categoria de solo rústico de Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos.

2 — Nestas áreas, a viabilização de explorações de massas e/ou depósitos minerais, obedece ao regime legal aplicável e ainda às seguintes regras:

a) As novas explorações devem assegurar a prossecução dos objetivos de ordenamento e de gestão dos Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;

b) Às operações urbanísticas a realizar é aplicável o regime de edificabilidade dos Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;

c) Não é admitido o licenciamento de atividades de pesquisa e exploração de massas minerais numa faixa de proteção de 500 m ao limite dos perímetros urbanos e dos empreendimentos turísticos existentes, com projeto aprovado ou que disponham de informação prévia favorável eficaz;

d) É obrigatória a implantação de uma cortina arbórea compacta nas frentes das explorações, constituída por espécies autóctones, sem prejuízo da adoção das demais medidas de minimização dos impactes ambientais das explorações.

3 — A instalação de explorações de massas e/ou depósitos minerais depende de parecer vinculativo do ICNF, nas áreas de montado de sobro e de azinho, identificadas na Planta de ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal, e nas áreas classificadas nos termos do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade do concelho de Alcácer do Sal, com exceção da área RNES, em que é interdita a respetiva instalação.

Artigo 18.º

Áreas de perigosidade a cheias e inundações naturais

1 — As áreas de perigosidade a cheias e inundações naturais, delimitadas na Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso, integram as zonas ameaçadas por cheias incluídas na REN e todas as outras que no território do Município se consideram como áreas sujeitas a perigosidade a cheia ou inundação natural.

2 — Nestas áreas, em solo rústico, a edificação fica sujeita às seguintes restrições:

- a) É interdita a construção de novas edificações;
- b) Nas edificações existentes, é interdita a construção de caves;
- c) Nas obras de reconstrução integral, deverá ser avaliada a possibilidade da elevação da cota de soleira da edificação acima do nível máximo da maior cheia conhecida;
- d) Nas obras de reconstrução e nas obras de ampliação, na parte ampliada, devem ser adotadas as medidas adequadas de proteção contra cheias, como a utilização de comportas de proteção nas portas e janelas, entre outras;
- e) Nos alvarás de autorização de utilização, é obrigatória a menção da perigosidade da cheia, de acordo com a delimitação incluída na Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso.

3 — Nas áreas de perigosidade média ou elevada a cheias e inundações naturais, em solo urbano, a Câmara Municipal elaborará um Plano de Prevenção e Controlo de Risco de Cheias e Inundações (PPCRCI) que definirá com detalhe as áreas afetadas, as soluções técnicas de minimização e a cota de inundação.

4 — Até à aprovação do PPCRCI, a edificação nas áreas referidas no número anterior, fica sujeita às seguintes restrições:

- a) É interdita a construção de caves;
- b) Nas novas edificações e nas obras de reconstrução, assim como nas obras de ampliação, na área ampliada, devem ser adotadas as medidas adequadas de proteção contra cheias, como a utilização de comportas de proteção nas portas e janelas, entre outras;
- c) É obrigatória a utilização de pisos permeáveis nos pavimentos de espaços verdes, áreas de equipamentos que recebam público e nos espaços de recreio e lazer;
- d) Nos alvarás de autorização de utilização, é obrigatória a inclusão a menção da perigosidade da cheia, de acordo com a delimitação incluída na Planta de ordenamento — outros limites ao regime de uso;
- e) É obrigatório assegurar o normal escoamento das águas.

5 — No solo urbano, nas áreas de perigosidade baixa aplicam-se as medidas definidas no número anterior, com exceção da interdição da construção de caves.

Artigo 19.º

Zonas inundáveis por cheias técnicas

1 — As Zonas inundáveis por cheias técnicas, delimitadas na Planta de Ordenamento — Outros limites ao regime de uso, correspondem às áreas máximas suscetíveis de serem atingidas, no caso de rotura das barragens.

2 — No licenciamento de operações urbanísticas e nas autorizações de utilização das edificações localizadas em zonas ameaçadas por cheias técnicas, é obrigatória a inclusão da menção da perigosidade de cheias.

3 — As alterações à delimitação das zonas ameaçadas por cheias técnicas resultantes de estudos técnicos, a executar no âmbito da monitorização e dinâmica do PDM, determinam a republicação da Planta de Ordenamento, tendo em vista a atualização do PDMAS nos termos do artigo 115.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO II

Património cultural

Artigo 20.º

Património arquitetónico

1 — Para além dos bens imóveis classificados, é identificado no concelho de Alcácer do Sal um conjunto de bens imóveis de interesse patrimonial, identificado na Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal, o qual é constituído pelos bens culturais que pertencem à paisagem cultural do concelho e que constituem um recurso, cujas características e importância no quadro histórico e identitário importam proteger e salvaguardar mediante uma estratégia integrada de conservação, restauro, reabilitação e valorização.

2 — Por forma a garantir a proteção e a valorização dos bens imóveis de interesse patrimonial, são estabelecidas as seguintes regras:

a) São proibidas todas as ações e atividades que ponham em causa a integridade ou sejam suscetíveis de ocasionar a sua perda, destruição ou deterioração;

b) São interditas alterações à morfologia dos edifícios, nomeadamente aumento do número de pisos, alteração do plano marginal para via pública, ocupação de logradouros e alteração dos vãos e materiais da fachada e coberturas, em que haja a introdução de materiais de construção, elementos decorativos e formas arquitetónicas diferentes das que predominam nas ruas, largos e praças onde esses edifícios se localizam;

c) A demolição total ou parcial de um bem patrimonial tem como pressuposto obrigatório a realização de vistoria prévia por técnicos habilitados da Câmara Municipal de Alcácer do Sal em articulação com a administração do património cultural competente;

d) Salvo em situações de emergência, designadamente de ruína iminente, os projetos de demolição devem ser instruídos com o levantamento arquitetónico, fotográfico e documental da preexistência e que assegure a expressão arquitetónica do edifício;

e) Devem ser utilizadas técnicas e materiais e procedimentos compatíveis com os materiais originais.

3 — Para além do património inventariado na Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal, pode o Município, a qualquer momento, reconhecer fundamentadamente a existência de outros bens imóveis de interesse patrimonial e integrá-los naquela Planta mediante a respetiva alteração nos termos do artigo 115.º, ficando os mesmos sujeitos às disposições do presente Regulamento.

Artigo 21.º

Património arqueológico

1 — As áreas de sensibilidade arqueológica visam a salvaguarda e proteção do património arqueológico e encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal.

2 — As áreas de sensibilidade arqueológica integram:

a) Os elementos do património arqueológico identificados na Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal;

b) As áreas envolventes num raio de 50 m aos elementos do património arqueológico identificados na Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal, desde que localizados em solo rústico.

3 — A salvaguarda do património arqueológico obedece ao regime constante da legislação em vigor.

4 — Nas áreas de sensibilidade arqueológica qualquer intervenção que envolva a remoção ou revolvimento dos solo e subsolo atuais, incluindo todos os níveis imediatamente abaixo dos

atuais pavimentos ou estruturas construídas, deve ser alvo de acompanhamento arqueológico e da realização das ações ou trabalhos com vista à identificação, registo e/ou preservação.

5 — Exceciona-se do disposto no número anterior, as obras de conservação, de alteração ou de ampliação que não envolvam trabalhos de abertura de fundações, valas ou remoção de solo.

6 — O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas ou nas operações de alteração do coberto vegetal que impliquem revolvimento de solos, na área de intervenção do PDMAS, obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à comunicação no prazo de 48 horas à administração do património cultural competente ou à autoridade policial, que assegurará a guarda desses testemunhos e de imediato informará aquela, a fim de serem tomadas as providências convenientes.

7 — Os trabalhos só podem ser retomados após pronúncia das entidades referidas no número anterior, nos termos do disposto na legislação em vigor.

8 — O prazo de validade das licenças ou das comunicações prévias de operações urbanísticas suspende-se na eventualidade de suspensão dos trabalhos pelos motivos previstos no n.º 6 e por todo o período que durar aquela suspensão.

9 — As disposições constantes do presente regulamento aplicam-se ao património arqueológico que venha a ser identificado posteriormente à publicação do PDMAS, após alteração da Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal, nos termos do artigo 115.º

TÍTULO IV

Uso do solo

CAPÍTULO I

Classificação e qualificação

Artigo 22.º

Classificação

O território do município de Alcácer do Sal é classificado nos termos constantes da Planta de ordenamento, como solo rústico e como solo urbano.

Artigo 23.º

Qualificação do solo rústico

Em função do uso dominante, o solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias, identificadas e delimitadas na Planta de ordenamento:

a) Espaços agrícolas, com as seguintes subcategorias:

- i) Espaços agrícolas de produção;
- ii) Outros espaços agrícolas;

b) Espaços florestais, com as seguintes subcategorias:

- i) Espaços florestais de produção;
- ii) Espaços agrossilvopastoris;

c) Espaços naturais e paisagísticos, com as seguintes subcategorias:

- i) Espaços naturais e paisagísticos de proteção total;
- ii) Espaços naturais e paisagísticos de proteção parcial I;
- iii) Outros espaços naturais e paisagísticos;

- d) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
- e) Espaços de ocupação turística;
- f) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e ocupações;
- g) Espaços culturais;
- h) Áreas de edificação dispersa em solo rústico periurbano.

Artigo 24.º

Qualificação do solo urbano

O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias funcionais, delimitadas na Planta de ordenamento:

- a) Espaços centrais;
- b) Espaços habitacionais;
- c) Espaços urbanos de baixa densidade;
- d) Espaços verdes;
- e) Espaços de atividades económicas;
- f) Espaços de uso especial, com as seguintes subcategorias:
 - i) Espaços de equipamentos;
 - ii) Espaços turísticos.

Artigo 25.º

Tipologias dos usos do solo

1 — Em cada categoria de espaços em que se qualifica o solo rústico e o solo urbano, é identificado um ou vários usos dominantes, admitindo-se outros usos ou formas de ocupação ou utilização compatíveis ou complementares, nas condições previstas no presente Regulamento.

2 — Usos dominantes são aqueles que constituem a vocação preferencial da utilização do solo em cada categoria funcional de espaço.

3 — Usos complementares são usos não integrados nos usos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes.

4 — Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com os usos dominantes, podem conviver com estes, designadamente, por não ocasionarem prejuízos ambientais ou urbanísticos, e desde que assegurem o cumprimento dos requisitos definidos no PDMAS, que garantam essa compatibilização.

5 — Os usos referidos nos números anteriores constituem os usos comuns ou correntes do solo em cada categoria funcional.

CAPÍTULO II

Disposições comuns ao solo rústico e ao solo urbano

Artigo 26.º

Condições gerais de viabilização dos usos do solo

1 — O regime das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, do sistema ambiental e do sistema cultural, bem dos demais limites ao uso do solo, prevalece sobre o regime de uso definido para cada categoria de espaço no presente Título.

2 — Apenas são admissíveis as alterações do uso do solo ou dos edifícios, quando o novo uso seja admitido por este Regulamento para a respetiva categoria de espaço.

3 — As operações urbanísticas, incluindo a utilização dos solos, não podem destruir ou desvalorizar a paisagem e o património arquitetónico e natural existente, cujo valor e interesse seja de

salvaguardar, garantindo-se, sempre que possível, a manutenção das respetivas características, nos termos dos números e artigos seguintes.

4 — Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis para cada caso, a viabilização de qualquer ação ou atividade abrangida nos usos complementares ou compatíveis com o uso dominante do solo, só pode ocorrer quando fundamentadamente se considerar que daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental, paisagística ou urbanística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

Artigo 27.º

Compatibilidade de usos e atividades

1 — Consideram-se, em geral, como incompatíveis com o uso dominante, os usos que de forma significativa e não suscetível de mitigação:

- a) Origem a produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem gravemente as condições de mobilidade, de acessibilidade, de trânsito e de estacionamento, nomeadamente, por motivo de operações de carga e descarga, que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade de usos como tal definidas pela lei ou regulamentação aplicáveis.

2 — Para além do disposto no número anterior, é sempre incompatível com o uso dominante de qualquer categoria o depósito de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de outros resíduos, bem como criação de animais, quando a mesma possa gerar situações de incomodidade ou insalubridade por via, designadamente, de ruídos ou cheiros, fora das áreas destinadas a esses fins.

3 — As atividades instaladas incompatíveis com os usos dominantes, tendo em conta os impactos sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade que sejam incompatíveis para as atividades e funções envolventes, devem adotar medidas que eliminem as incompatibilidades geradas.

4 — As incompatibilidades a que se refere o presente artigo constituem fundamento para a recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística no caso de comunicação prévia ou na determinação das obras e outras medidas necessárias à correção das más condições de salubridade e incomodidade, nos casos aplicáveis.

Artigo 28.º

Usos e atividades interditas

1 — No território do município de Alcácer do Sal, são interditos os seguintes atos e atividades:

- a) A rega com águas residuais sem tratamento primário;
- b) A realização de queimadas e a prática de foguear, exceto nas áreas com infraestruturas destinadas para esse efeito e para controlo de pragas florestais e de doenças, para a queima de sobrantes das explorações, para a queima do restolho da cultura do arroz ou ainda para prevenção de fogos, em situações de emergência para combate a incêndios, bem como se enquadradas nas medidas e ações desenvolvidas no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios;
- c) A instalação de aterros ou quaisquer outros depósitos de materiais;
- d) A descarga de qualquer tipo de efluente, sem tratamento adequado e em instalação própria.

2 — Nas áreas integradas na RNES e no POAVG é interdita a exploração de recursos minerais.

Artigo 29.º

Condicionamentos estéticos, ambientais, paisagísticos, urbanísticos e de segurança

1 — Não são permitidas operações urbanísticas que:

- a) Prejudiquem as características dominantes da área em que se integram;
- b) Possam causar prejuízo a valores ambientais ou a enquadramentos arquitetónicos, urbanísticos ou paisagísticos relevantes.

2 — Com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística e por motivos de interesse arquitetónico, cultural ou ambiental, podem ser impostos condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental à execução das operações urbanísticas, de urbanização, de edificação ou de alteração do coberto vegetal, designadamente, ao alinhamento e à implantação das edificações, à sua volumetria, aspeto exterior, percentagem de impermeabilização do solo e modelação do terreno.

3 — Os condicionamentos a que se refere o número anterior podem consistir designadamente em medidas de salvaguarda destinadas a garantir:

- a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhe sejam adstritas, ao longo das suas extremas;
- b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos sobre as condições ambientais;
- c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
- d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
- e) A limitação ou compensação de impactes sobre as infraestruturas.

4 — No solo urbano e na ausência de outros planos territoriais de âmbito municipal ou de instrumentos urbanísticos em vigor, as operações urbanísticas a concretizar devem respeitar as características urbanísticas do local, implantar-se com frente para o arruamento e seguir o alinhamento, recuo, profundidade e volumetria das edificações dominantes no troço do arruamento em que se inserem, com as exceções constantes do presente Regulamento.

Artigo 30.º

Áreas para exclusão e infraestruturas de rega dos aproveitamentos hidroagrícolas

1 — As operações urbanísticas e demais ações admitidas no solo rústico e no solo urbano, devem salvaguardar as infraestruturas de transporte e distribuição de água para rega e as respetivas faixas de proteção do AHVS, do AHO e do Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva/Bloco de Rega de Vale de Gaio, nos termos do regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola.

2 — É interdita a edificação, a abertura de vias de comunicação, a instalação de estacionamento ou a plantação de arvoredos, numa faixa de 5 m para cada lado dos limites exteriores dos canais de rega ou do eixo das condutas de transporte de água.

3 — Nas áreas beneficiadas pelos aproveitamentos hidroagrícolas, objeto de reclassificação como solo urbano ou de requalificação como espaço destinado a equipamento, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações, em solo rústico, os prédios ou parcelas de prédios que os integram, serão objeto de exclusão da área beneficiada, nos termos do respetivo regime jurídico, por meio de aprovação da exclusão pelo membro do Governo competente, do pagamento do devido montante compensatório e da garantia do não comprometimento das infraestruturas de rega instaladas e respetivas faixas de proteção.

