

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/94

A Assembleia Municipal de Portalegre aprovou, em 19 de Abril de 1994, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Portalegre foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Portalegre com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção da referência a áreas «não comprometidas urbanisticamente» da Reserva Agrícola Nacional constante do n.º 1 do artigo 38.º do Regulamento, por contrariar o disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, em particular o seu artigo 7.º

Importa acrescentar que a legislação em vigor só permite cedências de parcelas de terreno em caso de realização de operações de loteamento e nos termos do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, pelo que o disposto nos artigos 60.º e 76.º do Regulamento do Plano deve ser interpretado de acordo com a referida legislação.

Deve ainda ser referido que a instalação de depósitos de resíduos sólidos e de sucatas prevista no artigo 120.º do Regulamento do Plano deve respeitar o disposto no Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio.

Na aplicação prática do Plano há ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano a considerar no âmbito da respectiva gestão.

Para além das servidões constantes da planta de condicionantes devem, ainda, ser cumpridas as restrições decorrentes da existência:

- Dos seguintes feixes hertzianos: ligação Abrantes-São Mamede, aprovada pelo Decreto Regulamentar n.º 34/84, de 16 de Abril, ligação São Mamede-Elvas, aprovada pelo Decreto Regulamentar n.º 64/84, de 21 de Agosto, ligação São Mamede-Portalegre, aprovada pelo Decreto Regulamentar n.º 49/84, de 10 de Julho, ligação São Mamede-Estremoz, aprovada pelo Decreto Regulamentar n.º 9/87, de 5 de Fevereiro;
- Do Quartel de São Bernardo, fixado pelo Decreto n.º 71/77, de 18 de Maio;
- Da carreira de tiro de Pedra Alçada, fixada pelo Decreto n.º 48 558, de 30 de Agosto de 1968;
- Do perímetro florestal da serra de São Mamede, fixado pelo Decreto de 27 de Julho de

1912, publicado no *Diário do Governo*, n.º 194, de 19 de Agosto de 1912.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Portalegre.

2 — Excluir de ratificação a expressão «não comprometidas urbanisticamente» constante do n.º 1 do artigo 38.º

Presidência do Conselho de Ministros, 6 de Outubro de 1994. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Portalegre

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivos

O Regulamento do Plano Director Municipal de Portalegre, adiante designado Regulamento do PDM de Portalegre, define e estabelece as regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal, promovendo a sua correcta adequação às potencialidades de cada local, com o objectivo de:

Contribuir qualificada e eficazmente para a fundamentação de uma política de desenvolvimento que possibilite a utilização dos recursos naturais e humanos do concelho sem originar desequilíbrios ambientais e sociais;

Caracterizar e delimitar a área rural e a área urbana, articulando os núcleos urbanos no todo concelhio pela definição de nexos de coerência territorial;

Fornecer indicadores de planeamento que suportem a elaboração de outros planos de carácter sub-regional, regional ou nacional ou municipais de nível inferior;

Promover e compatibilizar as diversas intervenções sectoriais e os programas de curto e longo prazo, servindo simultaneamente de enquadramento à elaboração de planos de actividade do município;

Detectar insuficiências de infra-estruturas ou equipamentos e as carências habitacionais, enquadrando as orientações e soluções adequadas dentro de políticas sectoriais;

Regrear a edificabilidade, salvaguardando os valores naturais, urbanos, paisagísticos e patrimoniais, definindo as normas de gestão urbanística a utilizar durante o período de vigência do Plano.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

As disposições do Regulamento do PDM de Portalegre são aplicáveis à totalidade da área do município, administrativamente definida.

Artigo 3.º

Natureza jurídica

O Regulamento do PDM de Portalegre tem a natureza de regulamento administrativo.

Artigo 4.º

Vinculação

As disposições do Regulamento do PDM de Portalegre são de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública e promoções de iniciativa privada.

Artigo 5.º

Vigência e revisão

1 — O Regulamento do PDM de Portalegre tem um período de vigência de 10 anos contados a partir da data, a mais tardia, da sua publicação no *Diário da República* e no *Boletim Municipal*.

2 — A administração municipal determinará a revisão do Regulamento do PDM de Portalegre antes da conclusão do prazo referido no número anterior, nos termos do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90.

Artigo 6.º

Complementaridade

1 — Nas matérias do seu âmbito, o Regulamento do PDM de Portalegre complementa e desenvolve a legislação aplicável no território do município.

2 — Os licenciamentos, aprovações e autorizações permitidos neste Regulamento do PDM de Portalegre devem ser entendidos sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pelas leis em vigor às demais entidades de direito público.

Artigo 7.º

Hierarquia

O Regulamento do PDM de Portalegre é o instrumento orientador dos planos de urbanização, planos de pormenor e planos de salvaguarda e valorização que, durante a sua vigência vierem a ser elaborados para a área do concelho, os quais deverão conformar-se com as suas disposições.

Artigo 8.º

Aplicação supletiva

1 — Na ausência de planos elaborados segundo as orientações do Regulamento do PDM de Portalegre, ou de planos de urbanização, planos de pormenor, planos de salvaguarda e valorização e projectos de loteamento em vigor antes da ratificação do PDM de Portalegre e não revogados, as disposições deste terão aplicação directa.

2 — As disposições do Regulamento do PDM de Portalegre terão, nomeadamente, aplicação directa em todas as operações de loteamento a desenvolver no concelho para as áreas onde não existam planos de urbanização, planos de pormenor e planos de salvaguarda e valorização em plena eficácia.

Artigo 9.º

Composição

Fazem parte integrante do Plano Director Municipal de Portalegre:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento do uso dos solos do concelho de Portalegre, à escala 1:25 000, complementada pelas plantas de delimitação e ordenamento dos perímetros urbanos dos aglomerados de Portalegre/Salão Frio/Cabeço de Mouro, Alagoa, Alegrete, Caia, Carreiras, Fortios, Monte Carvalho, Monte Paleiros, Reguengo, São Julião/Igreja, São Julião/Montinho, São Julião/Alagoinha, Urra, Santiago, Vale de Cavalos, Vargem e Pedra Basta, à escala de 1:5000;
- c) Planta de condicionamentos ao uso dos solos do concelho de Portalegre à escala 1:25 000, complementada pelas plantas de localização dos conjuntos e imóveis classificados e respectivas zonas de protecção e dos conjuntos e imóveis de valor patrimonial não classificados às escalas de 1:2000 e 1:5000.

Artigo 10.º

Definições

1 — Para efeitos do Regulamento do PDM de Portalegre são adoptadas as seguintes definições:

- «Perímetro urbano» — limite da área total de um aglomerado, entendida como conjunto das suas áreas urbanizada, urbanizável e industrial;
- «Prédio rústico» — área de terreno rústico que, para ser utilizado como urbano, tem de ser objecto de uma operação de loteamento e ou da aprovação de obras de urbanização;
- «Parcela» — área de terreno não resultante de operação de loteamento, marginada e ou acessível por via pública e susceptível de receber construção;
- «Lote» — área de terreno destinada à construção resultante de uma operação de loteamento e ou da aprovação de obras de urbanização, licenciada nos termos da legislação em vigor;

«Linha marginal» — linha que limita uma parcela ou lote do arruamento público;

«Plano marginal» — plano vertical que passa pela linha marginal;

«Área de construção» — soma das áreas brutas de todos os pisos construídos ou a construir (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do solo, com exclusão de:

- Garagens;
- Serviços técnicos instalados nas caves e ou coberturas dos edifícios;
- Galerias exteriores públicas;
- Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

«Índice de utilização bruto» — é igual ao quociente da área de construção pela superfície total do prédio a lotear. Quando o prédio a lotear for marginado por arruamento público, a sua área total inclui metade do troço confrontado do arruamento;

«Superfície impermeabilizada» — soma das áreas do terreno ocupadas por edifícios, por piscinas, por vias, passeios ou estacionamento asfaltados e por demais obras que impermeabilizem o terreno;

«Percentagem de área coberta» — é a percentagem da parcela ou lote ocupada por construção, considerando para o efeito a projecção horizontal dos edifícios delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;

«Altura» — dimensão vertical de uma construção contada a partir do ponto da cota média do terreno de implantação até ao ponto mais alto de qualquer dos seus elementos;

«Cércea» — dimensão vertical da construção contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;

«Obras de construção» — execução de qualquer projecto de obras novas, incluindo prefabricados e construções amovíveis;

«Obras de reconstrução» — execução de uma construção em local ocupado por outra, obedecendo à traça primitiva da construção existente;

«Obras de alteração» — execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem significativamente a traça primitiva da construção existente;

«Obras de ampliação» — execução de obras tendentes a ampliar partes existentes de uma construção.