4 — Não são admissíveis quaisquer operações urbanísticas nas áreas referidas no número anterior, sem prévia exclusão do prédio da área beneficiada.

5 — Os prédios sitos nas áreas beneficiadas a que se refere o n.º 3 e nos quais existam edificações, devem ser objeto do procedimento de exclusão ali mencionado.

Artigo 31.º

Atos válidos e preexistências

1 — A revisão do PDMAS não derroga os direitos constituídos durante o período da sua vigência, nomeadamente, decorrentes de alienações em hasta pública municipal, projetos de arquitetura aprovados, informações prévias favoráveis, comunicações prévias, licenças e autorizações válidas, mesmo que ainda não titulados por alvará, concedidos pelas entidades administrativas competentes antes da respetiva entrada em vigor.

2 — O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem a possibilidade de alteração por iniciativa municipal nos termos da legislação em vigor, das condições da licença ou comunicação prévia.

3 — Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pelo PDMAS, as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, que cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

a) Não careçam de qualquer licença, comunicação prévia, aprovação ou autorização, nos termos da lei;

b) Estejam licenciados, admitidos, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, comunicações prévias, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;

c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura ou de outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município.

4 — Consideram-se ainda preexistências, todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor da revisão do PDMAS, independentemente de estarem demarcadas na Planta de ordenamento.

5 — Nos termos do n.º 1 do artigo 60.º, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), as preexistências a que se referem os números anteriores não são afetadas pela entrada em vigor da revisão do PDMAS.

6 — Caso as preexistências ou as condições das licenças, autorizações, comunicações prévias ou outros atos mencionados no n.º 1, não se conformem com a disciplina constante do PDMAS, podem ser autorizadas alterações ou ampliações às mesmas e a reconstrução das edificações, nas seguintes situações:

a) Quando, pretendendo-se introduzir qualquer novo uso, este seja conforme com o PDMAS, e:

i) Das alterações, ampliações ou reconstruções resulte um agravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros de edificabilidade;

ii) Ou, as alterações ou as reconstruções, não agravando as desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação;

b) Quando, pretendendo-se realizar obras de ampliação, considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade quando esta seja comprovada e estritamente necessária à viabilidade da utilização instalada ou a instalar e dela não resulte agravamento das condições de inserção ou urbanística e paisagística e quanto à qualidade arquitetónica da edificação, e quando a ampliação não exceda os 50 m²;

c) No caso previsto na alínea anterior, seja feita prova documental, com base nas datas de registo predial ou inscrição matricial, de que a edificação é anterior à data do início da discussão pública do PDMAS.

7 — Em todas as situações em que esteja comprovadamente afetada a segurança da edificação por motivos alheios aos respetivos proprietários, designadamente, em áreas de riscos naturais ou por motivos de segurança rodoviária, é admitida a respetiva realocação dentro da parcela em que se encontra implantada, desde que fique demonstrada, através de estudo tecnicamente fundamentado, a diminuição do grau de risco, sendo as obras consideradas como obras de reconstrução nos termos do artigo 60.º, n.º 2 do RJUE.

8 — O disposto no número anterior aplica-se à necessidade de realocação das edificações por motivos de segurança e saúde públicas.

Artigo 32.º

Demolição de edifícios

1 — Sem prejuízo do disposto na alínea e) do n.º 2 do artigo 20.º, a demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações:

a) Se a sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;

b) Se constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;

c) Se se encontrar em manifesto estado de degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;

d) Tratar-se de instalações abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores existentes, designadamente de arqueologia industrial.

2 — Para além das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após licenciamento ou apresentação de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3 — O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente PDMAS.

Artigo 33.º

Requisitos de infraestruturação

1 — Qualquer edificação, empreendimento, instalação ou atividade só pode ser viabilizado se o local onde se pretenda implantar dispuser de via de acesso automóvel com características apropriadas às exigências de mobilidade, incluindo as relativas ao dimensionamento da faixa de rodagem para veículos de emergência, ou, quando tais vias não existirem, se elas forem construídas concomitantemente com o próprio empreendimento.

2 — O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de águas residuais, abastecimento de energia elétrica e outras legalmente exigíveis.

3 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, e a inexistência destas não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização

da atividade, ocupação ou edificação em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individuais comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, a implantar de modo a viabilizar a sua futura ligação às referidas redes, sendo a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.

4 — No solo urbano é obrigatória a ligação aos sistemas municipais de abastecimento de água e de recolha e tratamento de águas residuais.

5 — No solo rústico, quando as edificações não forem abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais, é obrigatória a instalação de fossas estanques com dimensionamento proporcional aos edifícios a construir.

6 — A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas referidas nos números anteriores constitui motivo suficiente de inviabilização destas edificações.

7 — A viabilização de qualquer edifício em local situado a uma distância superior a 30 m da via pública habilitante mais próxima é condicionada à existência ou construção de um acesso de serventia entre a edificação e a referida via, com características que garantam a possibilidade da sua utilização por veículos de emergência.

Artigo 34.º

Abertura de taludes para a implantação de edifícios

As obras de urbanização e de edificação com desenvolvimento em vertente, nunca deverão dar lugar, em caso de necessidade de terraplanagens, a um talude de 90°, com altura superior a 50 % da altura da fachada do edifício a implantar.

Artigo 35.º

Caves

1 — As caves das edificações devem destinar-se exclusivamente a estacionamento automóvel, a instalações técnicas e a arrumos, bem como à instalação de equipamentos e serviços dos empreendimentos turísticos que, pelas suas características, são suscetíveis de ser instalados em cave, sendo admitidas de acordo com o regime fixado para cada categoria de espaço, desde que salvaguardadas as restrições das zonas ameaçadas pelas cheias.

2 — As áreas em cave sem pé direito regulamentar e totalmente enterradas não são contabilizadas para efeitos do índice de utilização do solo ou das áreas de construção.

3 — As caves para as utilizações previstas no n.º 1 não contam para o número de pisos admitido em cada categoria de espaço.

CAPÍTULO III

Usos especiais do solo

Artigo 36.º

Noção e edificabilidade

1 — Consideram-se usos especiais do solo para efeitos do PDMAS, as ações ou atividades que, pela sua própria natureza e especificidade, obedeçam a uma lógica de localização não reconduzível à classificação e qualificação do solo em termos de usos dominantes, exigindo o estabelecimento de condições de compatibilização específicas para cada situação, designadamente, equipamentos de utilização coletiva de natureza pública ou privada, infraestruturas, depósitos, postos de abastecimento de combustíveis e instalações de recreio e lazer.

2 — Os prédios destinados aos usos admitidos no presente Capítulo deverão ter uma dimensão suficiente para abrangerem, dentro do seu perímetro, as áreas de segurança ou proteção próprias eventualmente exigidas pela natureza específica de cada ação ou atividade.

Artigo 37.º

Equipamentos, infraestruturas e instalações de recreio e lazer

1 — A implantação ou instalação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública ou privada, infraestruturas, nomeadamente do domínio do recreio e lazer, fruição ambiental, transportes, abastecimento de água e saneamento básico, recolha e tratamento de resíduos sólidos, de comunicações ou produção, transporte e transformação de energia, e demais instalações referidas no n.º 1 do artigo anterior, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território municipal, desde que a Câmara Municipal reconheça que não acarretam prejuízos não minimizáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

2 — Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos os usos e as ocupações diretamente relacionados ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.

3 — A edificabilidade a adotar em cada uma das áreas a ocupar por infraestruturas e por instalações de recreio e lazer será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas e instalações a instalar.

Artigo 38.º

Recursos energéticos renováveis

1 — À localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão, a disciplina constantes do artigo anterior e o disposto no número seguinte.

2 — A instalação de unidades de aproveitamento de recursos energéticos renováveis deve salvaguardar na sua implantação uma distância de 50 metros às extremas das respetiva propriedade e de 1000 m aos leitos de rios e albufeiras de águas públicas, com exceção das unidades destinadas ao autoconsumo.

3 — Na área abrangida pela RNES é interdita a instalação de parques eólicos.

4 — Nas áreas de montado de sobro e de azinho, identificadas na Planta de ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal, e nas áreas classificadas nos termos do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade, as atividades previstas no n.º 1, dependem de parecer ICNF.

5 — Em sede de regulamento municipal serão adotadas medidas de discriminação positiva e de incentivo a instalações e atividades que promovam a eficiência energética e, em geral, a produção sustentável e o uso racional e eficiente da energia.

TÍTULO V

Solo rústico

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 39.º

Estatuto geral de ocupação do solo rústico

1 — O solo rústico visa a proteção e o aproveitamento dos recursos naturais, agrícolas, florestais, energéticos e geológicos e destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas em função

da aptidão do solo e à conservação dos ecossistemas e valores naturais e culturais que garantam a biodiversidade e a integridade biofísica natural e antrópica fundamental do território.

2 — As ações de ocupação, uso e transformação no solo rústico, incluindo as práticas agrícolas e florestais e de aproveitamento de recursos energéticos e geológicos, devem ter em conta a presença dos valores naturais, paisagísticos e arqueológicos que interessa preservar e qualificar com vista à manutenção do equilíbrio ecológico, devendo optar pela utilização de tecnologias ambientalmente sustentáveis e adequadas aos condicionalismos existentes.

3 — No solo rústico não são admitidas novas edificações que possam conduzir a padrões de ocupação dispersa, sendo a edificação em solo rústico excecional e apenas admissível quando necessária ao suporte de atividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, culturais e paisagísticos e à multifuncionalidade dos espaços rurais.

4 — A edificabilidade rege-se pela contenção da edificação isolada e do parcelamento da propriedade e pela racionalização das operações de infraestruturização.

5 — Quando, nos termos do presente Regulamento e da legislação aplicável, houver lugar à construção, alteração ou ampliação de edificações, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação da edificação e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado das áreas envolventes, e, quando aplicável, o estabelecimento de medidas de defesa contra incêndios florestais.

6 — É permitida a pesquisa, prospeção e exploração dos recursos geológicos que nos termos do regime jurídico da revelação e do aproveitamento dos recursos geológicos se integram no domínio público do Estado, em todas as categorias de solo rústico, desde que tais recursos sejam qualificados de interesse público nacional.

Artigo 40.º

Alterações do uso do solo nas áreas classificadas

Nas áreas classificadas nos termos do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade, estão sujeitas a autorização do ICNF, as alterações do uso do solo, incluindo as reconversões culturais, que impliquem alteração da utilização e as alterações culturais que impliquem padrões de cobertura ou técnicas diferentes.

Artigo 41.º

Edificação isolada

1 — No solo rústico, com as exceções constantes do presente Regulamento e nos termos da regulamentação prevista para cada categoria de espaço, a nova edificação ou a alteração do uso das edificações existentes, pode destinar-se às finalidades seguintes e obedece às seguintes condições cumulativas e parâmetros de edificabilidade máximos:

a) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais:

i) A necessidade e a localização das construções deve ser comprovada pelos serviços setoriais regionais competentes;

ii) O índice de utilização do solo é 0,05, salvo em situações em que a viabilidade técnica e económica das atividades a desenvolver justifique que este índice seja ultrapassado. Para as suiniculturas, o índice de utilização é 0,002;

iii) A altura máxima da fachada é 9 m, com exceção dos silos, depósitos de água e outras instalações especiais devidamente justificadas;

iv) São admitidas caves nos termos e condições do artigo 35.º;

v) Na freguesia da Comporta, a área mínima do prédio para as construções de apoio à atividade pecuária é 17 hectares;

b) Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal:

i) 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 pelos serviços setoriais competentes;

ii) A área mínima do prédio é quatro hectares, com exceção da freguesia da Comporta na qual é 17 hectares;

iii) A área máxima de construção é 500 m²;

iv) O número máximo de pisos acima do solo é dois;

v) São admitidas caves nos termos e condições do artigo 35.º;

vi) A altura da fachada é 6,5 m;

vii) 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;

viii) O ónus referido na alínea anterior, não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor;

c) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários:

i) A localização destes estabelecimentos é imprescindível na proximidade da produção primária ou porque há inconvenientes técnicos na sua instalação nas zonas industriais, situações a comprovar pelos serviços setoriais regionais competentes;

ii) O índice de utilização do solo é 0,05;

iii) São admitidas caves nos termos e condições do artigo 35.º;

d) Empreendimentos turísticos, nos termos do capítulo seguinte;

e) Estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa e respetivas edificações de apoio ou de transformação primária de produtos resultantes da atividade extrativa:

i) A transformação pode ocorrer na proximidade do local de extração quando tal seja imprescindível ou quando existem inconvenientes técnicos na sua instalação em zonas industriais, delimitadas nos planos municipais em vigor, situações a comprovar pelos serviços setoriais regionais competentes;

ii) A área máxima de construção é 1000 m²;

iii) O índice de utilização do solo é 0,05;

f) Construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços:

i) Constituírem edificações indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais e as atividades, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas em solo rústico, a comprovar pelos serviços competentes em matéria de controlo prévio da atividade, caso esta o exija:

ii) A área máxima de construção é 1000 m²;

iii) São admitidas caves nos termos e condições do artigo 35.º;

g) Equipamentos coletivos, com exceção dos equipamentos de recreio e lazer:

i) A área máxima de construção é 2000 m²;

ii) O índice de ocupação do solo é 0,05;

iii) A altura máxima da fachada é 6,5 m;

iv) São admitidas caves nos termos e condições do artigo 35.º

2 — As disposições vinculativas dos particulares em matéria de usos e ações admissíveis no solo rústico decorrentes do Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado, do

Plano de Ordenamento da Albufeira do Pego do Altar e do Plano de Ordenamento da Albufeira de Vale do Gaio, estão vertidas na regulamentação das respetivas categorias de espaço.

3 — Excetuam-se da aplicação do índice de utilização do solo definido no n.º 1, alínea a), subalínea ii), as estufas que cumulativamente cumpram as seguintes condições:

- a) Não impliquem impermeabilização permanente do solo;
- b) Sejam constituídas por estrutura ligeira de madeira ou perfil metálico sem recurso a sapatas de fundação;
- c) Não impliquem a remodelação dos terrenos;
- d) Apresentem revestimentos laterais e/ou de cobertura em plástico ou rede comercializados em filme ou rolo, podendo admitir-se recurso a outro material desde que não seja sob a forma de placa rígida.

Artigo 42.º

Reconstrução, conservação, alteração e ampliação das construções existentes

1 — As obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação de edificações existentes em solo rústico terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, designadamente, em termos de estética, segurança, salubridade e mobilidade, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos.

2 — Às obras de reconstrução, alteração e ampliação das edificações existentes em solo rústico aplica-se o disposto no artigo anterior, com as devidas adaptações, consoante a utilização das mesmas, não se aplicando às preexistências as subalíneas i) e ii), da alínea b), do n.º 1 do artigo anterior, com exceção das obras destinadas à alteração de uso para habitação, às quais se aplica o disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior.

3 — As obras de reconstrução, alteração e ampliação das edificações existentes em solo rústico referidas nas alíneas a), c), e), f) e g) do n.º 1 do artigo anterior, que sejam imprescindíveis ao adequado desenvolvimento da atividade e desde que tal necessidade seja devidamente confirmada pela entidade licenciadora, podem ultrapassar os índices dispostos nas respetivas alíneas.

4 — As obras referidas nos números anteriores devem, ainda, cumprir os seguintes requisitos:

- a) Observar as áreas máximas de construção previstas para cada tipologia de utilização, sendo que nos casos em que a preexistência tenha área superior, se considera esse valor como área máxima;
- b) São admitidas caves nos termos e condições do artigo 35.º;
- c) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
- d) Não colocar em risco a segurança de pessoas e bens;
- e) Manter a traça arquitetónica original sempre que esta detenha valor patrimonial geral ou elementos com valor patrimonial.