Artigo 11.º

Regime de aplicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas

A normativa constante do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, com base no § único do artigo 1.º desse mesmo Regulamento, é extensível às construções de carácter habitacional ou turístico do concelho, mesmo que localizadas fora dos perímetros urbanos.

Artigo 12.º

Estrutura

O Regulamento do PDM de Portalegre estabelece as disposições a aplicar ao território do concelho, consoante as classes de espaços que constam do título seguinte e de acordo com os usos definidos para cada um deles.

TÍTULO II

Uso dominante do solo por classes de espaço

Artigo 13.º

Classes e categorias do espaço

Em função do uso dominante do solo, no Regulamento do PDM de Portalegre são adoptadas as definições das classes de espaços constantes dos Decretos-Leis n.ºs 69/90 e 211/92, nomeadamente as de espaços agrícolas, espaços florestais, espaços urbanos, espaços urbanizáveis, espaços industriais, espaços para indústrias extractivas, espaços culturais, espaços naturais e espaços-canais, que se identificam nas diferentes plantas que constituem a carta de síntese de ordenamento. As classes e categorias de espaços são as que se explicitam a seguir:

- 1) Espaços agrícolas, destinados à actividade agrícola ou que a possam vir a adquirir:

- a) Áreas da Reserva Agrícola Nacional;
- b) Áreas de uso predominantemente agrícola;
- c) Áreas de povoamento disperso em espaços agrícolas;

- 2) Espaços florestais, destinados à produção florestal ou de manifestação importância para o equilíbrio ambiental ou beleza da paisagem:

- a) Montados;
- b) Matas;
- c) Floresta natural e matos de protecção;
- d) Áreas de povoamento disperso em espaços florestais;

- 3) Espaços naturais, nos quais se privilegiam a protecção, a conservação, a gestão racional e a capacidade de renovação dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos:

- a) Áreas sujeitas à servidão administrativa da Reserva Ecológica Nacional que contempla:

Zonas ribeirinhas, águas interiores e áreas de infiltração máxima ou de apanhamento, subdivididas em:

- Leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;
- Áreas de máxima infiltração;
- Cabeceiras das linhas de água;

Zonas declivosas, subdivididas em:

- Escarpas;
- Áreas com riscos de erosão;
- Domínio público hídrico;

- b) Áreas de salvaguarda de valores paisagísticos;

- 4) Espaços urbanos, destinados predominantemente à edificação com fins habitacionais, equipamentos e serviços:

- a) Áreas consolidadas;
- b) Áreas de equipamentos;
- c) Áreas degradadas;

- 5) Espaços urbanizáveis, que constituem as áreas de expansão dos aglomerados e destinados, predominantemente, à edificação para fins habitacionais, para equipamentos e para serviços:

- a) Áreas de expansão predominantemente habitacional;
- b) Áreas para equipamentos de âmbito municipal e ou regional;
- c) Áreas não consolidadas;
- d) Áreas destinadas à edificação não habitacional;
- e) Áreas de transição e enquadramento, de muito baixa concentração;

- 6) Espaços culturais, nos quais se privilegiam a protecção, conservação e recuperação dos valores culturais, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos;
- 7) Espaços industriais, destinados à instalação de actividades do sector secundário;
- 8) Espaços para indústrias extractivas, destinados à instalação de actividades que exploram os recursos minerais do subsolo;
- 9) Espaços-canais, correspondendo a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que as marginam.

TÍTULO III

Espaços agrícolas

Artigo 14.º

Caracterização geral

Os espaços pertencentes a esta classe são aqueles que possuem características mais adequadas ao desenvolvimento de actividades agrícolas. Admite-se nestes espaços a edificação de instalações, incluindo habitacionais, de apoio à agricultura e pecuária, bem como a localização de equipamentos turísticos nos termos e preceitos dos artigos seguintes.

Artigo 15.º

Categorias de espaços

Nos espaços agrícolas identificam-se três categorias de espaços:

- 1) Sistemas agrícolas intensivos, correspondentes aos solos da Reserva Agrícola Nacional, abreviadamente designada por RAN — conjunto das áreas que, em virtude das suas características pedológicas e sujeitas a importantes investimentos, maiores potencialidades apresentam para a produção de bens agrícolas;

- 2) Áreas de uso predominantemente agrícola, onde também se incluem as áreas de pastoreio, pouco declivosas, de coberto vegetal rasteiro — as que, muito embora não se encontrem integradas na RAN, têm uso ou potencial agrícola significativo;

- 3) As áreas de povoamento disperso em espaços agrícolas — são áreas predominantemente agrícolas, com ocupação edificacional dispersa, que, conquanto não urbanizáveis, aceitam, em determinadas condições, alguma construção não concentrada.

SECÇÃO I

Artigo 16.º

Estatuto de uso e ocupação do solo da RAN

A utilização dos espaços integrados nesta categoria subordinar-se-á aos condicionamentos impostos pela preservação das suas potencialidades, pelo que não podem ser objecto de quaisquer acções que as diminuam ou destruam, salvo as excepções consignadas na lei geral, nomeadamente nos Decretos-Leis n.º 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Setembro, quando aplicáveis, e nas disposições constantes do artigo 38.º deste Regulamento.

SECÇÃO II

Artigo 17.º

Estatuto de uso e ocupação do solo nas áreas de uso predominantemente agrícola

1 — Nesta categoria de espaços deve ser privilegiado o uso agrícola, podendo as mesmas vir a ser integradas na RAN nas condições estabelecidas no Decreto-Lei n.º 196/89 e demais legislação aplicável a esta servidão.

2 — É interdito o loteamento urbano.

3 — Admitem-se, contudo, outros usos, nos termos e preceitos deste Regulamento, nomeadamente os referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 40.º e, no caso da alínea b) do n.º 1 do artigo 40.º, desde que devidamente justificados por estudos de recuperação/ampliação de edifícios existentes e por estudos que aprofundem, nomeadamente, os aspectos de enquadramento na envolvente.

SECÇÃO III

Artigo 18.º

Estatuto de uso e ocupação do solo nas áreas de povoamento disperso em espaços agrícolas

1 — Nesta categoria de espaços deve ser privilegiado o uso agrícola. Por estarem na envolvente imediata dos aglomerados urbanos e em condições propícias à fixação de actividades e usos controlados, ou por já constituírem manchas de povoamento disperso, conquanto não sejam urbanizáveis, aceitam, em determinadas condições, uma ocupação de muito baixa concentração.

2 — Admite-se a edificação de instalações, incluindo habitacionais, adstritas às explorações agrícolas nos termos e preceitos dos artigos correspondentes.

3 — Admitem-se actividades turísticas em complemento das actividades agrícolas, desde que devidamente justificadas por estudos de recuperação/ampliação de edifícios existentes e por estudos que aprofundem, nomeadamente, os aspectos de enquadramento na envolvente.

4 — É interdito o loteamento urbano.

5 — É permitida a constituição de fracção autónoma se:

- a) A área da parcela original exceder em 5000 m² a área da unidade mínima de cultura;
- b) A área da fracção resultante for igual ou superior a 5000 m²;
- c) Não for feito mais de um fraccionamento em cada período de 10 anos.

TÍTULO IV

Espaços florestais

Artigo 19.º

Caracterização

São os espaços que se destinam à produção florestal ou de manifestação importância para o equilíbrio ambiental ou beleza da paisagem.

Admite-se nestes espaços a edificação de instalações, incluindo habitacionais, de apoio às actividades agrícolas ou florestais, bem como a localização de equipamentos turísticos nos termos e preceitos dos artigos seguintes.

Artigo 20.º

Categoria de espaços

Nesta classe distinguem-se quatro categorias de espaços:

- 1) Montados de sobreiro, azinho ou mistos e povoamentos de carvalho negral, com ou sem utilização agrícola e ou pastoril do sobcoberto, soutos e castiçais;
- 2) Matas, que são áreas de exploração florestal intensiva;
- 3) Floresta natural e matos de protecção, que são áreas de povoamento florestal, arbustivo ou de espécies endémicas, raras ou de interesse ambiental e paisagístico, nela se incluindo os incultos e pastagens de montanha;
- 4) Áreas de povoamento disperso em espaços florestais, que são áreas predominantemente florestais com ocupação edificacional dispersa, que, conquanto não urbanizáveis, aceitam, em determinadas condições, uma ocupação não concentrada.