5 — Sem prejuízo da aplicação dos números anteriores, na área da RNES, as obras de ampliação, reconstrução e alteração das edificações existentes, obedecem às condições e parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo 52.º

CAPÍTULO II

Turismo em solo rústico

SECÇÃO I

Identificação e regime

Artigo 43.º

Empreendimentos turísticos em solo rústico e intensidade turística

1 — No solo rústico é permitida a instalação de empreendimentos turísticos que podem assumir a figura de Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) ou de Núcleos de Desenvolvimento Turís-

tico (NDT), com as exceções relativas à Costa Alentejana, ao regime de uso de cada categoria e demais condicionantes aplicáveis.

2 — No quadro das normas orientadoras do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo a intensidade turística máxima do concelho de Alcácer do Sal é de 18747 camas, a qual inclui a capacidade de alojamento de todos os empreendimentos turísticos existentes, concretizados e aprovados.

3 — Ultrapassada a intensidade turística máxima, admite-se o licenciamento de estabelecimentos hoteleiros localizados no perímetro urbano da sede de concelho e nos aglomerados urbanos de Torrão, Comporta, Casebres, Carrasqueira, Santa Catarina, Rio de Moinhos, Palma, Arez, Foros de Albergaria, Vale de Guiso, São Romão e Santa Susana, de empreendimentos de TER e de turismo de habitação, sem prejuízo do cumprimento dos limiares globais das sub-regiões previstos no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo.

4 — Sem prejuízo das regras de caducidade dos atos administrativos em matéria de gestão urbanística e do faseamento previsto nos mesmos atos, os empreendimentos turísticos ainda não concretizados e que se encontram previstos em planos de urbanização e planos de pormenor eficazes, anteriores a agosto de 2010, devem ser executados no prazo de cinco anos.

5 — O processo de licenciamento relativo aos empreendimentos turísticos referidos no número anterior, deve ser concluído no prazo máximo de dois anos após a entrada em vigor do PDMAS, sob pena da Câmara Municipal desencadear procedimento de revisão ou alteração daqueles planos, com fundamento na avaliação do interesse na sua manutenção tendo em conta, entre outros fatores, a intensidade turística efetiva.

6 — Findo o processo de licenciamento referido no número anterior, as obras de urbanização ou construção devem iniciar-se no prazo máximo de um ano, e conclusão das obras deve ocorrer no prazo máximo de dois anos, sob pena da Câmara Municipal desencadear procedimento de revisão ou alteração daqueles planos, com fundamento na avaliação do interesse na sua manutenção tendo em conta, entre outros fatores, a intensidade turística efetiva.

7 — O disposto nos números 5 e 6 é aplicável, com as devidas adaptações, ao pedido de licenciamento ou à comunicação prévia de operações de loteamento para execução dos planos referidos no n.º 4 que contemplem empreendimentos turísticos.

8 — Para efeitos da declaração de caducidade da licença ou comunicação prévia para a realização de operações urbanísticas relativas a empreendimentos turísticos, nos termos do n.º 5 do artigo 71.º do RJUE, a Câmara Municipal avaliará após o decurso dos prazos previstos nos n.ºs 1, 2 e 3 do mesmo artigo, o grau de execução dos empreendimentos e o interesse na sua manutenção tendo em conta a intensidade turística efetiva, declarando no prazo máximo de um ano após o decurso dos referidos prazos, a caducidade da licença ou da comunicação prévia ou a sua manutenção, em função da avaliação efetuada e após audiência dos interessados.

9 — O disposto no número anterior é aplicável, com as devidas adaptações, à declaração de caducidade da licença ou comunicação prévia para a realização de operação de loteamento que envolva a realização de obras de edificação de empreendimentos turísticos.

10 — O disposto nos n.ºs 4, 5 e 6 não é aplicável aos empreendimentos inseridos em operações de loteamento, cujas obras de urbanização tenham sido iniciadas antes do período de discussão pública do PDMAS (12 de junho de 2017).

11 — O pedido de licença de loteamento, de alteração de licença de loteamento ou da comunicação prévia de operação de loteamento que envolva a realização de obras de edificação de empreendimentos turísticos, deve ser apresentado com os elementos instrutórios previstos na regulamentação aplicável e ainda com uma proposta de contrato com o conteúdo previsto no n.º 2 do artigo 46.º

12 — Quando nos termos dos n.ºs 7 e 8, a Câmara Municipal venha a optar pela manutenção da licença ou da comunicação prévia, é obrigatoriamente celebrado contrato com o conteúdo previsto no n.º 2 do artigo 46.º, com as devidas adaptações.

SECÇÃO II

Empreendimentos Turísticos Isolados

Artigo 44.º

Identificação, condições e parâmetros de edificabilidade

1 — São admitidos os seguintes tipos de ETI:

- a) Estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas, designadamente, nos domínios da saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais;
- b) TER;
- c) TH;
- d) Parques de campismo e de caravanismo.

2 — Parâmetros de edificabilidade:

- a) O índice máximo de impermeabilização aplicável é 0,2;
- b) Os edifícios não podem ter mais do que dois pisos acima da cota de soleira;
- c) São admitidas caves nos termos e com as finalidades previstas no artigo 35.º;
- d) A capacidade máxima admitida para cada empreendimento é de 200 camas, com exceção dos parques de campismo e de caravanismo;
- e) A altura da fachada é 6,5 m.

3 — Na freguesia da Comporta, a área mínima da parcela para obras de construção de edificações destinadas a TER da tipologia hotéis rurais, é 17 hectares.

4 — Sem prejuízo dos requisitos legais aplicáveis, a construção de novos parques de campismo e de caravanismo fica obrigada ao cumprimento dos seguintes requisitos complementares:

- a) Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo e de caravanismo, nomeadamente áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamento e instalações complementares, de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;
- b) Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;
- c) Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;
- d) Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;
- e) Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.

5 — Na área da RNES, as obras de construção nova de edificações destinadas a TER, obedecem às condições e parâmetros de edificabilidade estabelecidos no n.º 5 do artigo 52.º

6 — Nas áreas da RNES integradas nos Espaços agrícolas, nos Espaços florestais e nos Espaços naturais e paisagísticos, é interdita a instalação de parques de campismo e de caravanismo e de conjuntos turísticos.

SECÇÃO III

Núcleos de desenvolvimento turístico

Artigo 45.º

Identificação e regime

1 — A criação de novos empreendimentos turísticos que não constituam ETI, fora dos perímetros urbanos, está sujeita ao modelo dos núcleos de desenvolvimento turístico regulado no presente capítulo, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais

e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidos no PDMAS.

2 — Os NDT só podem ser desenvolvidos através de plano de urbanização ou de plano de pormenor, cuja entrada em vigor constitui a respetiva área de intervenção como espaço de ocupação turística.

3 — Os NDT integram empreendimentos turísticos e equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo e de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com os usos admitidos em solo rústico.

4 — Nos NDT podem ser incluídas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Aldeamentos turísticos;
- c) Empreendimentos de TH;
- d) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- e) Parques de campismo e caravanismo;
- f) Conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

Artigo 46.º

Condições de execução

1 — A execução das operações necessárias à concretização dos NDT está sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores e o Turismo de Portugal, I. P.

2 — O contrato de execução a que se refere o número anterior deve estabelecer, nomeadamente, o seguinte:

- a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
- b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos e dos respetivos responsáveis, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
- c) O sistema de execução das operações urbanísticas;
- d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;
- e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

Artigo 47.º

Critérios de inserção territorial

Os NDT devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

- a) A área mínima de cada NDT é 50 hectares;
- b) A capacidade mínima de cada NDT é igual ou superior a 200 camas;
- c) O número máximo de pisos é dois;
- d) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,2;
- e) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;
- f) A relação entre a área infraestruturada e a área do NDT deve ser inferior a 30 %;
- g) A área de espaços livres/verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 100 m², incluindo as áreas integradas na estrutura ecológica;
- h) As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno;

- i) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- j) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal;
- k) Devem ser delimitadas as áreas de povoamento de sobro e de azinho, as quais devem integrar a estrutura ecológica, não sendo permitido edificação nestas áreas;
- l) Nas áreas verdes deve ser utilizada predominantemente vegetação mediterrânica ou espécies autóctones.

Artigo 48.º

Parâmetros de qualidade e sustentabilidade ambiental

1 — Todas as tipologias de empreendimentos turísticos devem, ainda, obedecer aos seguintes parâmetros de qualidade e de sustentabilidade ambiental:

- a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;
- b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar e o aproveitamento de fontes renováveis;
- c) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificadas, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificadas, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.

2 — Na construção de campos de golfe devem também ser adotados parâmetros de eficiência ambiental com vista a minimizar os impactes ambientais, designadamente:

- a) Existência de complementaridade funcional com o empreendimento turístico, existente ou a criar;
- b) Garantia de adequados acessos rodoviários;
- c) Garantia de disponibilidade de água, recorrendo sempre que possível à utilização de águas residuais tratadas;
- d) Utilização de espécies de relva menos exigentes no consumo de água;
- e) Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem, designadamente, relevo, morfologia natural e rede hidrográfica;
- f) Integração e enquadramento paisagístico, assegurando-se a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da região.

CAPÍTULO III

Espaços agrícolas

Artigo 49.º

Identificação e objetivos

1 — Os espaços agrícolas correspondem às áreas com maior capacidade de uso agrícola ou maiores potencialidades para a exploração agrícola e integram as seguintes subcategorias:

- a) Espaços agrícolas de produção: correspondem às áreas integradas nos AHVS, no AHO e no Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva, em parte coincidentes com algumas Áreas de proteção parcial do tipo II do PORNES e Áreas de proteção complementar I do PORNES;

b) Outros espaços agrícolas: abrangem as áreas não integradas na subcategoria anterior, com uso predominantemente agrícola e as áreas com potencial de utilização agrícola, podendo estar ou não integradas na RAN, e incluindo as Zonas agrícolas do POAPA, os Espaços agrícolas do POAVG, algumas Áreas de proteção complementar I do PORNES e as Áreas de proteção parcial do tipo II do PORNES, com exceção das incluídas nos Espaços agrossilvopastoris.

2 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaço a respetiva valorização económica, a otimização do aproveitamento dos recursos existentes e a promoção da respetiva atratividade e competitividade.

Artigo 50.º

Usos

1 — Sem prejuízo das restrições aos usos admitidos na área do PORNES, do POAPA e do POAGV, constituem usos dominantes, complementares e compatíveis dos Espaços agrícolas, os previstos no presente artigo.

2 — Espaços agrícolas de produção:

a) Usos dominantes: produção agrícola, aquícola e de sal;

b) Usos complementares: atividade pecuária, agroflorestal, atividade industrial de primeira transformação de produtos agrícolas, aquícolas, pecuários e florestais, edificações de apoio às atividades agrícolas, aquícolas, de extração e produção de sal, pecuárias e florestais, o recreio e lazer e a caça;

c) Usos compatíveis: habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, empreendimentos de TER, TH, parques de campismo e de caravanismo, edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações, equipamentos e infraestruturas, instalações de recursos energéticos renováveis.

3 — Excecionam-se do disposto no número anterior, as áreas beneficiadas pelos aproveitamentos hidroagrícolas, nas quais apenas são admissíveis as atividades, utilizações e construções que sejam consideradas como complementares da atividade agrícola, nos termos do respetivo regime jurídico.

4 — Outros espaços agrícolas:

a) Uso dominante: produção agrícola;

b) Usos complementares: atividade pecuária, florestal, atividade industrial de primeira transformação de produtos agrícolas, aquícolas, pecuários e florestais, edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais, empreendimentos de TER, TH, parques de campismo e de caravanismo, o recreio e lazer e a caça;

c) Usos compatíveis: habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal, construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, infraestruturas e equipamentos, aproveitamento de recursos geológicos e energéticos, abrigos para animais de companhia e NDT.

5 — Nas áreas do POAPA integradas nos Outros espaços agrícolas é interdita a florestação com mobilização do solo, admitindo-se exclusivamente plantações à cova.

6 — Nas áreas do POAVG integradas nos Outros espaços agrícolas, são interditas as arborizações com espécies de rápido crescimento, se exploradas em revoluções curtas.

Artigo 51.º

Saliculturas e estabelecimentos de culturas marinhas

1 — Nos espaços agrícolas de produção integrados na Reserva Natural do Estuário do Sado, o licenciamento ou a concessão de novas saliculturas e estabelecimentos de culturas marinhas está sujeito a parecer vinculativo do ICNF, sem prejuízo dos demais pareceres, autorizações ou aprovações devidos nos termos da lei.

2 — É admitida a instalação de infraestruturas para apoio às atividades aquícolas e de produção de sal que sejam constituídas por estruturas ligeiras e amovíveis nas seguintes condições:

- a) Área licenciada igual ou inferior a 2,50 ha — 35 m2 de área máxima de implantação;
- b) Área licenciada entre os 2,50 ha e os 7 ha — 60 m2 de área máxima de implantação;
- c) Área licenciada entre os 7 ha e os 15 ha — 110 m2 de área máxima de implantação;
- d) Área licenciada superior a 15 ha — 150 m2 de área máxima de implantação.

3 — A altura máxima da fachada são 3 m, exceto em situações especiais devidamente justificadas.

4 — Nas áreas de salinas e de estabelecimentos de culturas marinhas, admite-se a instalação de infraestruturas de visita, vocacionadas para a observação de avifauna e interpretação ambiental, constituídas por estruturas ligeiras e amovíveis com uma área máxima de implantação de 30 m2 e a altura máxima da fachada de 3 m.

5 — É admitida a conversão de salinas em estabelecimentos de culturas marinhas nos casos em que seja demonstrada a inatividade daquelas há mais de cinco anos.

Artigo 52.º

Edificação nas áreas do PORNES integradas nos Espaços agrícolas

1 — Na área de intervenção do PORNES, são interditos os seguintes atos e atividades:

- a) A instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2;
- b) A pecuária intensiva, designadamente a instalação de suiniculturas, aviculturas ou quaisquer outras explorações pecuárias sem terra;
- c) A instalação de explorações de massas minerais;
- d) A instalação de parques eólicos, de oleodutos, de teleféricos e de elevadores panorâmicos ou estruturas similares;
- e) O corte de vegetação arbórea e arbustiva ripícola;
- f) A destruição das áreas de sapal;
- g) A instalação de culturas marinhas em regime intensivo.

2 — Nos espaços agrícolas, é ainda interdita a instalação de estabelecimentos de culturas marinhas nas áreas intertidais e subtidais de pequena profundidade, com exceção de estabelecimentos fixos ou flutuantes para produção de bivalves.

3 — Encontram-se sujeitas a parecer do ICNF, relativo à localização, as novas edificações, bem como a autorização deste Instituto, de acordo com o Regulamento Específico do Plano Especial e para além das associadas a atividades de gestão, as seguintes ações:

- a) A instalação de estabelecimentos fixos ou flutuantes para produção de bivalves;
- b) A conversão de salinas em cultura marinhas;
- c) As alterações da morfologia do solo ou do coberto vegetal e as alterações das utilizações atuais do solo que não as decorrentes da normal gestão e exploração agrícola e florestal;
- d) A abertura e a alteração de acessos de carácter agrícola e florestal e de faixas de gestão de combustível, exceto se enquadradas no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios ou no âmbito da gestão do AHVS.

4 — São admitidas obras de construção nova de edificações de apoio às atividades salineiras, aquícolas, agrícolas, florestais, pecuárias, de acordo com os seguintes parâmetros de edificabilidade:

a) Edificações de apoio à atividade aquícola, de acordo com a área da cultura marinha licenciada:

- i) Área igual ou inferior a 2,5 hectares — 35 m² de área máxima de implantação;
- ii) Área entre 2,5 e 7 hectares — 60 m² de área máxima de implantação;
- iii) Área entre 7 e 15 hectares — 110 m² de área máxima de implantação;
- iv) Área superior a 15 hectares — 150 m² de área máxima de implantação;

b) Edificações de apoio à atividade agrícola, florestal e pecuária:

- i) A área máxima de implantação é 150 m²;
- ii) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água, celeiros, ou instalações especiais devidamente justificadas, é 3 m.