SECÇÃO I

Artigo 21.º

Estatuto de uso e ocupação do solo nos montados de sobreiro, azinho ou mistos e nos povoamentos de carvalho negral, com ou sem utilização agrícola e ou pastoril do sobcoberto, nos soutos e castiçais.

1 — Nestas áreas deve ser privilegiada a silvo-pastorícia e o melhoramento de pastagens e forragens, sobcoberto, bem como a regeneração, a implementação e o melhoramento de soutos e castiçais.

2 — Sem prejuízo das actividades tradicionais, que deverão ser privilegiadas, a apicultura, o fomento cinegético, a pesca desportiva, o recreio passivo e as acções de manutenção e recuperação do revestimento vegetal são igualmente de acolher.

3 — São permitidas acções de repovoamento florestal, desde que sem carácter de produção intensiva, com a aplicação de técnicas culturais não degradantes dos recursos em protecção, privilegiando o repovoamento através da regeneração natural. As acções de repovoamento deverão respeitar a aptidão do meio relativamente à espécie a implantar e no caso dos povoamentos mistos deverão ser respeitadas as proporções originais.

4 — Nas áreas de uso silvo-pastoril serão permitidas acções de melhoramento de pastagens, com introdução de espécies mais produtivas, desde que com recurso a mobilizações mínimas do terreno e se utilizem formas de correcção e fertilização adequadas.

5 — Considerando as condições naturais do concelho deverão ser implementadas as acções de protecção ao carvalho negral, em moldes idênticos aos previstos no Decreto-Lei n.º 14/77, de 6 de Janeiro, e ao castanheiro, em moldes idênticos ao previsto na legislação protectora das quercínias.

SECÇÃO II

Artigo 22.º

Estatuto de uso e ocupação do solo nas áreas de matas

1 — Nestas áreas deve ser privilegiada a produção florestal.

2 — Sem prejuízo desta actividade, poderão ser privilegiadas a pesca desportiva, o fomento cinegético e o recreio passivo.

3 — São permitidas acções de repovoamento florestal com a aplicação de técnicas culturais não degradantes dos recursos em protecção, designadamente:

- a) Mobilização do solo apenas necessária à remoção da vegetação ao longo das linhas de plantação, nunca no sentido de maior declive;
- b) Exploração dos povoamentos, de preferência com estrutura jardinada, composição mista e em regime de corte alternado ou pé a pé e que incentive a biodiversidade;
- c) Os repovoamentos deverão privilegiar as espécies autóctones.

SECÇÃO III

Artigo 23.º

Estatuto de uso e ocupação do solo na floresta natural e matos de protecção e nos incultos e pastagens de montanha

1 — Nas áreas de floresta natural e matos de protecção:

- a) Deverá privilegiar-se a função de protecção e activação ecológica;

b) As acções de repovoamento florestal só serão possíveis em consequência de alterações provocadas por destruição accidental e com as espécies originais, só sendo permitidas outras intervenções por razões sanitárias ou de condução dos povoamentos;

c) Considerando as condições naturais do concelho, deverão ser implementadas as acções de protecção ao carvalho negral em moldes idênticos aos previstos no Decreto-Lei n.º 14/77, de 6 de Janeiro.

2 — Nos incultos e pastagens de montanha:

- a) Deve ser privilegiada a silvo-pastorícia, sobcoberto de espécies autóctones;
- b) Sem prejuízo desta actividade, poderão ser privilegiadas o fomento cinegético, a apicultura, a pesca desportiva e o recreio passivo;
- c) São permitidas acções de repovoamento florestal com a aplicação de técnicas culturais não degradantes dos recursos em protecção, designadamente:

Deverão ser favorecidas as áreas de regeneração natural e ser condicionadas as roças de mato e o pastoreio de gado caprino;

Exploração dos povoamentos, de preferência com estrutura jardinada, composição mista e em regime de corte alternado ou pé a pé e que incentive a biodiversidade;

Os repovoamentos deverão privilegiar as espécies autóctones;

Os repovoamentos terão de obedecer a uma estrutura ordenada, geradora de diversidade ambiental, pela criação de espaços complementares alternando situações de clareira, orla e floresta.

SECÇÃO IV

Artigo 24.º

Estatuto de uso e ocupação do solo nas áreas de povoamento disperso em espaços florestais

1 — Nestas categorias de espaços deve ser privilegiado o uso florestal. Por estarem na envolvente imediata dos aglomerados urbanos e em condições propícias à fixação de actividades e usos controlados ou por constituírem manchas de povoamento disperso, conquanto não sejam urbanizáveis, aceitam, em determinadas condições, uma ocupação de muito baixa concentração.

2 — O seu estatuto de uso e ocupação seguirá os termos e prescrições idênticas às do artigo 18.º

SECÇÃO V

Artigo 25.º

Áreas sujeitas a maior risco de incêndio

As áreas de coberto vegetal sujeitas a maior risco de incêndio integradas nesta classe de espaços e assinaladas na planta de condicionamentos ao uso dos solos do concelho de Portalegre, ficam sujeitas à elaboração de planos especiais, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro.

SECÇÃO VI

Artigo 26.º

Planos de acção florestal

O disposto neste título não é aplicável às operações relativas à florestação e exploração florestal, quando decorrentes de projectos já aprovados nos termos da lei.

TÍTULO V

Espaços naturais

Artigo 27.º

Caracterização geral e categorias de espaços

Integram esta classe os espaços que constituem as zonas de território municipal mais sensíveis dos pontos de vista ecológico, paisa-

gístico e ambiental em geral, englobando áreas da Reserva Ecológica Nacional e o Parque Natural da Serra de São Mamede (na área integrada no concelho de Portalegre), nos quais se privilegiam a protecção, a conservação, a gestão racional, a capacidade de renovação dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos.

Nos espaços naturais identificam-se duas categorias de espaços:

- 1) As áreas de protecção e valorização ambiental, correspondentes às sujeitas à servidão administrativa da Reserva Ecológica Nacional, abreviadamente designada por REN, constituem uma estrutura biofísica básica e diversificada que, através do condicionamento à utilização de áreas com características ecológicas específicas, garante a protecção de ecossistemas e a permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das actividades humanas;
- 2) As áreas de salvaguarda de valores paisagísticos, unidades de relevante valor paisagístico, baseadas em sistemas tradicionais de economia agro-florestal e com graus de preservação e de afectação funcional modelares, ou áreas de interesse visual imprescindíveis ao enquadramento dos aglomerados.

Artigo 28.º

Estatuto de uso e ocupação do solo

1 — Sem prejuízo dos condicionamentos decorrentes de outras servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, são extensivas aos respectivos espaços pertencentes a esta classe, o regime jurídico da RAN, as prescrições neste Regulamento aplicáveis à REN e o domínio público hídrico.

2 — A protecção destas áreas garante a conservação de determinados *habitats*, a manutenção de recursos biológicos, ecológicos, científicos e estéticos, o equilíbrio e a produtividade dos sistemas e o desenvolvimento natural dos ecossistemas nele presentes.

3 — As áreas de protecção ao património natural deverão ser defendidas de quaisquer acções que diminuam as suas funções e potencialidades ecológicas e produtivas.

4 — A edificabilidade nesta classe de espaços fica condicionada à legislação e regulamentação específicas e aos pareceres técnicos que legalmente têm de ser colhidos, para além dos condicionalismos à edificabilidade que os respectivos usos obrigam.

Artigo 29.º

Âmbito da REN

1 — Para efeitos do Regulamento do PDM de Portalegre, estão integradas na REN as seguintes áreas:

- a) Zonas ribeirinhas, águas interiores e áreas de infiltração máxima ou de apanhamento:
 - 1) Leitos e margens dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;
 - 2) Áreas de máxima infiltração;
 - 3) Cabeceiras das linhas de água;
- b) Zonas declivosas:
 - 1) Escarpas;
 - 2) Áreas com riscos de erosão.

2 — A utilização de quaisquer espaços integrados nesta categoria subordinar-se-á estritamente aos condicionamentos impostos pela preservação das suas potencialidades, pelo que não podem ser objecto de quaisquer acções que as diminuam ou destruam, salvo as excepções consignadas na lei geral, nomeadamente nos Decretos-Leis n.ºs 93/90, de 19 de Março, e 213/92, de 12 de Outubro, quando aplicáveis, ou nas disposições deste Regulamento.