5 — São admitidas obras de ampliação de edificações existentes, nas seguintes condições:

a) A área de implantação não pode sofrer um aumento superior a 50 % da área inicial, não podendo, em caso algum, exceder os seguintes limites:

- i) Para uso habitacional — 200 m²;
- ii) Para projetos de TER e estabelecimentos hoteleiros — 500 m²;
- iii) Para apoios à atividade — 150 m²;

b) No caso de edificações destinadas à habitação, quando da aplicação do requisito anterior não resulte uma área total de implantação (soma das áreas de implantação existente ou a ampliar) superior a 200 m², pode ser autorizada uma ampliação até àquele valor, desde que justificada por razões de necessidades decorrentes do uso existente;

c) Não pode haver aumento do número de pisos.

Artigo 53.º

Edificação nas áreas do POAPA integradas nos Outros espaços agrícolas

Na área de intervenção do POAPA integrada nos Outros espaços agrícolas, a edificação é admitida nas seguintes situações:

- a) Destinada a hotéis rurais;
- b) É permitida a reconstrução, conservação, alteração e ampliação das construções preexistentes nos termos dos artigos 31.º e 42.º, sendo que as obras de ampliação não podem exceder 50 % da área já existente e são proibidas as vedações que impeçam a continuidade espacial da paisagem envolvente, podendo, no entanto, ser autorizadas sebes naturais como elementos de separação entre prédios.

Artigo 54.º

Edificação na área do POAVG integradas nos Outros espaços agrícolas

1 — Na área de intervenção do POAVG integrada nos Outros espaços agrícolas, a edificação é admitida nas seguintes situações:

- a) É permitida a reconstrução, conservação, alteração e ampliação das construções preexistentes nos termos dos artigos 31.º e 42.º;
- b) Construção de hotéis rurais;

c) Um estabelecimento hoteleiro com um índice de utilização líquido máximo de 0,02, até ao limite de camas previsto no n.º seguinte, complementados com equipamentos que promovam as atividades identificadas;

d) Instalação de um núcleo potencial para turismo rural, o qual deve ser concretizado no atual assento de lavoura, observando as seguintes condições:

i) Só pode assumir a tipologia de TER, nas modalidades de agroturismo ou casas de campo, sendo admissível a instalação de um hotel rural neste núcleo ou no previsto na alínea b) do número seguinte;

ii) As construções não podem exceder os dois pisos;

iii) Apenas se admitem obras de alteração, ampliação e de conservação nos edifícios existentes.

2 — O número máximo de camas turísticas permitido na área de intervenção do POAVG é de 300, a que acrescem as camas do núcleo de recreio e turismo existente previsto na alínea b) do n.º 3 do artigo 64.º e dos empreendimentos de TER.

CAPÍTULO IV

Espaços florestais

Artigo 55.º

Identificação e objetivos

1 — Os espaços florestais correspondem às áreas florestadas e àquelas em que o uso dominante é o que decorre das potencialidades para o desenvolvimento florestal e integram as seguintes subcategorias:

a) Espaços florestais de produção: abrangem as áreas florestadas, incluindo os pinhais, mas também outras espécies florestais e algumas áreas marginais de montando, incluindo a Mata Nacional de Valverde, as Zonas florestais de produção do POAPA e os Espaços florestais de produção do POAVG e ainda algumas Áreas de proteção complementar do tipo I do PORNES e pequenas manchas das Áreas de proteção parcial do tipo II deste Plano;

b) Espaços agrossilvopastoris: correspondem essencialmente às áreas de montado, incluindo também pequenas áreas florestais e agrícolas e caracterizam-se pela sua multifuncionalidade, que concilia um coberto arbustivo composto por espécies autóctones com um subcoberto que pode ser ocupado por culturas anuais, pastagens, culturas permanentes, ou ainda por matos, incluindo as Zonas florestais de proteção do POAPA e as Áreas florestais de proteção do POAVG, bem como algumas Áreas de proteção complementar I do PORNES e algumas Áreas de proteção parcial do tipo II do PORNES, em ambos os casos com uso dominante agrossilvopastoril.

2 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão dos Espaços florestais de produção:

a) A otimização das funções de produção, em regime intensivo e extensivo;

b) A promoção da produção de produtos não-lenhosos, nomeadamente o pinhão, os cogumelos e as ervas aromáticas, medicinais e condimentares;

c) A salvaguarda do potencial de fertilidade dos solos e a sua disponibilidade hídrica e a minimização dos riscos de erosão e de incêndio;

d) A valorização económica destes espaços, promovendo a respetiva atratividade e competitividade, por via dos usos compatíveis e complementares.

3 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão dos Espaços agrossilvopastoris:

a) A manutenção do uso silvopastoril dominante em regime extensivo, assente no uso múltiplo destes sistemas e do emprego de técnicas adequadas de mobilização do solo;

b) A proteção dos recursos solo e água, assegurando a continuidade da estrutura verde e proteção da diversidade ecológica;

c) O desenvolvimento das atividades silvícolas de manutenção e valorização dos montados de sobro e azinho e dos pinhais, designadamente, a plantação, a recolha de cortiça, madeira, lenha, frutos, mel, cogumelos e biomassa;

d) A promoção da caça e da pastorícia.

4 — Nas áreas do SIC Comporta-Galé integradas nos espaços florestais de produção e nos espaços agrossilvopastoris, são interditas as arborizações com espécies de rápido crescimento, se exploradas em revoluções curtas.

Artigo 56.º

Usos

1 — Espaços florestais de produção:

a) Uso dominante: produção florestal;

b) Usos complementares:

i) O uso agrícola e pecuário;

ii) As construções de apoio às atividades florestais, agrícolas e pecuárias;

iii) A atividade industrial de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários e florestais;

iv) Os ETI, nas tipologias de estabelecimentos hoteleiros, TH, TER e parques de campismo e de caravanismo;

v) A caça;

vi) As instalações de recreio e lazer;

c) Usos compatíveis:

i) A habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal;

ii) A atividade industrial extrativa ou de primeira transformação de produtos resultantes da atividade extrativa e respetivas edificações de apoio;

iii) Outras atividades económicas que contribuam para reforçar a base económica e promover o emprego nos espaços rurais que pela sua natureza técnica, económica e ou de complementaridade com as atividades instaladas, justifiquem a sua localização em solo rústico;

iv) A instalação de infraestruturas e equipamentos nomeadamente, de vias de comunicação, de saneamento básico, de infraestruturas de gestão de resíduos, de telecomunicações, ou de produção, transporte e transformação de energia, entre outros;

v) Os NDT.

2 — Espaços agrossilvopastoris:

a) Usos dominantes: atividade agrícola, silvopastoril e de produção florestal;

b) Usos complementares:

i) Atividade pecuária;

ii) A atividade industrial de primeira transformação de produtos agrícolas, aquícolas, pecuários e florestais;

iii) As construções de apoio às atividades agrícolas, aquícolas, pecuárias e florestais;

iv) Empreendimentos de TER, TH, parques de campismo e de caravanismo;

v) A caça;

vi) As instalações de recreio e lazer;

c) Usos compatíveis: os referidos na alínea c) do número anterior.

3 — Na área do SIC Comporta-Galé, a alteração de uso florestal para uso agrícola, obedece às seguintes condições:

- a) Demonstração da sustentabilidade ambiental da reconversão do uso, mediante respeito pela manutenção dos principais recursos em causa, nomeadamente, inexistência de impactes significativos sobre espécies, habitats, solo e recursos hídricos, que para áreas superiores a cinco hectares deverá ser efetuada através de um procedimento de Análise de incidências ambientais, nos termos legais;
- b) Preservação das linhas de água e respetivas galerias ripícolas associadas;
- c) Implementação de cortinas arbóreas, compostas por espécies adequadas à região, na envolvente dos projetos agrícolas, minimizando os impactes paisagísticos;
- d) São interditas as arborizações com espécies não autóctones, se exploradas em revoluções curtas;
- e) Deve privilegiar-se o modo de agricultura biológica ou de produção integrada.

4 — Nos espaços agrossilvopastoris não incluídos no número anterior, a alteração de uso florestal para uso agrícola, obedece às condições estabelecidas nas alíneas b), c) e e) do número anterior.

Artigo 57.º

Edificação nas áreas do PORNES, do POAPA e do POAVG integradas nos Espaços florestais de produção

1 — Nas áreas do PORNES integradas nos Espaços florestais de produção é aplicável o artigo 52.º do presente Regulamento.

2 — Na área de intervenção do POAPA integrada nesta subcategoria de espaços, a edificação é admitida nas seguintes situações:

- a) Destinada a hotéis rurais;
- b) É permitida a reconstrução, conservação, alteração e ampliação das construções preexistentes nos termos dos artigos 31.º e 42.º, sendo que as obras de ampliação não podem exceder 50 % da área já existente e são proibidas as vedações que impeçam a continuidade espacial da paisagem envolvente, podendo, no entanto, ser autorizadas sebes naturais como elementos de separação entre prédios.

3 — Na área de intervenção do POAVG integrada nesta categoria de espaços, a edificação é admitida nas seguintes situações:

- a) É permitida a reconstrução, conservação, alteração e ampliação das construções preexistentes nos termos dos artigos 31.º e 42.º;
- b) Construção de hotéis rurais;
- c) Um estabelecimento hoteleiro com um índice de utilização líquido máximo de 0,06, até ao limite camas fixado no n.º 4 do artigo 58.º, complementados com equipamentos que promovam as atividades identificadas;
- d) Para a concretização de um núcleo potencial para recreio e turismo (RTb), cuja área de intervenção deve ser objeto de plano de pormenor, ao qual se aplicam os parâmetros de edificabilidade previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 54.º e no qual é permitida:
 - i) A instalação de um parque de campismo e de caravanismo, sujeito aos requisitos legais em vigor;
 - ii) A construção de um parque de estacionamento;
 - iii) Um parque de merendas devidamente equipado com mesas e bancos, sistema de recolha de lixo, locais para foguear, equipamento de prevenção de incêndios e pontos de água, bem como instalações sanitárias;
 - iv) As infraestruturas e equipamentos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 3 do artigo 54.º;

v) Empreendimentos turísticos, com exceção dos apartamentos turísticos, de acordo com a legislação em vigor, respeitando os parâmetros estabelecidos para o plano de pormenor e o limite de camas turísticas admitido para a área de intervenção do POAVG, fixado no n.º 4 do artigo 58.º;

vi) O RTb deve ser complementado por uma zona para modelismo náutico e pela existência de uma jangada.

Artigo 58.º

Edificação nas áreas do POAPA e do POAVG integradas nos Espaços agrossilvopastoris

1 — Na área de intervenção do POAPA integrada nos espaços agrossilvopastoris, a edificação é admitida nas situações previstas no número anterior e ainda nas seguintes:

a) Instalação de um centro náutico, assinalado na Planta de ordenamento e constituído por um conjunto de equipamentos de apoio à navegação e atividades conexas, cujo projeto é licenciado pelas entidades competentes e obedece às seguintes regras:

i) Parâmetros de edificabilidade: 1200 m² de área total de implantação dos do edifício ou edifícios e 1 piso acima da cota de soleira;

ii) É interdita a execução de vedações na zona reservada, com exceção das que se destinem a garantir as necessárias condições de segurança;

iii) Os edifícios integrados no centro náutico devem enquadrar-se, pela forma, pelos materiais adotados e pela cor, nos valores da arquitetura tradicional da região, não podendo a sua altura exceder 6 m medidos da cota mais baixa do terreno à linha de beirado do edifício;

iv) Os armazéns de embarcações não devem exceder 4 m de altura medidos da cota mais baixa do terreno à linha de beirado do edifício;

b) Instalação de equipamentos de recreio e lazer, identificados na Planta de ordenamento, que integram:

i) Uma zona de recreio infantil e uma zona de apoio a embarcações, em articulação com a zona para fundear embarcações com abandono, localizada na margem direita junto à barragem;

ii) Um parque de estacionamento, fora da zona reservada, e um restaurante, bar ou café, com apenas um piso e uma área de implantação máxima de 200 m²;

iii) Parques de merendas, que devem ser equipados com bancos, mesas e áreas para foguear, de uso exclusivamente afeto à preparação de alimentos, podendo estas áreas ser complementadas com espaços destinados ao recreio infantil, numa proporção máxima de um por relação ao espaço destinado a merendas, e contemplar a instalação de um posto de primeiros socorros.

2 — Na área de intervenção do POAVG integrada nos Espaços agrossilvopastoris, a edificação é admitida nas situações previstas nas alíneas a) e b) do artigo 54.º e ainda nas seguintes:

a) Um estabelecimento hoteleiro com um índice de utilização líquido máximo de 0,04, até ao limite de camas previsto no n.º 3, complementados com equipamentos que promovam as atividades identificadas;

b) Instalação de um núcleo potencial para turismo rural, nas condições previstas na alínea d) do artigo 54.º;

c) Concretização de um núcleo potencial para recreio e turismo (RTa), cuja área de intervenção deve ser objeto de plano de pormenor, para o qual são fixados os seguintes parâmetros de edificabilidade:

i) Índice de utilização máximo de 0,15;

ii) Cércea máxima de 8 m;

iii) No mínimo, um lugar de estacionamento por cada cinco quartos e um lugar de estacionamento por cada dois postos de trabalho;

iv) As edificações podem dispor de um piso em cave, desde que destinado a estacionamento.

3 — No RTa, é permitida:

a) A construção de um centro náutico, incluindo instalações de apoio às atividades recreativas que se desenvolvam no plano de água, tais como rampa varadouro para lançamento das embarcações à água, pontão/embarcadouro, zona para fundear embarcações, armazém para embarcações e material diverso, oficina/estaleiro, estabelecimento de restauração e bebidas, posto de primeiros socorros, vestiários e balneários, posto de vigia e material de salvamento que for determinado;

b) Outras instalações de apoio à prática de remo;

c) Centro de informação e instalação de apoio à gestão e coordenação das atividades;

d) Área desportiva (circuito de manutenção, paintball e ou desporto livre);

e) Um parque de estacionamento;

f) Um parque de merendas devidamente equipado com mesas e bancos, sistema de recolha de lixo, locais para foguear, equipamento de prevenção de incêndios e pontos de água, bem como instalações sanitárias;

g) Empreendimentos turísticos, com exceção dos apartamentos turísticos, de acordo com a legislação em vigor, respeitando os parâmetros estabelecidos para o plano de pormenor e o limite de camas turísticas admitido para a área de intervenção do POAVG, fixado no número seguinte;

h) O RTa deve ser complementado por uma zona para modelismo náutico e pela existência de uma jangada.

4 — Aplica-se quanto ao número máximo de camas turísticas na área de intervenção do POAVG, o n.º 2 do artigo 54.º

Artigo 59.º

Atividades interditas nos espaços agrossilvopastoris

Nos espaços agrossilvopastoris, são interditas os seguintes atos e atividades:

a) A execução de terraceamentos em quaisquer situações e mobilizações profundas com reviramento da leiva nas áreas com declive superior a 15 %;

b) As mobilizações do solo, para fins agrícolas ou florestais, efetuadas segundo linhas que não sejam coincidentes ou muito próximas da curva de nível, com exceção das situações que justifiquem a existência de sistemas de drenagem.

CAPÍTULO V

Espaços naturais e paisagísticos

Artigo 60.º

Identificação e objetivos

1 — Os espaços naturais e paisagísticos correspondem às áreas com maior valor natural, sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes, nas quais se privilegia a preservação das suas características essenciais, sendo fundamentais para a conservação da natureza e da diversidade biológica e paisagística.

2 — Os espaços naturais e paisagísticos integram as seguintes subcategorias:

a) Espaços naturais e paisagísticos de proteção total: correspondem às Áreas de proteção total do PORNES, nas quais predominam sistemas de valores naturais e paisagísticos de reconhecido valor e interesse, com elevado grau de naturalidade, que assumem, no seu conjunto, um caráter excecional com elevada sensibilidade ecológica;

b) Espaços naturais e paisagísticos de proteção parcial I: correspondem às Áreas de proteção parcial do tipo I do PORNES, nas quais os valores naturais e paisagísticos cujo significado e importân-

cia, do ponto de vista da conservação da natureza e da biodiversidade, se assumem no seu conjunto como relevantes ou excecionais, apresentando uma sensibilidade ecológica elevada ou moderada;

c) Outros espaços naturais e paisagísticos: integram a Zona de respeito à barragem e órgãos de segurança do POAPA, os Espaços de proteção e valorização ambiental do POAVG, algumas Áreas de proteção complementar do tipo I do PORNES, os principais cursos de água — rio Sado, ribeiras das Alcáçovas e das Soberanas e rio Xarrama, o estuário do Sado, incluindo os espaços de proteção parcial do tipo II do PORNES, os açudes da Murta e de Vale de Coelheiros, bem como os restantes planos de água e ainda o Habitat 3170, Charco temporário mediterrâneo e respetiva área envolvente com o perímetro de 50 m.

Artigo 61.º

Espaços naturais e paisagísticos de proteção total

Constitui uso dominante desta subcategoria de espaços, a manutenção e preservação dos valores naturais e paisagísticos e das respetivas funções ambientais, pelo que constituem áreas *non aedificandi*, prevalecendo as funções de proteção e recuperação sobre quaisquer outras.

Artigo 62.º

Espaços naturais e paisagísticos de proteção parcial

1 — Esta subcategoria engloba essencialmente os sapais, as áreas intertidais, subtidais e as dunas, não incluídas no nível de proteção total, e as áreas de pinhal e matos com especial valor de conservação, constituindo uso dominante a manutenção dos valores naturais e paisagísticos e das respetivas funções ambientais.

2 — Para além dos atos e atividades interditos previstos no n.º 1 do artigo 52.º, são ainda interditas as seguintes ações e atividades:

- a) Obras de construção nova;
- b) A instalação de estabelecimentos de culturas marinhas;
- c) A instalação de campos de golfe;
- d) As alterações da morfologia do solo ou do coberto vegetal que não decorram da normal gestão e exploração agrícola e florestal ou os respetivos acessos, incluindo os do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios;
- e) Abertura de acessos rodoviários, exceto de caráter agrícola e florestal e desde que enquadrados no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios;
- f) A realização de competições desportivas.

3 — Encontram-se sujeitas a parecer do ICNF de acordo com o Regulamento Específico do Plano Especial, as atividades de gestão e de visita/vacacionadas para a observação da avifauna e interpretação ambiental.

4 — Apenas são admitidas obras de conservação, ampliação, alteração e reconstrução das edificações existentes, nos termos do artigo 52.º

Artigo 63.º

Outros espaços naturais e paisagísticos

1 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta subcategoria, os seguintes:

- a) A salvaguarda das funções ecológicas associadas aos ecossistemas em presença;
- b) A manutenção e valorização áreas de maternidade ou de elevada produtividade biológica;
- c) A compatibilização de usos e atividades complementares e compatíveis com os objetivos de proteção e valorização dos habitats naturais e das espécies da flora e fauna selvagens protegidas;
- d) A valorização económica destes espaços.

2 — Constitui o uso dominante desta subcategoria de espaços, a manutenção das funções ambientais, sendo admitidos como usos complementares os de recreio e lazer e como uso compatível, a instalação de equipamentos e infraestruturas de interesse público, designadamente, os relacionados com a defesa e proteção da floresta, a abertura de caminhos e aceiros, assim como a instalação de equipamentos e infraestruturas de prevenção e combate aos incêndios florestais.

3 — Na área abrangida pelo Habitat 3170, Charco temporário mediterrâneo e respetiva área envolvente com o perímetro de 50 m, delimitada na Planta de Ordenamento — classificação e qualificação do solo, são interditos os seguintes atos e atividades:

- a) A drenagem, a dragagem e terraplanagem;
- b) A utilização de fitofármacos e fertilizantes;
- c) O regadio;
- d) A instalação de culturas permanentes e a florestação;
- e) A mobilização profunda dos solos;
- f) O pastoreio intensivo.

Artigo 64.º

Edificação nas áreas do PORNES, do POAPA e do POAVG

1 — Sem prejuízo da aplicação dos artigos anteriores, na área de intervenção do PORNES, é aplicável o artigo 52.º do presente Regulamento em matéria de edificação.

2 — Na área de intervenção do POAPA, integrada nos outros espaços naturais e paisagísticos, a edificação é admitida nas seguintes situações:

- a) Destinada a hotéis rurais;
- b) Para reconstrução, conservação, alteração e ampliação das construções preexistentes nos termos dos artigos 31.º e 42.º, sendo que as obras de ampliação não podem exceder 50 % da área já existente e são proibidas as vedações que impeçam a continuidade espacial da paisagem envolvente, podendo, no entanto, ser autorizadas sebes naturais como elementos de separação entre prédios.

3 — Na área de intervenção do POAVG, integrada nos outros espaços naturais e paisagísticos, a edificação é admitida nas seguintes situações:

- a) Apenas é permitida a realização de novas infraestruturas de apoio à utilização da albufeira, desde que a entidade licenciadora reconheça não ser viável a sua implantação noutros locais;
- b) No núcleo de recreio e turismo existente (RTe) pode ser realizado um conjunto de benfeitorias tendentes a uma substancial melhoria da oferta, designadamente:

- i) A expansão do número de camas turísticas existente até 56, respeitando-se os seguintes parâmetros: índice de utilização máximo de 0,15, altura máxima das edificações de 8 m e, no mínimo, um lugar de estacionamento por cada cinco quartos e um lugar de estacionamento por cada dois postos de trabalho;

- ii) A construção de equipamentos complementares como jangada, campo polidesportivo ou outros que promovam as atividades identificadas como de desejável implementação;

- iii) A realização de infraestruturas que articulem ou integrem este núcleo nos outros núcleos de RT e ou de recreio e lazer (RL);

- c) Nos núcleos potenciais de recreio e lazer (RL), identificados na Planta de ordenamento, que se articulem com as zonas com a mesma designação no plano de água não são permitidas quaisquer atividades incompatíveis com o recreio e lazer, devendo prever-se, nestes espaços, a existência de pequenos equipamentos de apoio às atividades aí desenvolvidas, nomeadamente:

- i) Parques de merendas;
- ii) Parques de estacionamento;

- iii) Parques de campismo e de caravanismo devidamente infraestruturados;
- iv) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
- v) Instalações sanitárias;
- vi) Balneários;
- vii) Uma jangada;
- viii) Uma zona para modelismo náutico e estruturas para acostagem de embarcações.

CAPÍTULO VI

Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

Artigo 65.º

Identificação e objetivos

1 — Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos correspondem às áreas ocupadas ou destinadas à exploração de massas e/ou depósitos minerais, no primeiro caso em conformidade com as licenças de exploração e os contratos de concessão, respetivamente, nos termos da legislação aplicável.

2 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaço, a prossecução da atividade extrativa e a respetiva expansão na perspetiva da consequente valorização económica, mas também da minimização dos seus impactes e da sua compatibilidade com as potencialidades e os usos dos espaços envolventes.

3 — As novas explorações de massas e/ou depósitos minerais devem salvaguardar na sua implantação uma distância mínima de proteção de 500 m relativamente a edificações destinadas à habitação, empreendimentos turísticos e ao limite dos perímetros urbanos.

4 — As explorações de massas e/ou depósitos minerais são obrigadas à implantação de uma cortina arbórea compacta nas frentes das explorações, constituída por espécies autóctones, sem prejuízo da adoção das demais medidas de minimização dos impactes ambientais das explorações.

Artigo 66.º

Usos e edificabilidade

1 — Nos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos apenas são permitidas construções que se destinem ao apoio direto à atividade de exploração dos recursos energéticos e geológicos ou à sua ampliação, designadamente, anexos de pedreira, instalações sociais e oficinas de apoio, atividades transformadoras de apoio à exploração, operações de gestão de resíduos, bem como outras ocupações que sejam consideradas compatíveis.

2 — Com exceção das áreas de depósitos minerais, as edificações obedecem aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) O índice de utilização é 0,05;
- b) A altura da fachada é 9,5 m, salvo características específicas das atividades a instalar, que tecnicamente justifiquem que esta altura seja ultrapassada.

3 — Cumulativamente com o cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares em vigor, constitui encargo da entidade exploradora, a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da exploração, a recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado e a preservação e utilização sustentável dos recursos.

4 — O titular de contrato de direitos de uso privativo de revelação e aproveitamento dos recursos minerais que integram o domínio público do Estado, ficam sujeitos ao disposto no regime jurídico da revelação e do aproveitamento dos recursos geológicos e no respetivo contrato.

CAPÍTULO VII

Espaço de ocupação turística

Artigo 67.º

Identificação e regime

1 — Os Espaços de Ocupação Turística (EOT), um existente e um previsto, encontram-se delimitados na planta de ordenamento.

2 — O EOT previsto localiza-se parcialmente na área de intervenção do POAPA e corresponde a um parque de campismo e de caravanismo, cuja instalação depende da elaboração e aprovação de um projeto para a totalidade da área a afetar ao empreendimento, nos termos legalmente previstos.

3 — Às obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação das edificações que integram os EOT existentes e ao parque de campismo e de caravanismo referido no número anterior, aplicam-se as condições e parâmetros de edificabilidade estabelecidos no artigo 44.º

CAPÍTULO VIII

Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações

Artigo 68.º

Identificação e objetivos

Os espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações compatíveis com o solo rústico, encontram-se identificados e delimitados na Planta de ordenamento, e têm como objetivos de ordenamento e de gestão, os seguintes:

a) A qualificação e valorização dos equipamentos e infraestruturas, bem como a manutenção das atividades económicas existentes;

b) A adequada estruturação, organização territorial e dinamização económica, designadamente através da instalação de outros equipamentos, infraestruturas e outras estruturas, cujas especificidades justifiquem a sua localização em solo rústico e da definição de áreas de salvaguarda das infraestruturas de abastecimento de água e de energia, bem como de saneamento básico;

c) A preservação da qualidade ambiental através da adoção de medidas de eficiência energética e ambiental;

d) A criação de condições de acessibilidade para todos.

Artigo 69.º

Usos

Esta categoria de espaço integra diversos usos dominantes, consoante a tipologia de equipamentos, infraestruturas ou outras estruturas instaladas, designadamente, atividades económicas, equipamentos de recreio e lazer e infraestruturas de saneamento básico, podendo vir a acolher outros usos, em função dos equipamentos, infraestruturas ou outras estruturas que venham a ser instalados.

Artigo 70.º

Parâmetros de edificabilidade

1 — Sem prejuízo dos regimes jurídicos específicos aplicáveis, as edificações nesta categoria de espaço destinadas a equipamentos coletivos, com exceção dos equipamentos de recreio e lazer e de apoio às infraestruturas, observam as seguintes condições:

a) A área total de construção é 2000 m²;

b) O índice de ocupação é 0,05;

c) A altura da fachada é 6,5 m, salvo características específicas das atividades a instalar, que tecnicamente justifiquem que esta altura seja ultrapassada.

2 — As edificações destinadas à instalação de atividades económicas obedecem aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

a) O índice de utilização é 0,2, salvo em situações devidamente fundamentadas sobre a viabilidade técnica e económica da atividade, que justifiquem que este índice seja ultrapassado;

b) A altura da fachada é 9,5 m, salvo características específicas das atividades a instalar, que tecnicamente justifiquem que esta altura seja ultrapassada.

Artigo 71.º

Edificação na área do POAPA

1 — Na área de intervenção do POAPA, os espaços integrados nesta categoria destinam-se a acolher:

- a) Zona de recreio infantil;
- b) Zona de apoio a embarcações.

2 — A execução dos equipamentos referidos no número anterior depende do licenciamento do respetivo projeto, pelas entidades públicas competentes.

CAPÍTULO IX

Espaço cultural

Artigo 72.º

Identificação e objetivos

1 — O espaço cultural delimitado na Planta de ordenamento corresponde ao espaço com características históricas e de interesse cultural, ocupado pelo Cais ou Porto Palafítico da Carrasqueira.

2 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaço, os seguintes:

- a) A manutenção das funções atuais, bem como a qualificação, valorização e promoção do espaço para usufruto dos seus visitantes;
- b) A instalação de um corredor ciclável, compatível com a morfologia do terreno, desde a Carrasqueira até Alcácer do Sal;
- c) A criação de adequadas condições técnicas para as funções de acondicionamento e armazenamento do pescado;
- d) A promoção e divulgação do património existente, através da respetiva integração nas rotas turísticas.

Artigo 73.º

Usos

1 — Constituem usos dominantes desta categoria de espaço a amarração de embarcações destinadas à pesca local, bem como a fruição cultural.

2 — Constituem usos complementares do uso dominante, o armazenamento do pescado.

3 — Constituem usos compatíveis com o uso dominante a instalação de estabelecimentos de restauração ou bebidas, bem como equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, designadamente, de recreio e lazer.

Artigo 74.º

Parâmetros de edificabilidade

Nos espaços culturais, as operações urbanísticas obedecem às seguintes regras e parâmetros de edificabilidade:

- a) São admitidas obras de reconstrução, alteração, conservação e ampliação das edificações existentes e de demolição, nos termos do artigo 32.º, bem como a reconversão de usos complementares e compatíveis, que visem proteger e valorizar este espaço;
- b) As obras de construção nova e de ampliação das edificações existentes obedecem, respetivamente, ao disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 52.º;
- c) As operações urbanísticas a executar nesta categoria de espaço devem respeitar a arquitetura e materiais tradicionais, integrando-se nas formas e escalas do relevo e da paisagem;
- d) Às operações urbanísticas e outras intervenções nesta categoria de espaços, são aplicáveis os artigos 20.º e 21.º

CAPÍTULO X

Áreas de edificação dispersa em solo rústico periurbano

Artigo 75.º

Identificação e objetivos

1 — A área de edificação dispersa em solo rústico periurbano, delimitada na Planta de ordenamento, corresponde à área envolvente ao perímetro urbano de Foros de Albergaria.

2 — Constituem objetivos de ordenamento e gestão desta categoria de espaço, os seguintes:

- a) A contenção da edificação para habitação em solo rústico;
- b) A identificação das necessidades de reordenamento;
- c) A programação de ações de requalificação;
- d) O desenvolvimento urbano harmonioso e integrado com o espaço rústico envolvente.

3 — Para a área de edificação dispersa em solo rústico periurbano deve ser elaborado um Plano de Intervenção em Espaço Rural (PIER), o qual deverá definir as condições e parâmetros de edificabilidade a aplicar, identificar as necessidades de infraestruturas e de qualificação paisagística e ambiental, definir as condições para a sua execução e delimitar as áreas ou valores de interesse natural e patrimonial, incluindo de importância local, e definir medidas de salvaguarda.

Artigo 76.º

Usos

1 — Constitui uso dominante desta categoria de espaço o uso habitacional, bem como a agricultura, a pecuária e a atividade florestal.

2 — Constituem usos complementares do uso dominante, os equipamentos de utilização coletiva, o comércio e os serviços, as instalações de recreio e lazer e os estabelecimentos de restauração ou bebidas.

3 — Constituem usos compatíveis com o uso dominante os estabelecimentos industriais previstos no número seguinte, de armazenagem e de logística, as oficinas, bem com os estabelecimentos de TER e de TH.