SECÇÃO I

Artigo 30.º

Estatuto de uso e ocupação dos leitos dos cursos de água e das áreas ameaçadas pelas cheias [alínea a) do n.º 1]

1 — Nestas áreas não é de admitir qualquer alteração ao seu uso ou aceitável qualquer edificabilidade, aplicando-se o disposto no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

2 — Nas margens naturais dever-se-á preservar e fomentar o desenvolvimento das formações de vegetação ripícola, sendo interdita a plantação de espécies de rápido crescimento, com excepção das per-

tencentes ao género *Populus* e seus híbridos. Nas áreas ameaçadas por cheias é admissível o uso agrícola com carácter extensivo, a floresta de protecção natural e o relacionado com actividades turísticas, recreativas ou de lazer, nos termos do artigo 49.º deste Regulamento.

3 — Todos os efluentes domésticos, industriais ou pecuários serão obrigatoriamente objecto de tratamento completo, em instalação própria, sem o que não poderão ser rejeitados na rede de drenagem natural.

4 — Se tiverem lugar operações de limpeza das margens naturais, a vegetação de porte arbóreo e arbustivo existente deve ser preservada.

SECÇÃO II

Artigo 31.º

Estatuto de uso e ocupação das áreas de infiltração máxima [alínea a) do n.º 2]

1 — São admissíveis nestas áreas os usos agrícolas com carácter extensivo, a silvicultura não intensiva, a floresta de protecção natural e os relacionados com actividades turísticas, recreativas ou de lazer, nos termos do artigo 49.º deste Regulamento.

2 — Não são admissíveis actividades que sejam fontes de poluição directa e ou indirecta e ainda as que sejam susceptíveis de produzirem impacto visual negativo na paisagem, nomeadamente:

- a) A descarga de efluentes não tratados e a constituição de fossas e sumidouros de efluentes;
- b) A rega com águas residuais sem tratamento adequado;
- c) A instalação de depósitos de resíduos sólidos e aterros sanitários;
- d) A abertura de novas explorações de massas minerais, excepto as que forem consideradas de interesse público pelas entidades referidas no artigo 4.º dos Decretos-Leis n.ºs 93/90, de 19 de Março, e 213/92, de 12 de Outubro;
- e) A utilização intensiva de biocidas e de fertilizantes químicos e orgânicos;
- f) O depósito de adubos, pesticidas, combustíveis e outros produtos tóxicos e perigosos, à excepção dos situados nas explorações agrícolas e destinados a serem utilizados nas mesmas explorações;
- g) A constituição de depósitos de materiais de construção;
- h) A instalação de campos de golfe.

3 — Todos os efluentes domésticos, industriais ou pecuários serão obrigatoriamente objecto de tratamento completo, em instalação própria, sem o que não poderão ser rejeitados na rede de drenagem natural.

4 — O licenciamento de novas actividades nestas áreas carece de apresentação prévia do projecto das instalações de tratamento de efluentes referidas no ponto anterior.

5 — As entidades responsáveis por instalações existentes que contrariem estas disposições têm um prazo de um ano a contar da data de ratificação do Plano Director Municipal para apresentação do projecto das instalações adequadas e de mais um ano para a respectiva construção e funcionamento.

SECÇÃO III

Artigo 32.º

Estatuto de uso e ocupação de cabeceiras das linhas de água [alínea a) do n.º 3]

1 — Nestas áreas deverão privilegiar-se os usos relacionados com a agricultura extensiva ou florestais com carácter de protecção do solo e da água, possibilitando o revestimento arbustivo e subarbustivo.

2 — São interditas todas as acções que prejudiquem a infiltração das águas e acelerem o escoamento superficial e a erosão de forma significativa.

SECÇÃO IV

Artigo 33.º

Estatuto de uso e ocupação das escarpas [alínea b) do n.º 1]

Nestas áreas não é de admitir qualquer alteração ao seu estatuto ou aceitável qualquer edificabilidade.

SECÇÃO V

Artigo 34.º

Estatuto de uso e ocupação de áreas com riscos de erosão (alínea b) do n.º 2)

Nestas áreas deverão privilegiar-se os usos florestais com carácter de protecção do solo e da água, possibilitando o revestimento arbustivo e subarbustivo.

SECÇÃO VI

Artigo 35.º

Domínio público hídrico

1 — Para efeitos deste Regulamento do PDM de Portalegre o domínio público hídrico é constituído pelo domínio público fluvial e pelas captações de água para abastecimento público.

2 — Ao domínio público hídrico é aplicável o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, 89/87, de 26 de Fevereiro, e 70/90, de 2 de Março, para além do disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

a) Nomeadamente, ficam sujeitos a servidões administrativas os leitos e margens das águas não navegáveis nem fluviáveis que atravessem terrenos particulares.

b) Ficam estabelecidas faixas de protecção de 5 m para as linhas de água de 1.ª ordem (classificação de Strahler) e de 10 m para as de ordem superior.

c) Nas zonas de domínio público hídrico todas as acções que impliquem a alteração do leito natural e margens, alteração e ou interrupção do sistema, ficam sujeitas a aprovação de estudos de avaliação de impactos ambientais, de acordo com o previsto nas alíneas c) do n.º 1 e c) do n.º 10 do anexo III do Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Junho, e no n.º 1.4 do Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro.

4 — Ficam estabelecidas as seguintes faixas de protecção de nascentes e furos de captação de água para abastecimento público, sem prejuízo de a Câmara Municipal de Portalegre prescrever valores mais elevados para estas áreas de protecção sanitária imediata:

- a) Zona de protecção imediata — é totalmente interdita a construção na área incluída dentro de um perímetro de 50 m definido a partir das nascentes e dos furos de captação de água, que se considera zona de protecção imediata; nestas zonas não é permitida a passagem ou permanência de animais, a existência de culturas, a ocorrência de depressões que possam acumular água ou de quaisquer canalizações, com excepção das da própria captação;
- b) Zona de protecção média — é condicionada a construção na área incluída dentro de um perímetro de 150 m definido a partir das nascentes e dos furos de captação de água, que se considera zona de protecção média; nestas zonas não é permitida a passagem ou permanência de animais, a existência de culturas adubadas, estrumadas ou regadas, a ocorrência de depressões que possam acumular água ou de canalizações, fossas ou sumidouros de águas negras;
- c) Zona de protecção remota — é condicionada a construção na área incluída dentro de um perímetro de 1000 m definido a partir das nascentes e dos furos de captação de água, que se considera zona de protecção remota; nestas zonas é condicionada a existência de culturas adubadas, estrumadas ou regadas, a ocorrência de depressões que possam acumular água e de canalizações, fossas ou sumidouros de águas negras.

SECÇÃO VII

Artigo 36.º

Estatuto de uso e ocupação das áreas de salvaguarda paisagística

1 — Não são permitidas quaisquer acções que resultem em alterações significativas da paisagem, dos sistemas agrícolas tradicionais ou das culturas produtivas que a sustentam.

2 — Não são permitidas as alterações dos elementos de estruturação e compartimentação da paisagem.

SECÇÃO VIII

Artigo 37.º

Parque Natural da Serra de São Mamede

1 — É a área do concelho englobada nos limites definidos do Parque Natural da Serra de São Mamede.

2 — Independentemente das prescrições anteriores, esta área fica sujeita ao que vier a ser estabelecido nos respectivos plano e regulamento, que, no entanto, deverão ter em conta as orientações agora expressas, em tudo o que não contrariar os regimes estabelecidos nos Decretos-Leis n.ºs 121/89, de 14 de Abril, e 19/93, de 23 de Janeiro.

3 — Até à entrada em vigor do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de São Mamede, com o respectivo zonamento e regulamento, a gestão processar-se-á de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 121/89, de 14 de Abril, com base nas prescrições do Regulamento do PDM de Portalegre.

TÍTULO VI

Edificabilidade na paisagem

A edificabilidade em áreas não incluídas nos perímetros urbanos dos aglomerados é fortemente restringida, conquanto aceitável nas condições definidas a seguir, que serão entendidas como complementares ao enquadramento jurídico vigente.

SECÇÃO I

Edificabilidade nos espaços agrícolas

Artigo 38.º

Edificabilidade na RAN

1 — As áreas de emparcelamento e as áreas não comprometidas urbanisticamente da RAN são genericamente *non aedificandi*, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 96/89 e no presente Regulamento do PDM de Portalegre.

2 — A edificabilidade nestas áreas só poderá ser permitida desde que tenha sido previamente autorizada pela entidade competente a sua não utilização agrícola e fica restringida à implantação de construções com as finalidades e nas condições seguintes:

- a) Só poderão ser autorizadas instalações, incluindo habitacionais, nos termos das excepções previstas no n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 4 de Julho;
- b) O equilíbrio da paisagem não poderá ser perturbado pela presença das edificações a construir, tanto pela sua localização como pela sua volumetria ou pelo seu aspecto exterior;
- c) Terão de estar garantidas a obtenção de água potável e energia, a eficaz eliminação de esgotos e o acesso automóvel à edificação, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projectos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e encargo do interessado a realização das respectivas obras;
- d) É ainda cumulativamente necessário que:

A área da parcela seja igual ou superior a 25 000 m²;
As edificações atinjam um máximo de dois pisos, a superfície impermeabilizada do solo não seja superior a 300 m², a cêrcea máxima das construções, com excepção de silos e depósitos de água, não exceder os 6,5 m e o afastamento das edificações aos limites da parcela seja superior a 15 m;

O índice de utilização bruto, incluindo edificações existentes, não ultrapasse 0,02;

- e) Nos casos de simples colmatação de espaços entre edificações existentes, o número de pisos não ultrapasse a altura máxima dominante do conjunto, com um máximo de dois pisos.

Artigo 39.º

Excepções

1 — São consideradas excepções, as previstas no n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho (Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional).

2 — Exceptuam-se ainda as reconstruções simples de edifícios existentes e em ruína com agravamento da área de construção original igual ou inferior a 10 %, quando destinados a instalações, incluindo

habitacionais ou turísticas, directamente adstritas às explorações agrícolas, agro-pecuárias e ou florestais.

Artigo 40.º

Edificabilidade nas áreas de uso predominantemente agrícola

1 — A edificabilidade nestas áreas será restringida à implantação de construções com as finalidades e nas condições seguintes:

- a) Instalações, incluindo habitacionais, directamente adstritas às explorações agrícolas, agro-pecuárias e ou florestais;
- b) Turismo de habitação, turismo rural ou agro-turismo;
- c) Infra-estruturas e equipamentos, públicos ou privados, de interesse nacional, regional ou municipal reconhecido, cujos projectos possuam todos os pareceres técnicos que legalmente têm de ser colhidos, favoráveis;
- d) O equilíbrio da paisagem não poderá ser perturbado pela presença de edificações a construir, tanto pela sua localização, pela sua volumetria ou pelo seu aspecto exterior, como pelas obras necessárias à instalação de infra-estruturas;
- e) Terão de estar garantidas a obtenção da água potável e energia, a eficaz eliminação de esgotos e o acesso automóvel à edificação, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projectos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e encargo do interessado a realização das respectivas obras.

2 — Para os casos referidos na alínea a) do n.º 1:

a) A edificabilidade será permitida se, cumulativamente:

A área da parcela for igual ou superior a 25 000 m²;
As edificações atingirem um máximo de dois pisos, a superfície impermeabilizada do solo não for superior a 750 m²;

A cêrcea máxima das construções, com excepção de silos e depósitos de água, não exceder os 6,5 m e o afastamento das edificações aos limites da parcela for superior a 30 m;

O índice de utilização bruto, incluindo edificações existentes, for igual ou inferior a 0,02;

b) Nos casos de simples colmatção de espaços entre edificações existentes, o número de pisos não deverá ultrapassar a altura máxima dominante do conjunto, com um máximo de dois pisos;

c) Estas condicionantes são cumulativas às referidas no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

3 — Para os casos referidos na alínea b) do n.º 1, a edificabilidade só será possível se, cumulativamente:

A área mínima da parcela for de 30 000 m²;

As edificações atingirem um máximo de dois pisos e a superfície impermeabilizada do solo não for superior a 750 m²;

A cêrcea máxima das construções, com excepção de silos e depósitos de água, não exceder os 6,5 m e se o afastamento das edificações aos limites da parcela for superior a 30 m;

O índice de utilização bruto, incluindo edificações existentes, for igual ou inferior a 0,02;

O aproveitamento turístico significar um máximo de sete unidades de alojamento;

Estiverem satisfeitas as normas legais sobre equipamentos turísticos e obtidos pareceres favoráveis das entidades nacionais e regionais.

Artigo 41.º

Excepções

São consideradas excepções ao artigo anterior:

1) As infra-estruturas e ou equipamentos públicos ou privados de reconhecido interesse nacional, regional ou municipal sem localização alternativa viável, desde que:

a) Sejam convenientemente justificados por estudos que aprofundem, nomeadamente, os aspectos de enquadramento na envolvente;

b) Possuam todos os pareceres técnicos que legalmente têm de ser colhidos favoráveis;

2) Os direitos legalmente constituídos anteriores à entrada em vigor do presente Regulamento do PDM de Portalegre;

3) As reconstruções simples de edifícios existentes e em ruína com agravamento da área de construção original igual ou inferior a 15 %, quando destinados a instalações, incluindo habita-

cionais ou turísticas, directamente adstritas às explorações agrícolas, agro-pecuárias e ou florestais;

4) Se a reconstrução implicar ampliação com agravamento da área de construção original superior a 15 %, serão cumpridas as normas constantes dos n.ºs 2 e 3 do artigo 40.º

Artigo 42.º

Edificabilidade nas áreas de povoamento disperso em espaços agrícolas

1 — A edificabilidade nestas áreas restringe-se à implantação de construções nas condições definidas nas alíneas seguintes:

a) Se destinem a fins habitacionais ou agrícolas e possuam todos os pareceres técnicos que legalmente têm de ser colhidos favoráveis;

b) O equilíbrio da paisagem não poderá ser perturbado pela presença de edificações a construir, tanto pela sua localização, pela sua volumetria ou pelo seu aspecto exterior, como pelas obras necessárias à instalação de infra-estruturas;

c) Terão de estar garantidas a obtenção de água potável e energia eléctrica, a eficaz eliminação de esgotos e acesso automóvel à edificação, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projectos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e total encargo do interessado a realização das respectivas obras.

2 — Para os casos referidos no n.º 2 do artigo 18.º a edificabilidade só será possível se, cumulativamente:

a):

A área da parcela ou fracção for igual ou superior a 3000 m²;

As edificações atingirem um máximo de dois pisos e a superfície impermeabilizada do solo não for superior a 200 m²;

A cêrcea máxima das construções, com excepção de silos e depósitos de água, não exceder os 6,5 m e se o afastamento das edificações aos limites da parcela for superior a 10 m;

O índice de utilização bruto, incluindo edificações existentes, for inferior a 0,07;

b) Nos casos de simples colmatção de espaços entre edificações, o número de pisos não ultrapassar a altura máxima dominante do conjunto, com um máximo de dois pisos.

3 — Para os casos referidos no n.º 3 do artigo 18.º, a edificabilidade só será possível se, cumulativamente:

A área mínima da parcela for de 30 000 m²;

As edificações atingirem um máximo de dois pisos e a superfície impermeabilizada do solo não for superior a 750 m²;

A cêrcea máxima das construções, com excepção de silos e depósitos de água, não exceder os 6,5 m e se o afastamento das edificações aos limites da parcela for superior a 30 m;

O índice de utilização bruto, incluindo edificações existentes, for igual ou inferior a 0,03;

O aproveitamento turístico significar um máximo de sete unidades de alojamento;

Estiverem satisfeitas as normas legais sobre equipamentos turísticos e obtidos pareceres favoráveis das entidades nacionais e regionais.

Artigo 43.º

Excepções

São consideradas excepções ao artigo anterior:

1) As infra-estruturas e ou equipamentos públicos ou privados de reconhecido interesse nacional, regional ou municipal sem localização alternativa viável, desde que:

a) Sejam convenientemente justificados por estudos que aprofundem, nomeadamente, os aspectos de enquadramento na envolvente;

b) Possuam todos os pareceres técnicos que legalmente têm de ser colhidos favoráveis;

2) Os direitos legalmente constituídos anteriores à entrada em vigor do presente Regulamento do PDM de Portalegre;

3) As reconstruções simples de edifícios existentes e em ruína com agravamento da área de construção original igual ou inferior a 15 %, quando destinados a instalações, incluindo habitacionais ou turísticas, directamente adstritas às explorações agrícolas, agro-pecuárias e ou florestais;

- 4) Se a reconstrução implicar ampliação com agravamento da área de construção original superior a 15%, serão cumpridas as normas constantes dos n.ºs 2 e 3 do artigo 42.º

SECÇÃO II

Edificabilidade nos espaços florestais

Artigo 44.º

Edificabilidade nos soutos e castiçais e ou nos montados de sobre, azinho ou mistos e nos povoamentos de carvalho negral, com ou sem utilização agrícola pastoril do sobcoberto. Edificabilidade nas áreas de matas.

1 — A edificabilidade em solos integrados nestas categorias fica condicionada a estudos de enquadramento na envolvente e restringe-se à implantação de construções dispersas, com as finalidades e condições definidas para as áreas de uso predominantemente agrícola, constantes do artigo 40.º deste Regulamento do PDM de Portalegre.