4 — Apenas são admitidos estabelecimentos industriais de tipo 3 a que se refere a parte 2 A e 2 B do Sistema da Indústria Responsável e aqueles que independentemente do

tipo, não se encontrem abrangidos, pelo menos, por um dos seguintes regimes jurídicos ou circunstâncias:

- a) Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental (RJAIA);
- b) Regime jurídico da prevenção e controlo integrado de poluição (RJPCIP), a que se refere o capítulo II do Regime das Emissões Industriais (REI);
- c) Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas (RPAG);
- d) Realização de operação de gestão de resíduos que careça de vistoria prévia ao início da exploração, à luz do regime de prevenção, produção e gestão de resíduos;
- e) Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa (CELE);
- f) Potência elétrica contratada superior a 99 KVA;
- g) Potência térmica superior a 12 x 10 (elevado a 6) KJ/h;
- h) Número de trabalhadores superior a 20.

5 — A instalação dos estabelecimentos industriais identificados no número anterior e não previstos na parte 2, A e B do Anexo I do SIR está sujeita à prévia demonstração em sede de comunicação prévia das medidas a adotar que garantam a inexistência de impactos no equilíbrio urbano e ambiental e em geral a observância das condições constantes do artigo 26.º, 27.º e 29.º do presente Regulamento.

Artigo 77.º

Parâmetros de edificabilidade

1 — Até à aprovação do PIER, referido no n.º 3 do artigo 75.º, nas áreas de edificação dispersa em solo rústico periurbano, as operações urbanísticas obedecem aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

a) Apenas são admitidas obras de reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação, e desde que observados os seguintes parâmetros de edificabilidade:

- i) A área total de construção deve ser igual ou inferior a 300 m²;
- ii) Dois pisos acima da cota de soleira;

b) São admitidas caves nas condições previstas no artigo 35.º do presente Regulamento;

c) A dotação de infraestruturas de abastecimento de água, saneamento, energias renováveis ou outras, quando inexistentes, é da responsabilidade do interessado, mediante soluções autónomas e autossustentáveis, nos termos do artigo 33.º

2 — O PIER referido no número anterior deverá tomar como referência os parâmetros de edificabilidade mencionados nas alíneas a) a c) do número anterior, devendo ainda admitir a construção de um fogo em parcelas com área igual ou superior a 0,5 ha.

TÍTULO VI

Solo urbano

CAPÍTULO I

Espaços centrais

Artigo 78.º

Identificação e objetivos

1 — Os espaços centrais são áreas com usos mistos, que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.

2 — Os espaços centrais do concelho de Alcácer do Sal correspondem aos núcleos antigos da cidade de Alcácer do Sal, da vila do Torrão e de parte da aldeia de Santa Susana, que se caracterizam pela sua dinâmica económica e social e características funcionais, arquitetónicas, históricas, patrimoniais e morfológicas.

3 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão destas categorias de espaços:

a) A consolidação da malha urbana, através de novas edificações que valorizem as características morfotipológicas e os valores patrimoniais em presença, assegurando a qualificação do espaço público;

b) A conservação e a reabilitação do edificado existente, com vista à melhoria das condições de habitabilidade, através da recuperação e manutenção de fachadas a par da eliminação de infraestruturas ou elementos dissonantes;

c) A requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos;

d) A salvaguarda e a promoção do património arquitetónico;

e) A diversidade funcional através da execução de políticas de discriminação positiva, a definir em sede de regulamento próprio, para os usos compatíveis;

f) A regeneração urbana por via da adoção de mecanismos que valorizem o espaço e potenciem a sua atratividade económica e a fixação de população;

g) A requalificação e valorização do espaço público e a melhoria das condições de acessibilidade;

h) A manutenção e qualificação dos espaços verdes públicos e privados.

Artigo 79.º

Usos

1 — Os espaços centrais destinam-se predominantemente ao uso habitacional.

2 — São usos complementares do uso dominante, designadamente, o comércio e os serviços, os equipamentos de utilização coletiva, os empreendimentos turísticos, as instalações de recreio e lazer e os estabelecimentos de restauração ou de bebidas.

3 — São usos compatíveis com o uso dominante, designadamente, os que se desenvolvem nos estabelecimentos industriais identificados no artigo seguinte, nos estabelecimentos de armazenagem, de logística e nas oficinas.

Artigo 80.º

Estabelecimentos industriais, de armazenagem, de logística e oficinas

1 — Nos espaços centrais apenas são admitidos os estabelecimentos industriais previstos no n.º 4 do artigo 76.º, sendo aplicável o n.º 5 do mesmo artigo.

2 — Para além do disposto no número anterior, nesta categoria de espaços, a instalação de estabelecimentos industriais, de armazenagem e de oficinas deve cumprir todos os requisitos destinados a minimizar os impactos no que respeita ao ruído, estacionamento e outros, próprios da natureza da atividade.

3 — Admite-se a coexistência, no mesmo edifício, dos estabelecimentos referidos no número anterior, com a habitação, desde que seja demonstrada a compatibilidade com a função habitacional.

Artigo 81.º

Parâmetros de edificabilidade

Nos espaços centrais, as operações urbanísticas obedecem aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

a) São admitidas obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação, desde que respeitem:

i) Os alinhamentos dos planos da fachada existentes, podendo a Câmara Municipal definir outros, sempre que tal seja exigido por motivos de interesse público urbanístico ou segurança pública, designadamente, por razões de funcionalidade do espaço e segurança rodoviária;

ii) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é quatro pisos no espaço central de Alcácer do Sal e três pisos no espaço central da vila do Torrão;

iii) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, o número máximo de pisos deve respeitar a moda do número de pisos dos edifícios da envolvente onde se integra o edifício ou o conjunto de edifícios, sendo considerada a envolvente a rua, praça ou largo;

iv) Não é contabilizável para efeitos da moda previsto na subalínea anterior o aproveitamento do desvão da cobertura para fins habitáveis, o qual deverá cumprir as necessárias condições de habitabilidade nos termos do RGEU.

b) São admitidas caves nas condições previstas no artigo 35.º do presente Regulamento;

c) As operações urbanísticas devem ser compatíveis com valores patrimoniais existentes e integrar-se adequadamente na envolvente urbana, tanto em termos de volumetria como de morfologia;

d) As intervenções no património edificado classificado ou nos bens imóveis de interesse patrimonial regem-se pela legislação aplicável e pelo artigo 20.º, respetivamente.

CAPÍTULO II

Espaços habitacionais

Artigo 82.º

Identificação e objetivos

1 — Os espaços habitacionais correspondem às áreas afetas preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com este uso e localizam-se na envolvente dos espaços centrais ou correspondem a núcleos mais antigos de outros aglomerados urbanos.

2 — No concelho de Alcácer do Sal, os espaços habitacionais localizam-se na envolvente dos espaços centrais da cidade de Alcácer do Sal e da vila do Torrão e nos aglomerados de Santa Susana, Palma, Casebres, Comporta, Santa Catarina, Rio de Moinhos, Vale de Guiso, Barrosinha, Bairro da Quintinha e Forno da Cal, onde correspondem aos respetivos núcleos originais.

3 — Constituem objetivos de ordenamento e gestão desta categoria de espaços, os seguintes:

a) A colmatção da malha urbana e a requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos;

b) A consolidação da malha urbana, através de novas edificações que valorizem as características morfotológicas e os valores patrimoniais em presença, assegurando a qualificação do espaço público;

c) A salvaguarda e a promoção do património arquitetónico;

d) A diversidade funcional através da execução de políticas de discriminação positiva, a definir em sede de regulamento próprio, para os usos compatíveis;

e) A regeneração urbana por via da adoção de mecanismos que valorizem o espaço e potenciem a sua atratividade económica e a fixação de população;

f) A regeneração urbana por via da adoção de mecanismos que valorizem o espaço e potenciem a sua atratividade económica e a fixação de população;

g) A requalificação e valorização do espaço público e a melhoria das condições de acessibilidade;

h) A manutenção e qualificação dos espaços verdes públicos e privados.

Artigo 83.º

Usos

1 — Os espaços habitacionais destinam-se, predominantemente, ao uso habitacional.

2 — São usos complementares do uso dominante, designadamente, o comércio e os serviços, os equipamentos de utilização coletiva, os empreendimentos turísticos, as instalações de recreio e lazer e os estabelecimentos de restauração ou de bebidas.

3 — São usos compatíveis com o uso dominante, designadamente, os que se desenvolvem nos estabelecimentos industriais identificados no artigo 80.º, nos estabelecimentos de armazenagem, de logística e nas oficinas.

4 — É aplicável o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 76.º e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 80.º

Artigo 84.º

Parâmetros de edificabilidade

Nos espaços habitacionais, as operações urbanísticas obedecem aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) São admitidas obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação;
- b) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois;
- c) O índice de utilização do solo é 0,7;
- d) O índice de impermeabilização é de 0,9;
- e) São admitidas caves nas condições previstas no artigo 35.º do presente Regulamento;
- f) As operações urbanísticas devem ser compatíveis com valores patrimoniais eventualmente existentes e integrar-se adequadamente na envolvente urbana, tanto em termos de volumetria como de morfologia;
- g) As intervenções no património edificado classificado, que venha a encontrar-se em vias de classificação e nas respetivas zonas de proteção ou nos bens imóveis de interesse patrimonial, regem-se pela legislação aplicável e pelo artigo 20.º, respetivamente;
- h) Exceciona-se do disposto nas alíneas c) e d) as áreas consolidadas, como tal identificadas e delimitadas na Planta de ordenamento, onde devem ser respeitados os alinhamentos existentes.

CAPÍTULO III

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 85.º

Identificação e objetivos

1 — Os espaços urbanos de baixa densidade constituem áreas periurbanas, de usos mistos, urbanos e rústicos, incluindo áreas parcialmente urbanizadas e edificadas, mas também ocupações agrícolas, e ainda alguns equipamentos e infraestruturas.

2 — No concelho de Alcácer do sal, os espaços urbanos de baixa densidade localizam-se nos aglomerados de Carrasqueira, Arez, Albergaria, Montevil, Castelo Ventoso, Mil Brejos Batão, Foros de Albergaria, Foz, Possanco, Barrancão, Alberge, São Romão, Monte Novo de Palma, Torre, Brejos da Carregueira de Baixo, Brejos da Carregueira de Cima e Barrosinha.

3 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços:

- a) O desenvolvimento urbano harmonioso e integrado com o espaço envolvente, respeitando as características rurais confinantes;
- b) A requalificação do espaço público;
- c) A melhoria das condições de acessibilidades, mobilidade, segurança rodoviária e de estacionamento;
- d) A manutenção e requalificação das áreas verdes de natureza privada e de caráter predominantemente non aedificandi;
- e) A promoção, salvaguarda e conservação dos elementos do património rural e a sua adequada integração na ocupação urbana;
- f) A valorização dos produtos rurais locais, através da fixação de atividades económicas de produção, transformação e comercialização.

Artigo 86.º

Usos

- 1 — Os espaços urbanos de baixa densidade destinam-se predominantemente a uso habitacional.
- 2 — São usos complementares do uso dominante, o comércio e prestação de serviços, os equipamentos de utilização coletiva, os empreendimentos turísticos, as instalações de recreio e lazer e os estabelecimentos de restauração ou bebidas.
- 3 — Constituem uso compatível nesta categoria de espaços, designadamente, os que se desenvolvem nos estabelecimentos industriais identificados no artigo 80.º, nos estabelecimentos de armazenagem, de logística e nas oficinas.
- 4 — É aplicável o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 76.º e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 80.º

Artigo 87.º

Parâmetros de edificabilidade

Nos espaços urbanos de baixa densidade, as operações urbanísticas obedecem aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) São admitidas obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação, desde que observem:
 - i) O número de pisos acima da cota de soleira é dois;
 - ii) O índice máximo de utilização de solo é 0,6, exceto no aglomerado de Barrancão em que se admite uma área máxima de construção de 300 m²;
- b) São admitidas caves nas condições previstas no artigo 35.º do presente Regulamento;
- c) As operações urbanísticas devem ser compatíveis com valores patrimoniais existentes e integrar-se adequadamente na envolvente urbana, tanto em termos de volumetria como de morfologia;
- d) As intervenções no património edificado classificado, que venha a encontrar-se em vias de classificação e nas respetivas zonas de proteção ou nos bens imóveis de interesse patrimonial, regem-se pela legislação aplicável e pelo artigo 20.º, respetivamente.

CAPÍTULO IV

Espaços verdes

Artigo 88.º

Identificação e objetivos

- 1 — Os espaços verdes correspondem às áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura.
- 2 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços:
 - a) A valorização paisagística, através da recuperação, manutenção ou colocação de equipamento;
 - b) A recuperação paisagística através de arborização, ajardinamento ou outras ações;
 - c) A limpeza, manutenção e valorização das linhas de água e respetiva vegetação ripícola, quando aplicável;
 - d) A integração de áreas de circulação pedonal e ciclável, de forma a potenciar o usufruto recreativo e de lazer destas áreas;
 - e) A manutenção do carácter não impermeabilizado, com exceção das áreas afetadas aos usos admitidos como complementares e compatíveis.

Artigo 89.º

Usos

- 1 — Os espaços verdes destinam-se predominantemente a usos de recreio e lazer.
- 2 — São usos complementares do uso dominante, os equipamentos de utilização coletiva associados ao uso dominante, os estabelecimentos de restauração e bebidas e os pequenos estabelecimentos comerciais, desde que valorizem o espaço e a respetiva envolvente.
- 3 — Constituem uso compatível nesta categoria de espaços, as infraestruturas, desde que consideradas de interesse público, bem como as edificações existentes destinadas a habitação.

Artigo 90.º

Parâmetros de edificabilidade

Nos espaços verdes, as operações urbanísticas obedecem às seguintes regras e parâmetros de edificabilidade:

- a) São admitidas obras de construção para os usos previstos no artigo anterior, com exceção das edificações existentes, onde apenas se admitem obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação;
- b) As obras de construção obedecem às seguintes condições:
 - i) O índice de ocupação do solo é 0,05, com a área máxima de construção de 500 m²;
 - ii) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é um;
 - iii) São admitidas áreas em cave, nas condições previstas no artigo 35.º com as devidas adaptações;
 - iv) As operações urbanísticas devem integrar-se adequadamente na envolvente urbana e paisagística;
 - v) As intervenções no património edificado classificado, que venha a encontrar-se em vias de classificação e nas respetivas zonas de proteção ou nos bens imóveis de interesse patrimonial, regem-se pela legislação aplicável e pelo artigo 20.º, respetivamente;
- c) As obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação de edificações existentes, obedecem às seguintes condições:
 - i) A área máxima de implantação é 250 m²;
 - ii) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois.

CAPÍTULO V

Espaços de atividades económicas

Artigo 91.º

Identificação e objetivos

- 1 — Os Espaços de atividades económicas correspondem às áreas já ocupadas ou destinadas a acolher atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço, nomeadamente, atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços.
- 2 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão destas categorias de espaços:
 - a) A colmatção dos espaços intersticiais e devolutos, de forma integrada e harmoniosa com a envolvente;
 - b) A captação preferencial de investimentos sustentáveis, com práticas de discriminação positiva para investimentos em soluções energéticas eficientes, a definir em regulamento municipal;

c) A garantia que as cargas e descargas se façam no interior dos lotes, libertando assim espaço público para circulação;

d) A promoção das condições de acessibilidade e mobilidade no contexto de cargas e descargas, veículos de maiores dimensões, deslocações dos utentes e funcionários, procurando adequar o dimensionamento dos arruamentos e dos estacionamento às características da atividade económica;

e) A manutenção dos espaços verdes existentes, públicos e privados, e a respetiva requalificação;

f) A criação de cortinas arbóreas de enquadramento às edificações e salvaguarda do espaço público.

Artigo 92.º

Usos

1 — Nos espaços de atividades económicas, os usos dominantes são:

a) A atividade comercial e de prestação de serviços;

b) Os estabelecimentos industriais previstos no n.º 4 do artigo 76.º e no espaço de atividades económicas da área de localização empresarial de Alcácer do Sal, também a atividade industrial dos tipos 1 e 2;

c) As oficinas;

d) As atividades de transporte, armazenagem e logística.