2 — O derrube de árvores e o movimento de terras nestas áreas deverá restringir-se ao estritamente necessário para a implantação das edificações, devendo ser precedidas de autorização camarária e confirmação dos respectivos serviços técnicos.

Artigo 45.º

Excepções

Exceptuam-se do preceituado no anterior os casos:

- Considerados no artigo 41.º e em idênticas condições;
- Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais.

Artigo 46.º

Edificabilidade na floresta natural e matos de protecção

Nestas áreas devem ser preservadas as suas características, por forma a garantir o equilíbrio ambiental e paisagístico, sendo somente de admitir uma edificabilidade fortemente condicionada.

1 — A edificabilidade nestas áreas será restringida a implantação de construções com as finalidades e nas condições seguintes:

- Instalações, incluindo habitacionais, directamente adstritas às explorações agrícolas, agro-pecuárias e ou florestais;
- Turismo de habitação, turismo rural ou agro-turismo;
- O equilíbrio da paisagem não poderá ser perturbado pela presença de edificações a construir, tanto pela sua localização, pela sua volumetria ou pelo seu aspecto exterior como pelas obras necessárias à instalação de infra-estruturas;
- Terão de estar garantidas a obtenção da água potável e energia, a eficaz eliminação de esgotos e o acesso automóvel à edificação, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projectos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e encargo do interessado a realização das respectivas obras.

2 — Para os casos referidos na alínea a) do n.º 1:

- A edificabilidade será permitida se, cumulativamente:
 - A área da parcela for igual ou superior a 50 000 m²;
 - As edificações atingirem um máximo de dois pisos, a superfície impermeabilizada do solo não for superior a 300 m²;
 - A cerca máxima das construções, com excepção de silos e depósitos de água, não exceder os 6,5 m e o afastamento das edificações aos limites da parcela for superior a 15 m;
 - O índice de utilização bruto, incluindo edificações existentes, for igual ou inferior a 0,02;

- Nos casos de simples colmatagem de espaços entre edificações existentes, o número de pisos não ultrapassar a altura máxima dominante do conjunto, com um máximo de dois pisos;
- Estas condicionantes são cumulativas às referidas no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

3 — Para os casos referidos na alínea b) do n.º 1, a edificabilidade só será possível se, cumulativamente:

- A área mínima da parcela for de 100 000 m²;
- As edificações atingirem um máximo de dois pisos e a superfície impermeabilizada do solo não for superior a 750 m²;
- A cerca máxima das construções, com excepção de silos e depósitos de água, não exceder os 6,5 m e se o afastamento das edificações aos limites da parcela for superior a 30 m;

O índice de utilização bruto, incluindo edificações existentes, for igual ou inferior a 0,02;

O aproveitamento turístico significar um máximo de sete unidades de alojamento;

Estiverem satisfeitas as normas legais sobre equipamentos turísticos e obtidos pareceres favoráveis das entidades nacionais e regionais.

Artigo 47.º

Excepções

São consideradas excepções ao artigo anterior:

- As infra-estruturas e ou equipamentos públicos ou privados de reconhecido interesse nacional, regional ou municipal sem localização alternativa viável, desde que:
 - Sejam convenientemente justificados por estudos, que aprofundem, nomeadamente, os aspectos de enquadramento na envolvente;
 - Possuam todos os pareceres técnicos que legalmente têm de ser colhidos favoráveis;
- Os direitos legalmente constituídos, anteriores à entrada em vigor do presente Regulamento do PDM de Portalegre;
- As reconstruções simples de edifícios existentes e em ruína, com agravamento da área de construção original igual ou inferior a 15% quando destinados a instalações, incluindo habitacionais ou turísticas, directamente adstritas às explorações agrícolas, agro-pecuárias e ou florestais;
- Se a reconstrução implicar ampliação com agravamento da área de construção original superior a 15%, serão cumpridas as normas constantes dos n.ºs 2 e 3 do artigo 40.º

Artigo 48.º

Edificabilidade nas áreas de povoamento disperso em espaços florestais

Nos termos e segundo prescrições idênticas ao artigo 42.º e com as excepções consignadas no artigo 43.º

SECÇÃO III

Edificabilidade nos espaços naturais

Artigo 49.º

Edificabilidade nas áreas de máxima infiltração (alínea a) do n.º 2)

A edificabilidade nestas áreas deve restringir-se à instalação de equipamentos de carácter precário, de apoio às actividades turística, recreativa e piscatória, seguindo-se as prescrições constantes do artigo 31.º

Artigo 50.º

Edificabilidade nas cabeceiras das linhas de água (alínea a) do n.º 3)

A existência, fundamentalmente na serra de São Mamede, de determinado tipo de povoamento e exploração agrícola ou florestal que aceita uma muito baixa concentração leva a que, de acordo com a alínea a) do n.º 4 dos Decretos-Leis n.ºs 93/90 e 213/92, seja possível:

- A edificabilidade, restringida à implantação de construções com as finalidades e nas condições referidas nas alíneas seguintes:
 - Instalações, incluindo habitacionais, directamente adstritas às explorações agrícolas, e ou florestais;
 - Turismo de habitação, turismo rural ou agro-turismo;
 - O equilíbrio da paisagem não poderá ser perturbado pela presença de edificações a construir, tanto pela sua localização, pela sua volumetria ou pelo seu aspecto exterior como pelas obras necessárias à instalação de infra-estruturas;
 - Terão de estar garantidas a obtenção da água potável e energia, a eficaz eliminação de esgotos e o acesso automóvel à edificação, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projectos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e encargo do interessado a realização das respectivas obras;
 - O derrube de árvores e o movimento de terras deverá restringir-se ao estritamente necessário para a implantação das edificações, devendo ser precedidas de autorização camarária e confirmação dos respectivos serviços técnicos;

- 2) Para os casos referidos na alínea a) do n.º 1 a edificabilidade será permitida se, cumulativamente:

a):

- A área da parcela for igual ou superior a 25 000 m²;
- As edificações atingirem um máximo de dois pisos, a superfície impermeabilizada do solo não for superior a 300 m²;
- A cerca máxima das construções, com excepção de silos e depósitos de água, não exceder os 6,5 m e se o afastamento das edificações aos limites da parcela for superior a 20 m;
- O índice de utilização total, incluindo edificações existentes, for igual ou inferior a 0,02;

- b) Nos casos de simples colmatção de espaços entre edificações existentes, o número de pisos não ultrapassar a altura máxima dominante do conjunto, com um máximo de dois pisos;

- 3) Para os casos referidos na alínea b) do n.º 1, a edificabilidade só será possível se, cumulativamente:

For devidamente justificada por estudos que aprofundem, nomeadamente, os aspectos de enquadramento na envolvente;

A área mínima da parcela for de 30 000 m²;

As edificações atingirem um máximo de dois pisos e a superfície impermeabilizada do solo não for superior a 400 m²;

A cerca máxima das construções, com excepção de silos e depósitos de água, não exceder os 6,5 m e se o afastamento das edificações aos limites da parcela for superior a 30 m;

O índice de utilização bruto, incluindo edificações existentes, for inferior a 0,02;

O aproveitamento turístico significar um máximo de sete unidades de alojamento;

Estiverem satisfeitas as normas legais sobre equipamentos turísticos e obtidos pareceres favoráveis das entidades nacionais e regionais.

Artigo 51.º

Excepções

1 — São consideradas excepções as previstas no n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho (Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional).

2 — Exceptuam-se ainda do artigo anterior as reconstruções simples de edifícios existentes, com agravamento da área de construção original igual ou inferior a 15 % quando destinados a instalações, incluindo habitacionais ou turísticas, directamente adstritas às explorações agrícolas. Se a reconstrução implicar ampliação com agravamento da área de construção original superior a 15 %, serão cumpridas as normas constantes do artigo anterior.

Artigo 52.º

Edificabilidade nas áreas com riscos de erosão (alínea b) do n.º 2)

A existência de áreas não erosionáveis de dimensões susceptíveis de utilização agrícola e ou florestal e aceitando uma muito baixa concentração levam a que a edificabilidade seja possível de acordo com as prescrições do artigo 50.º, sem prejuízo do disposto no artigo 34.º

Artigo 53.º

Excepções

1 — Exceptuam-se do preceituado no artigo anterior os casos considerados no artigo 51.º e em idênticas condições.

2 — Em situação de ocorrência de formações rochosas, ou outro tipo de recursos geológicos, a sua exploração deverá ficar sujeita à legislação em vigor aplicável.

Artigo 54.º

Edificabilidade nas áreas de salvaguarda paisagística

Nos termos e segundo condições idênticas às do artigo 50.º, com as excepções constantes do artigo 51.º

TÍTULO VII

Espaços urbanos

Artigo 55.º

Caracterização

Incluídos no perímetro urbano, os espaços pertencentes a esta classe são caracterizados por possuírem uma ocupação do solo de tipo predominantemente habitacional, de equipamentos e serviços e de indústrias compatíveis com a habitação.

Artigo 56.º

Categorias de espaços

Nos espaços urbanos identificam-se três categorias:

- 1) Áreas consolidadas, caracterizadas por possuírem uma malha urbana consolidada ou em consolidação e elevados graus de concentração e de infra-estruturação ou tendência para os virem a adquirir;
- 2) Áreas de equipamentos, caracterizadas pela existência dominante de instalações, serviços ou infra-estruturas de utilização colectiva pública ou privada;
- 3) Áreas degradadas, caracterizadas pela existência de malhas urbanas com grau significativo de consolidação mas com insuficientes níveis de infra-estruturação que originam situações de insalubridade ou com uma imagem urbana de menor qualidade, conducente a ambientes com insuficiente qualidade de vida urbana.

Artigo 57.º

Estatuto de uso dominante e usos supletivos

1 — As áreas englobadas nesta classe destinam-se a localização e implantação de actividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais, de serviços e urbanos em geral, incluindo equipamentos públicos e privados.

2 — As áreas referidas no artigo anterior podem ainda ter outras utilidades ou ocupações, desde que compatíveis com o uso dominante atrás estipulado, designadamente com a função habitacional.

SECÇÃO I

Artigo 58.º

Edificabilidade nas áreas consolidadas

1 — Todas as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edifícios, os trabalhos que impliquem a alteração da topografia local, a realização de obras de urbanização, os loteamentos e destaques, a construção de vias de acesso ou a simples preparação de terreno com essa finalidade ficam sujeitos aos regulamentos e posturas municipais, ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas, ao Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, ao Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e ao presente Regulamento do PDM de Portalegre.

2 — A existência de infra-estruturas básicas, nomeadamente de vias de acesso público pavimentadas que permitam a circulação de veículos automóveis, condicionará sempre o licenciamento de qualquer obra, sem prejuízo de exigência de maior grau de infra-estruturação para os casos das áreas para equipamentos.

3 — Só poderão ser licenciadas edificações, seja qual for o fim a que se destinem, desde que a frente da parcela ou lote confrontante com a via de acesso público seja igual ou superior à dimensão da fachada principal ou anterior, a menos que haja um estudo de enquadramento na envolvente que justifique a pretensão.

4 — As caves dos edifícios para habitação colectiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização e área o permitam, a estacionamento automóvel dos utentes.

5 — Em todas as obras de construção ou ampliação de edifícios deverá ser garantido na área do lote ou parcela:

- a) Um lugar de estacionamento por fogo;
- b) Um lugar de estacionamento por cada 50 m² de área bruta comercial, de serviços, indústria ou armazéns.

6 — Os índices de utilização bruta máximos permitidos dentro das áreas consolidadas definidas no Regulamento do PDM de Portalegre.

gre, sem prejuízo de valores menores nele prescritos ou em outros instrumentos de planeamento legalmente aprovados e em vigor, são:

- a) Nível 1 — cidade de Portalegre: 0,8;
- b) Nível 2 — aglomerados urbanos de Alagoa, Alegrete, Fortios, Carreiras e Urra: 0,5;
- c) Nível 3 — restantes aglomerados: 0,3.

Artigo 59.º

Excepções

Exceptuam-se do preceituado no n.º 6 do artigo anterior:

- 1) As áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento e gestão com estudos plenamente eficazes. Nestas áreas os índices urbanísticos aplicáveis serão os que se encontram estipulados nos respectivos regulamentos;
- 2) Os compromissos assumidos e com direitos legalmente constituídos anteriores à entrada em vigor do presente Regulamento;
- 3) Os casos que pela sua localização, preexistências edificadas e configuração sejam devidamente justificados por estudo de enquadramento na envolvente, nomeadamente:
 - a) As reconstruções simples de edifícios existentes, desde que conservando o volume e a cerca original;
 - b) A simples colmatação de espaços entre edificações existentes, desde que o número de pisos não ultrapasse a altura máxima dominante do conjunto.

Artigo 60.º

Regime de cedências

1 — Quer para efeito de edificação — quando a mesma implique a execução de arruamentos de utilização pública — quer para efeito da divisão da propriedade com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, devidamente aranjadas e a título gratuito, as áreas das vias de acesso (passeios e arruamentos), as áreas para estacionamento automóvel público, as áreas para praças e jardins, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 448/91 e com os números seguintes.

2 — As áreas a ceder para arruamentos, passeios e estacionamento automóvel público devem corresponder a um mínimo de 20 % da área total do terreno a lotear.

3 — As áreas a ceder para lazer e equipamentos colectivos e de lazer devem corresponder a 20 % da área total do terreno a lotear, independentemente da actividade a que se destinem.

4 — As áreas a ceder para a instalação de equipamentos desportivos integradas nas áreas de lazer referidas no número anterior, devem ser calculadas tomando por base os valores indicados no Despacho Normativo n.º 78/85, de 21 de Agosto.

Artigo 61.º

Excepções

Exceptuam-se do preceituado no artigo anterior:

- 1) Os casos devidamente justificados e que assim a Câmara Municipal o entenda, podendo a cedência ser substituída por pagamento da taxa municipal equivalente, a definir anualmente pela Câmara Municipal de Portalegre e a aprovar pela Assembleia Municipal;
- 2) As áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento e gestão, logo que os planos ou estudos que as regulam se encontrem elaborados e plenamente eficazes e desde que o regime de cedências se encontre fixado em regulamento próprio.

Artigo 62.º

Altura total dos edifícios

1 — Para efeitos de atribuição da altura máxima dos edifícios nos aglomerados urbanos, consideram-se três níveis, de acordo com o estipulado no n.º 6 do artigo 58.º:

- a) Nível 1 — a altura máxima a respeitar é de 22 m, devendo a mesma ficar condicionada ao cumprimento dos índices urbanísticos respectivos e à qualidade do projecto e sua integração na envolvente;
- b) Nível 2 — altura máxima preferencial correspondente a dois pisos, sendo aceitáveis os três pisos em situações de aproveitamento de pendentes, ficando neste caso um dos pisos parcialmente enterrado;
- c) Nível 3 — altura máxima correspondente a dois pisos.

2 — Independentemente do estipulado no artigo anterior, a altura total dos edifícios deverá sempre tomar como referência a altura total dominante do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios que excedam a altura dominante.

Artigo 63.º

Excepções

Exceptuam-se do preceituado no artigo anterior:

- 1) Os edifícios localizados em unidades operativas de planeamento e gestão com planos ou estudos plenamente eficazes. Nestas áreas a altura total dos edifícios será a que se encontrar definida no respectivo plano e regulamento;
- 2) Os compromissos assumidos e com direitos legalmente reconhecidos anteriores à entrada em vigor do presente Regulamento.

Artigo 64.º

Alinhamentos

Os alinhamentos, quer da fachada principal ou anterior quer da fachada de tardoz ou posterior e dos muros de vedação confrontantes com a via pública, deverão sempre tomar como referência os alinhamentos dos edifícios ou muros de vedação vizinhos ou dominantes, não sendo invocável existência de alinhamentos que ultrapassem os referidos.

Artigo 65.º

Excepções

Exceptuam-se do preceituado no artigo anterior:

- 1) Os alinhamentos definidos em planos ou estudos plenamente eficazes;
- 2) Os alinhamentos correspondentes a compromissos assumidos e com direitos legalmente reconhecidos anteriores à entrada em vigor do presente Regulamento;
- 3) Os alinhamentos decorrentes dos afastamentos legalmente impostos a vias municipais, estradas nacionais ou a servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Artigo 66.º

Profundidades dos edifícios

A profundidade máxima para edifícios de habitação é de 15 m.

Artigo 67.º

Excepções

Exceptuam-se:

- 1) A profundidade máxima definida em planos ou estudos plenamente eficazes ou justificada por estudos de enquadramento na envolvente;
- 2) A profundidade máxima correspondente a compromissos assumidos e com direitos legalmente reconhecidos anteriores à entrada em vigor do presente Regulamento;
- 3) A profundidade máxima para edifícios que integrem funções não habitacionais, a qual deverá ser definida em planos ou estudos plenamente eficazes ou através de estudos específicos de enquadramento na envolvente.