2 — São usos complementares do uso dominante, os serviços e os equipamentos de apoio às empresas, designadamente, centros de investigação e desenvolvimento e ainda edificações ou componentes edificadas para alojamento do pessoal, designadamente, de vigilância e de segurança.

3 — É compatível com o uso dominante a instalação de estabelecimentos de restauração ou bebidas, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, bem como atividades de produção de energia e de gestão de resíduos.

Artigo 93.º

Parâmetros de edificabilidade

1 — Nos espaços de atividades económicas, as operações urbanísticas obedecem às seguintes regras e parâmetros de edificabilidade:

a) São admitidas obras de construção e de demolição, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, operações de loteamento e obras de urbanização;

b) As operações urbanísticas devem assegurar a manutenção e a consolidação da malha urbana existente e a respetiva morfotipologia;

c) Nas áreas onde se encontrem definidos alinhamentos dos planos da fachada existentes, as operações urbanísticas devem assegurar a respetiva manutenção, podendo a Câmara Municipal definir outros, sempre que tal seja exigido por motivos de interesse público urbanístico ou segurança pública, designadamente, por razões de funcionalidade do espaço e segurança rodoviária;

d) O índice de ocupação do solo é 0,6, sem prejuízo da cedência das áreas devidas nos termos da lei;

e) A altura da fachada é 9,5 m, salvo no caso de instalações especiais que exijam altura superior e desde que esta seja justificada do ponto de vista técnico;

f) Afastamentos mínimos das edificações ao limite frontal do lote de 10 m e aos limites posteriores e laterais do lote de 5 m, com o mínimo de 4 m, nos limites laterais dos lotes com edificações geminadas;

g) São admitidas áreas em cave, nas condições previstas no artigo 35.º;

h) As intervenções no património edificado classificado, que venha a encontrar-se em vias de classificação e nas respetivas zonas de proteção ou nos bens imóveis de interesse patrimonial regem-se pela legislação aplicável e pelo artigo 20.º, respetivamente.

CAPÍTULO VI

Espaços de uso especial

SECÇÃO I

Disposição geral

Artigo 94.º

Identificação e tipologias

A categoria dos espaços de uso especial compreende as seguintes subcategorias:

a) Espaços de uso especial — Espaços de equipamentos, correspondentes às áreas ocupadas ou a ocupar com equipamentos de utilização coletiva, designadamente de saúde, cultura, solidariedade e segurança social, serviços de administração pública, educação, recreio, lazer, culto, na aceção constante da ficha n.º 38 do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 31 de maio, com necessidades específicas de espaço, ou por infraestruturas;

b) Espaço de uso especial — Espaços turísticos, correspondente às áreas ocupadas com empreendimentos turísticos, cuja escala e dimensão justificam a respetiva individualização e delimitação na planta de ordenamento, e que, no concelho de Alcácer do Sal correspondem:

i) Aos Espaços de atividades económicas de serviços turísticos 1 previstos na área de intervenção do Plano de Urbanização da Comporta, publicado através do Aviso n.º 12303/2011, de 7 de junho, e que se regem pelo disposto no artigo 13.º do Regulamento desse Plano de Urbanização;

ii) À área do Aldeamento Turístico de Montalvo, cujos parâmetros de edificabilidade relativamente a novas construções e à ampliação das existentes são os constantes no n.º 2 do artigo 44.º, com exceção da alínea d).

SECÇÃO II

Espaços de usos especial — Espaços de equipamentos

Artigo 95.º

Objetivos de ordenamento e gestão

Constituem objetivos de ordenamento e de gestão dos espaços de equipamentos:

- a) A manutenção, a conservação e a eventual ampliação dos equipamentos existentes;
- b) A consolidação dos atuais espaços de equipamentos, com equipamentos complementares ou novos equipamentos;
- c) A promoção da dinamização destes espaços por via da execução de um programa de ação;
- d) A promoção da acessibilidade e da mobilidade;
- e) A manutenção dos espaços verdes existentes e a respetiva requalificação, como condição de um ambiente urbano saudável e equilibrado, garantindo a sua fruição pela população.

Artigo 96.º

Usos

1 — Nos espaços de equipamentos o uso dominante são equipamentos e ou infraestruturas.

2 — Admite-se a coexistência com outros usos, quando associados funcionalmente ao equipamento ou à respetiva função, inclusivamente de comércio e de prestação de serviços e espaços verdes.

3 — Admite-se a alteração da tipologia de equipamento ou função existente, desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação como equipamento e de tal facto não resulte um agravamento das condições urbanísticas e ambientais existentes.

Artigo 97.º

Regime de edificabilidade

1 — Nos espaços de equipamentos são admitidas obras de construção, de reconstrução, ampliação, de alteração e de demolição.

2 — As obras de construção e de ampliação dos edifícios complementares aos equipamentos existentes e de novos equipamentos, embora não se encontrem sujeitas à aplicação de índices ou parâmetros de edificabilidade, deve garantir uma adequada inserção urbana, valorizando a imagem urbano-ambiental do local e da envolvente.

3 — As intervenções no património edificado classificado, que venha a encontrar-se em vias de classificação e nas respetivas zonas de proteção ou nos bens imóveis de interesse patrimonial, regem-se pela legislação aplicável e pelo artigo 20.º, respetivamente.

TÍTULO VII

Infraestruturas, estacionamento

Artigo 98.º

Espaços canais

1 — Os espaços canais correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas rodoviárias e ferroviárias, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes.

2 — A rede rodoviária e ferroviária existente integra-se em espaços canais que têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento da rede e que compreendem a plataforma da via e a área de implantação das linhas férreas e as faixas de proteção non aedificandi estabelecidas na lei para cada caso.

Artigo 99.º

Hierarquia e características da rede rodoviária

1 — A rede rodoviária é estruturada e classificada funcionalmente na perspetiva da utilização, com objetivo de dotar o concelho de Alcácer do Sal de um adequado sistema de mobilidade, e apresenta a seguinte hierarquia:

a) Vias estruturantes — rede principal: A2/IP1, EN 5, EN 5-2, EN 253; EN 380; EN 383; ER 2; ER 253; ER 253-1; ER 261; ER 257 e IC 1;

b) Vias distribuidoras — rede principal: EN 262; EM 1; EM 2; EM 3; EM 4; EM 5; EM 6; EM 7; EM 8; EM 9; EM 10; EM 11; EM 12; EM 13; EM 14; EM 15; EM 18; EM 19; CM 1; CM 4; CM 6; CM 7; CM 8; CM 9; CM 11; CM 12; CM 13; CM 14; CM 16; CM 17; CM 18; CM 19;

c) Vias de acesso — rede secundária — outros caminhos municipais não classificados e arruamentos.

2 — A rede rodoviária existente classifica-se nos seguintes termos de acordo com o Plano Rodoviário Nacional:

a) Rede Nacional Fundamental sob jurisdição da Brisa — Concessão Rodoviária: A2/IP1, entre o L.D. de Setúbal ao KM 63+758 e o L.C. de Grândola;

b) Rede Nacional Complementar subconcessionada à SPER — Sociedade Portuguesa para a Construção e Exploração Rodoviária, S. A.:

- i) IC 1, entre o L.C. de Palmela e o L.C. de Grândola;
- ii) IC 33;

c) Rede Nacional Complementar sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, IP, S. A. — EN 253, entre o L.D. de Évora e o entroncamento com o IP1;

d) Estradas Regionais sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, IP, S. A.:

- i) ER 253, entre o entroncamento com a ER261 e o entroncamento com o IC1;
- ii) ER 261, entre o L.C. de Grândola e o entroncamento com a ER 253;
- iii) ER 253-1, entre o entroncamento com a ER 253 e o L.C. de Grândola;
- iv) ER 2, entre o L.D. de Évora e o L.D. de Beja;

e) Rede desclassificada sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, IP, S. A.:

- i) EN 5, entre o entroncamento com o IP1 e o entroncamento e o entroncamento com a EN 5-2, disponível para entrega ao Município;
- ii) EN 262, entre o entroncamento com a EN 5 e o km 1+838;
- iii) EN 5-2, entre o entroncamento com a EN 5 e o entroncamento com a ER2;
- iv) EN 383, entre o entroncamento com a ER2 e o L.D. de Beja;
- v) EN 253, entre o entroncamento com o ICI e km 27+133;
- vi) EN 380, entre o L.D. Évora e o km9+655;

3 — A rede rodoviária existente encontra-se delimitada na Planta de ordenamento.

4 — Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, nas estradas referidas no n.º 2, nas respetivas zonas de servidão rodoviária e zonas de respeito, deve ser objeto de estudo específico devidamente fundamentado, encontrando-se o projeto respetivo sujeito à observância das normas legais e regulamentares em vigor e a licenciamento, autorização ou parecer das Infraestruturas de Portugal, IP, S. A., nos termos do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional.

5 — Na área de intervenção do POAPA, o pavimento dos novos caminhos tem que ser permeável.

6 — Na área de intervenção do POAVG, é interdita a abertura de estradas ou caminhos, bem como o assentamento de condutas que, por qualquer forma, conduzam efluentes para a albufeira ou permitam a sua infiltração no solo.

7 — Sem prejuízo do número anterior, permite-se a construção de caminhos para peões, bicicletas e cavaleiros, acessos aos pontões e rampas para acesso de embarcações à água, desde que não constituam obstáculo à livre passagem das águas e sejam construídos em pavimento permeável.

Artigo 100.º

Áreas de proteção, alinhamentos e realocização das edificações

1 — As zonas de servidão rodoviária e as zonas de respeito aplicáveis às estradas que integram a Rede Rodoviária Nacional, às estradas regionais e às estradas nacionais desclassificadas, são as estabelecidas na lei para cada caso concreto.

2 — Para a rede rodoviária municipal, estabelecem-se as seguintes áreas de proteção, para um e outro lado do eixo:

- a) 6 m nas estradas municipais;
- b) 4,5 m nos caminhos municipais.

3 — Excecionam-se do disposto no número anterior:

a) As edificações a realizar nos perímetros urbanos, dotados de plano de urbanização ou de plano de pormenor que prevejam tais edificações;

- b) Obras de reconstrução, ampliação ou alteração em edifícios e vedações existentes;
- c) As vedações;
- d) As construções simples, especialmente de interesse agrícola, localizadas a cinco metros ou a quatro metros do eixo da via, consoante se trate de estradas ou de caminhos municipais, respetivamente, sujeitas a parecer prévio vinculativo da Câmara Municipal.

4 — Nas áreas edificadas e estruturadas pela rede viária, as operações urbanísticas observam os alinhamentos dominantes.

5 — Na ausência de plano de urbanização, de plano de pormenor ou de alvará de operação de loteamento, a Câmara Municipal pode definir outros alinhamentos no âmbito dos procedimentos administrativos de controlo prévio das operações urbanísticas, tendo em vista a valorização e promoção da funcionalidade do espaço.

6 — As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada, previstas na alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, observam obrigatoriamente os alinhamentos dominantes.

7 — É permitida a realocação de edificações confinantes com a rede viária, através do recuo da mesma relativamente à via pública, salvaguardado o regime de uso da respetiva categoria de espaço e as condicionantes aplicáveis, devendo o recuo ser coincidente com o limite da respetiva faixa de proteção estabelecida no n.º 2.

8 — A realocação da edificação não pode implicar o aumento da área de construção, exceto se permitido pelas condições de edificabilidade da respetiva categoria.

Artigo 101.º

Princípios orientadores e parâmetros de dimensionamento da rede viária municipal

1 — Constituem princípios orientadores da definição da rede rodoviária da responsabilidade municipal, no concelho de Alcácer do Sal, os seguintes:

- a) Acessibilidade para todos, entendida como uma abordagem inclusiva, segura e confortável para todos;
- b) Integração com a envolvente, no respeito pela preexistência e adequação da solução proposta às respetivas características, o que exige:
 - i) A manutenção da regularidade dos passeios, nos acessos a edifícios;
 - ii) A adoção nos cruzamentos, sempre que possível, de faixas de aceleração/desaceleração a fim de garantir a transição de perfil de via e a segurança rodoviária;
- c) Segurança rodoviária, com vista à coexistência harmoniosa entre os diferentes tipos de veículos e de utilizadores da rede viária.

2 — A acessibilidade para todos a que se refere a alínea a) do número anterior e a salvaguarda de adequadas condições de mobilidade, concretizam-se nos planos de iniciativa municipal e nos projetos e ações dos particulares e visam, designadamente, os objetivos seguintes:

- a) Otimizar a funcionalidade do espaço;
- b) Promover a acessibilidade do espaço público, edifícios, equipamentos e serviços;
- c) Promover o conforto na mobilidade;
- d) Promover modos suaves de circulação;
- e) Aumentar a segurança rodoviária nos diversos modos de mobilidade;
- f) Reduzir o tráfego no interior dos aglomerados;
- g) Reorganizar a circulação e estacionamento;
- h) Promover a melhoria do ambiente urbano;
- i) Otimizar a sinalética;
- j) Materializar no terreno o conceito do desenho universal.

3 — Os objetivos a que se refere o número anterior, são obrigatoriamente assegurados nas intervenções de iniciativa pública e privada, designadamente, nas operações urbanísticas de edificação e de urbanização.

4 — A rede rodoviária da responsabilidade municipal, salvo situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, obedece às características físicas e operacionais constantes da regulamentação aplicável, à data vertida na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, retificada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, de 2 de maio.

Artigo 102.º

Rede ferroviária

1 — A rede ferroviária do município de Alcácer do Sal é constituída pela Linha do Sul e respetiva Variante de Alcácer do Sal.

2 — Nos termos da legislação relativa ao domínio público ferroviário, as servidões administrativas das linhas férreas, são constituídas pelo conjunto da ferrovia e faixa adjacente com 10 m de largura, medida para cada lado da via a partir da crista dos taludes de escavação ou da base dos taludes de aterro.

3 — Qualquer intervenção nos prédios confinantes ou vizinhos das linhas férreas ou de bens do domínio público ferroviário, encontra-se sujeita ao disposto no Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro.

4 — No âmbito da programação estratégica da execução do PDMAS, encontra-se prevista a apresentação à entidade competente de uma proposta de instalação de uma estação no concelho.

Artigo 103.º

Dimensionamento do estacionamento

1 — As operações urbanísticas devem prever áreas destinadas ao estacionamento de veículos, designadamente automóveis, para uso privado, e garantir, nas condições definidas no presente Regulamento, a criação de áreas para estacionamento de uso público.

2 — Com exceção do número seguinte, o estacionamento público e privado associado às diferentes atividades deve ser dimensionado de acordo com as características da operação urbanística, respeitando os parâmetros de dimensionamento constantes da regulamentação aplicável, à data vertida na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

3 — Para os empreendimentos turísticos, são estabelecidos os seguintes parâmetros de dimensionamento do estacionamento:

a) Estabelecimentos hoteleiros de quatro e de cinco estrelas e hotéis rurais, qualquer que seja a classificação: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20 % das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no estabelecimento ou na sua proximidade;

b) Estabelecimentos hoteleiros de uma a três estrelas: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 10 % das unidades de alojamento do empreendimento, situado no estabelecimento ou na sua proximidade;

c) Aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e TER dos tipos agroturismo e casas de campo: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um veículo por unidade de alojamento;

d) Parques de campismo e de caravanismo: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um veículo para cada dois utentes.

4 — Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento fixados no número anterior para os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais de quatro e de cinco estrelas, para os aldeamentos turísticos e para os apartamentos turísticos, os quais decorrem da Portaria n.º 327/2008, de 28 de

abril na sua redação atual, são derogados, caso aquela regulamentação seja alterada, passando a aplicar-se as novas dotações de estacionamento que venham a ser estabelecidas.

5 — As tipologias do estacionamento e as áreas a afetar a cada lugar de estacionamento encontram-se definidos na regulamentação mencionada no n.º 2.

Artigo 104.º

Dispensa e isenção

1 — Pode ser dispensado, total ou parcialmente, o cumprimento da dotação de estacionamento exigível nos termos da regulamentação aplicável, quando se verifique uma das seguintes condições:

a) O seu cumprimento implique a alteração da arquitetura original de edifícios ou outras construções de valor arquitetónico ou arqueológico ou de conjuntos edificados de reconhecido interesse histórico ou valor paisagístico;

b) As dimensões do edifício ou a sua localização urbana tornem tecnicamente desaconselhável ou inviável a construção do estacionamento, por impossibilidade de obter uma solução adequada em termos funcionais e de segurança;

c) Se verifique a impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica claramente reconhecida, nomeadamente em função das características geotécnicas do terreno, do comprometimento da segurança de edificações envolventes ou interferência com equipamentos e infraestruturas existentes;

d) Para as novas construções, reconstruções, alterações e ampliações poderá ser dispensado estacionamento automóvel, quando os edifícios não sejam compostos por mais de três frações autónomas e seja demonstrada a insuficiência de espaço disponível para estacionamento.

2 — Nos casos referidos no número anterior, a dispensa do cumprimento da dotação de estacionamento é limitada ao que for imprescindível para a salvaguarda dos valores ou situações em causa.

3 — O disposto nos números anteriores é extensivo, com as devidas adaptações, às previsões dos planos de pormenor ou das operações urbanísticas de loteamento urbano relativamente a situações de qualquer dos tipos enumerados que se verifiquem no interior das respetivas áreas de intervenção.

4 — A dispensa ou a limitação do cumprimento da dotação de estacionamento dá lugar ao pagamento de uma compensação ao Município, nos termos definidos em regulamento municipal.

Artigo 105.º

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

1 — Os projetos de operações de loteamento e as operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas como de impacto relevante ou que determinem, em termos urbanísticos, impactos semelhantes a uma operação de loteamento, devem prever áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos.

2 — Os parâmetros de dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os constantes da regulamentação em vigor.

3 — O disposto nos números anteriores não prejudica, nos termos legalmente previstos, o regime aplicável nas situações em que não se justifique a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos, em que a área em causa já se encontre dotada dessas valências ou em que as mesmas constituam partes comuns no âmbito das operações em questão.

TÍTULO VIII

Programação, execução e monitorização do Plano

Artigo 106.º

Programação estratégica e programação operacional

1 — A programação estratégica de execução do PDMAS será estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município.

2 — No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do PDMAS, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
- b) As de consolidação e reabilitação urbana;
- c) As de proteção e valorização da estrutura verde e ou ecológica urbana;
- d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências existentes;
- e) As de consolidação da malha urbana, incorporando ações de qualificação do território;
- f) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

3 — A programação operacional consiste no estabelecimento pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizada pelo PDMAS no quadro das medidas e ações previstas na respetiva programação e destinadas a operacionalizar a execução deste.

4 — Consta do Relatório do Plano um quadro com a lista dos projetos e ações indexados aos respetivos EAE, o respetivo grau de prioridade, as entidades responsáveis ou intervenientes e as possíveis fontes de financiamento.

5 — A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Plano de urbanização;
- b) Plano de pormenor;
- c) Unidades de execução;
- d) Delimitação de áreas de reabilitação urbana.

Artigo 107.º

Sistemas de execução e delimitação de unidades de execução

1 — O PDMAS é executado através dos sistemas de execução previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, preferencialmente os de cooperação e imposição administrativa, a determinar em função dos interesses em presença, concretizados designadamente na dinâmica dos particulares interessados e no grau de prioridade pública da intervenção.

2 — No âmbito dos sistemas referidos no número anterior, a execução do PDMAS desenvolve-se no âmbito de unidades de execução, delimitadas pela câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados.

3 — O PDMAS pode ser executado fora de sistema de execução e de unidade de execução, diretamente por meio das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, nas seguintes situações:

- a) Nas zonas urbanas consolidadas tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;

b) Sempre que a delimitação de unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária, à luz dos objetivos delineados pelo PDMA, designadamente nas seguintes situações:

- i) Realização de obras de conservação, alteração, ampliação e reconstrução;
- ii) Realização de operações de loteamento urbano e de obras de edificação localizadas nas faixas confinantes com via pública com capacidade de trânsito automóvel, desde que se trate de prédios na situação de colmatção ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edificação em situação legal.

4 — Nas situações abrangidas na subalínea ii) da alínea b) do número anterior, a Câmara Municipal pode exigir a delimitação de unidade de execução, sempre que considere que a intervenção deve ser suportada por uma solução de conjunto, designadamente por implicar a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a reserva de espaços para áreas verdes e de equipamentos coletivos, ou ainda por exigir a aplicação de mecanismos perequativos para a redistribuição de encargos e benefícios entre as entidades envolvidas.

5 — Para além dos requisitos legais aplicáveis, a delimitação de unidade de execução, obedece às seguintes condições:

- a) Abrange uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
- b) Assegura a coerência funcional e visual com o espaço envolvente, através da contiguidade dos seus limites externos na extensão necessária a estabelecer uma correta articulação funcional e formal com este, no que concerne, designadamente, às infraestruturas, morfotipologia e dinâmicas sociais e económicas;
- c) Prevê a definição, ainda que preliminar, dos traços essenciais das intervenções a realizar — programa urbanístico;
- d) Prevê o desenho urbano para a área adjacente à da respetiva intervenção numa faixa não inferior a 100 metros;
- e) Assegura, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas nas alíneas anteriores.

6 — Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto da respetiva área abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam cumpridas as condições estabelecidas no número anterior.

7 — A aprovação da unidade de execução é precedida da celebração de um contrato de urbanização, cujo conteúdo deve incluir os aspetos seguintes sem prejuízo de outros a acordar no caso concreto:

- a) A identificação de todos os prédios abrangidos, respetivos ónus e encargos e seus titulares;
- b) A área abrangida;
- c) Os termos em que deverá ser efetuado o acompanhamento dos serviços técnicos da Câmara Municipal na fase de conceção e desenvolvimento ou execução da unidade de execução;
- d) O valor inicial de cada um dos prédios, o valor a investir ou o valor das obras respeitantes a cada um dos interessados na operação de parcelamento;
- e) A distribuição dos lotes resultantes da operação de reparcelamento;
- f) Os benefícios, custos e encargos a assumir por cada um dos interessados;
- g) As obrigações das partes, quer na fase anterior ao licenciamento ou comunicação prévia, designadamente, em matéria de elaboração de projetos e outros estudos, quer na fase de execução e conservação das intervenções a realizar;
- h) O faseamento da execução das intervenções previstas;

i) A programação financeira das intervenções previstas e as responsabilidades financeiras dos interessados, incluindo a previsão de uma caução ou outro tipo de garantia para a fase de execução e o respetivo faseamento;

j) A garantia da continuidade das áreas de cedência para o domínio municipal, em caso de contiguidade com outra unidade de execução ou operação de loteamento urbano;

k) A identificação de garantias bancárias para caução da execução;

l) A definição do(s) sistema(s) de execução a aplicar.

Artigo 108.º

Critérios de perequação

1 — O princípio de perequação compensatória aplica-se de forma direta nas áreas a sujeitar a plano de urbanização, plano de pormenor ou nas unidades de execução.

2 — A Câmara Municipal pode, ainda, em regulamento municipal instituir um fator de equidade através de mecanismos de perequação indireta para as situações de licenciamento ou de comunicação prévia assistemática e individualizada.

Artigo 109.º

Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos planos de urbanização, nos planos de pormenor e nas unidades de execução são os definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 — A aplicação dos mecanismos de perequação referidos no número anterior obedece ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 110.º

Áreas de reabilitação urbana

1 — Sem prejuízo da definição de uma estratégia global para a intervenção nas áreas de reabilitação urbana e dos objetivos da operação de reabilitação urbana da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal, já aprovada, considera-se área preferencial de reabilitação urbana, a concretizar por meio da respetiva delimitação ou da aprovação de plano de pormenor de reabilitação urbana ou de plano de pormenor de salvaguarda, o aglomerado de Torrão, com os seguintes objetivos estratégicos:

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

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

c) Promover a fixação de população;

d) Garantir a proteção e promover a valorização do património edificado e da identidade cultural;

e) Modernizar as infraestruturas urbanas;

f) Promover as condições de acessibilidade para todos, tornando os espaços públicos mais inclusivos, através da integração dos conceitos do design for all;

g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

h) Fomentar a regeneração urbana;

i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;

j) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Artigo 111.º

Monitorização e avaliação

1 — O PDMAS será objeto de monitorização permanente com o objetivo de avaliar a respetiva execução, operacionalização e prossecução dos respetivos objetivos estratégicos, bem como com a concretização do modelo territorial municipal, tendo em vista a adoção de eventuais propostas de alteração ou de revisão do Plano ou dos respetivos mecanismos de execução.

2 — A monitorização do PDMAS integra três componentes:

- a) Monitorização da execução: verificação da realização das ações e dos projetos propostos pelo PDMAS;
- b) Monitorização de impactes: avaliação do grau de concretização dos objetivos do PDM e dos resultados alcançados;
- c) Monitorização estratégica: confirmação da adequação das ações e dos projetos propostos à prossecução dos objetivos definidos.

3 — A monitorização do PDMAS deve corresponder a um processo de acompanhamento regular e sistemático da execução do plano ao longo do tempo e obedece aos indicadores e periodicidade constantes do Relatório do Plano.

TÍTULO IX

Disposições transitórias e finais

Artigo 112.º

Legalização

1 — Quando se verifique a existência das operações urbanísticas ilegais elencadas no n.º 1 do artigo 102.º do RJUE, é aplicável o disposto no artigo 102.º-A do mesmo diploma, com as especificidades constantes dos números seguintes.

2 — As atividades ou os usos correspondentes às operações urbanísticas referidas no número anterior e anteriores à entrada em vigor da revisão do PDMAS podem ser licenciados, mediante vistoria requerida pelos interessados, desde que observadas as seguintes condições:

- a) A legalização seja possível nos termos dos regimes legais aplicáveis, prevalecendo na área da RNES o disposto no artigo 52.º em matéria de edificabilidade;
- b) Seja comprovada a existência da edificação através de fotografia aérea certificada do ano de 2014 e na área da RNES anterior a 1 de outubro de 1980;
- c) Sejam asseguradas condições de segurança, de higiene e de salubridade da edificação, garantida a não perturbação do equilíbrio ecológico, a inserção urbanística e paisagística da edificação e, em geral as condições previstas nos artigos 26.º, 27.º e 29.º do presente Regulamento, podendo ser ordenados trabalhos de correção e/ou de alteração, de forma a salvaguardar o cumprimento destas condições;
- d) Sejam cumpridas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à construção, com exceção das normas técnicas cuja aplicação se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que assegurado o cumprimento dos requisitos atinentes à saúde pública e à segurança de pessoas e bens;
- e) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;
- f) No caso de edifícios destinados a habitação, sejam cumpridas as condições mínimas de habitabilidade, constantes da Portaria n.º 243/84, de 17 de abril, e os requisitos acústicos constantes do Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho;
- g) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de licenciamento e as construções existentes;

h) No solo urbano é obrigatória a ligação aos sistemas municipais de abastecimento de água e de recolha e tratamento de águas residuais e no solo rústico, quando as edificações não forem abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais, é obrigatória a instalação de fossas estanques proporcionais aos edifícios a construir e de sistema individual de abastecimento de água.

3 — Quando esteja em causa a legalização de atividades económicas que careçam de ser licenciadas ou autorizadas pelos serviços da Administração central, podem ser legalizadas as operações urbanísticas necessárias ao cumprimento das exigências decorrentes dos respetivos regimes legais.

4 — O pedido de legalização ocorre no período máximo de dois anos após a entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 113.º

Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas

1 — A possibilidade de legalização do ponto de vista urbanístico das edificações dos estabelecimentos e atividades objeto de procedimento extraordinário de regularização de atividades económicas, depende de decisão favorável ou favorável condicionada a proferir na conferência decisória prevista no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro.

2 — Nos casos das explorações pecuárias para as quais no âmbito do procedimento referido no número anterior, já foi reconhecido o interesse público municipal da regularização das instalações, as edificações não podem exceder a área necessária para o fim a que se destinam e o índice máximo de ocupação do solo aplicável é 0,20.

Artigo 114.º

Acertos e ajustamento

1 — No caso de se verificarem imprecisões na demarcação das vias públicas existentes na Planta de ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.

2 — O disposto no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às áreas de espaço público que tenham sido objeto de desafetação do domínio público.

Artigo 115.º

Alteração de elementos do Plano

1 — Os elementos que constituem o PDMAS são alterados nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

2 — A Planta de ordenamento do PDM — Classificação e qualificação do solo, será alterada para efeitos de atualização, no que diz respeito:

a) Às áreas a abranger por novos espaços de exploração de recursos geológicos, nos termos do artigo 17.º;

b) Às áreas a abranger por novos espaços de ocupação turística correspondentes a NDT, nos termos do n.º 2 do artigo 45.º;

c) À área correspondente ao núcleo potencial para turismo rural, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 54.º;

d) Às áreas a abranger por plano de pormenor, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 54.º e da alínea d) do n.º 3 do artigo 58.º

3 — A Planta de ordenamento — Outros limites ao uso do solo, poderá ser alterada para efeitos de atualização, em função dos resultados da monitorização, através da sua republicação, no que diz respeito:

- a) Às áreas sujeitas a inundações por cheias técnicas;
- b) Aos bens do património arquitetónico de interesse;
- c) Às áreas do património arqueológico de interesse não classificado;
- d) Ao zonamento acústico.

4 — A Planta de condicionantes do PDMAS será alterada para efeitos de atualização, através da sua republicação, sempre que se verifique qualquer alteração das servidões administrativas e restrições de utilidade pública com incidência no território concelhio, em especial nas seguintes nos seguintes casos:

- a) Na Planta de risco de incêndio florestal, assim que seja aprovada a revisão do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;
- b) Nos povoamentos florestais percorridos por incêndios, que devem ser objeto de atualização anual, integrando as áreas ardidas com referência a 31 de dezembro de cada ano, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de outubro, na sua redação atual;
- c) Nos imóveis classificados ou verificando-se a abertura de procedimentos de classificação;
- d) Aprovação de perímetros de proteção das captações de água subterrânea;
- e) As zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes.

5 — As alterações a que se referem os números anteriores seguem o procedimento de alteração por adaptação previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, e devem realizar-se mesmo no caso de não implicarem qualquer modificação no articulado do presente Regulamento.

Artigo 116.º

Suscetibilidade a fenómenos perigosos

1 — Para além do disposto nos artigos 18.º e 19.º em matéria de áreas de perigosidade a cheias e inundações naturais, nas demais áreas de suscetibilidade a fenómenos perigosos, constantes da Planta de perigosidade a fenómenos naturais, mistos e tecnológicos — análise integrada, as autorizações de utilização das edificações devem conter tal menção, bem como a do perigo concreto a que se encontram expostas.

2 — Nos projetos das operações urbanísticas que incidam nas áreas referidas no número anterior, devem ser demonstradas quais as medidas adotadas para minimizar a vulnerabilidade e o risco associado.

3 — A identificação das áreas de suscetibilidade a fenómenos perigosos deve ser objeto de atualização, através da republicação da respetiva planta, de acordo com o acompanhamento da evolução da dinâmica hidrológica e geomorfológica do concelho realizada pela Câmara Municipal.

4 — As autorizações de utilização das edificações situadas num perímetro de 100 m a partir dos limites dos centros radioelétricos, devem conter tal menção.

Artigo 117.º

Alterações legislativas e omissões

1 — Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento for alterada, as remissões para ela expressas consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

2 — A qualquer situação não prevista no presente Regulamento aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis, nos termos gerais de direito.



Artigo 118.º

Revisão

O PDMAS deverá ser revisto decorrido o prazo de oito anos, a contar da data da respetiva entrada em vigor, sem prejuízo de poder ser alterado ou suspenso nos termos legais.

Artigo 119.º

Entrada em vigor

A presente versão do Regulamento do PDMAS entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

615555121