SECÇÃO II

Artigo 68.º

Áreas de equipamentos

1 — As áreas destinadas à instalação de equipamentos não se aplicam os índices e parâmetros urbanísticos referidos na secção I deste título.

2 — Os equipamentos integrados nas áreas referenciadas na carta de síntese de ordenamento como sujeitas a planos ou estudos deverão reger-se pelas normas que vierem a ser definidas nesses mesmos planos ou estudos.

3 — Os projectos para equipamentos deverão ser desenvolvidos tendo em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, bem como a altura total dominante dos edifícios aí existentes.

4 — A existência ou não de infra-estruturas, nomeadamente de vias públicas de acesso pavimentadas e áreas para estacionamento automóvel, condicionarão sempre o seu licenciamento.

SECÇÃO III

Artigo 69.º

Áreas degradadas

1 — Estas áreas devem ser sujeitas a planos ou estudos de completamento, recuperação e ou integração nos aglomerados urbanos — que poderão assumir a figura de planos de urbanização, planos de pormenor ou estudos prévios de arquitectura —, os quais estabelecerão os índices e parâmetros urbanísticos respectivos, sem prejuízo do preceituado nos artigos 58.º e seguintes.

2 — Enquanto não existirem os planos ou estudos plenamente eficazes referidos no número anterior e caso os pareceres técnicos que legalmente têm de ser colhidos sejam todos favoráveis, estabelecem-se os seguintes parâmetros urbanísticos de referência para novas pretensões de construção:

- a) Altura total dos edifícios não superior ao correspondente a dois pisos;
- b) Profundidade máxima de construção de 15 m;
- c) Índice de utilização bruta não superior a 0,3.

3 — A existência de infra-estruturas básicas condicionará sempre o licenciamento das edificações nestas áreas.

TÍTULO VIII

Espaços urbanizáveis

Artigo 70.º

Caracterização

Os espaços pertencentes a esta classe são os que, estando incluídos nos perímetros urbanos definidos no Plano Director Municipal de Portalegre e apresentando actualmente uma baixa e ou inconsistente ocupação urbana, poderão transformar-se de forma mais imediata ou somente a prazo em espaços urbanos.

Artigo 71.º

Categorias de espaços

Nos espaços urbanizáveis identificam-se cinco categorias de espaços:

- 1) Áreas de expansão predominantemente habitacional, caracterizadas pela inexistência de malha urbana ou em que a mesma ainda não se encontra consolidada, localizadas na periferia dos aglomerados urbanos e que tendem a adquirir as suas características e a serem por eles aglutinadas;
- 2) Áreas para equipamentos, caracterizadas por predominantemente se destinarem a instalações, serviços ou infra-estruturas de utilização colectiva pública ou privada;
- 3) Áreas não consolidadas, caracterizadas por ausência total ou parcial de malha urbana e de infra-estruturas básicas, aceitando uma edificabilidade de muito baixa concentração;
- 4) Áreas destinadas à edificação não habitacional, que, pela sua localização e morfologia, admitem a instalação de actividades económicas;
- 5) Áreas de transição e enquadramento, que são as áreas envolventes dos aglomerados que apresentam uma possibilidade de ocupação edificatória de muito baixa concentração.

SECÇÃO I

Artigo 72.º

Áreas de expansão

1 — Os espaços desta classe, compreendidos na categoria de áreas de expansão, podem ser objecto de transformação imediata em espaços urbanos, mediante a elaboração de planos ou estudos urbanísticos e subsequente infra-estruturação.

2 — Os planos ou estudos urbanísticos referidos no número anterior poderão ser planos de pormenor ou projectos de loteamento da iniciativa de particulares e deverão cumprir, na parte aplicável a cada caso, as disposições do título VII referente aos espaços urbanos, sem prejuízo das que integram este título VIII.

3 — Os projectos de loteamento referentes a áreas sujeitas a planos de pormenor ou estudos em vigor submeter-se-ão às respectivas disposições.

4 — Os espaços desta classe que tenham sido objecto de plano ou estudo urbanístico e da subsequente infra-estruturação passarão a integrar a classe de espaços urbanos somente após a completa execução da totalidade das obras de infra-estruturas previstas nos respectivos projectos aprovados e consequente recepção das mesmas pelo município.

Artigo 73.º

Destino de uso dominante e usos supletivos das áreas de expansão

1 — As áreas englobadas nesta classe destinam-se à localização e implantação de actividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais, de serviços e urbanos em geral, incluindo equipamentos públicos ou privados, edificados ou não.

2 — Estas áreas podem ainda ter outras utilizações ou ocupações, desde que compatíveis com o uso dominante atrás estipulado e, designadamente, a função habitacional.

Artigo 74.º

Edificabilidade nas áreas de expansão

1 — Todas as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edifícios, os trabalhos que impliquem a alteração da topografia local, a realização de obras de urbanização, os loteamentos e destaques, a construção de vias de acesso ou a simples preparação de terreno com essa finalidade ficam sujeitos aos regulamentos e posturas municipais, ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas, ao Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, ao Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e ao presente Regulamento do PDM de Portalegre.

2 — A existência de infra-estruturas básicas, nomeadamente de vias de acesso público pavimentadas que permitam a circulação de veículos automóveis, condicionará sempre o licenciamento de qualquer obra, sem prejuízo de exigência de maior grau de infra-estruturação para os casos das áreas para equipamentos.

3 — Só poderão ser licenciadas edificações, seja qual for o fim a que se destinem, desde que a frente da propriedade ou lote confrontante com a via de acesso público seja igual ou superior à dimensão da fachada principal ou anterior, a menos que haja um estudo de enquadramento na envolvente que justifique a pretensão.

4 — As caves dos edifícios para habitação colectiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização e área o permitam, a um estacionamento automóvel dos utentes.

5 — Em todas as obras de construção ou ampliação de edifícios deverá ser garantido na área do lote ou parcela:

- a) Um lugar de estacionamento por fogo;
- b) Um lugar de estacionamento por cada 50 m² de área bruta comercial, de serviços, indústria ou armazéns.

6 — Os índices de utilização bruta máximos permitidos nas áreas de expansão incluídas nos perímetros urbanos definidos no Plano Director Municipal de Portalegre, sem prejuízo de valores menores prescritos neste ou em outros instrumentos de planeamento legalmente aprovados e em vigor, são:

- a) Nível 1 — cidade de Portalegre: 0,6;
- b) Nível 2 — aglomerados urbanos de Alagoa, Alegrete, Fortios, Carreiras e Urra: 0,4;
- c) Nível 3 — restantes aglomerados: 0,3.

Artigo 75.º

Excepções

Exceptuam-se do preceituado no n.º 6 do artigo anterior:

- 1) As áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento e gestão com planos ou estudos plenamente eficazes. Nestas áreas os índices urbanísticos aplicáveis serão os que se encontram estipulados nos respectivos regulamentos;
- 2) Os compromissos assumidos e com direitos legalmente reconhecidos anteriores à entrada em vigor do presente Regulamento;
- 3) Os casos que pela sua localização, preexistências edificadas e configuração sejam devidamente justificados por estudo de enquadramento na envolvente, nomeadamente:

- a) As reconstruções simples de edifícios existentes, desde que conservando o volume e a cerca original;
- b) A simples colmatação de espaços entre edificações existentes, desde que o número de pisos não ultrapasse a altura máxima dominante do conjunto;

- 4) Se a reconstrução implicar ampliação, serão cumpridos os índices de utilização bruta máximos constantes do n.º 6 do artigo anterior.

Artigo 76.º

Regime de cedências

1 — Quer para efeito de edificação, quando a mesma implique a execução de arruamentos de utilização pública, quer para efeito da divisão da propriedade com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, devidamente arranjadas e a título gratuito, as áreas necessárias à construção e ou alargamento de vias de acesso (passeios e arruamentos), as áreas para estacionamento automóvel público e as áreas para praças e jardins, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 448/91 e com os números seguintes.

2 — As áreas a ceder para arruamentos, passeios e estacionamento automóvel público devem corresponder a um mínimo de 20% da área total do terreno a lotear.

3 — As áreas a ceder para lazer e equipamentos colectivos e de lazer devem corresponder a 20% da área total do terreno a lotear, independentemente da actividade a que se destinem.

4 — As áreas a ceder para a instalação de equipamentos desportivos integradas nas áreas de lazer referidas no número anterior devem ser calculadas tomando por base os valores indicados no Despacho Normativo n.º 78/85, de 21 de Agosto.

Artigo 77.º

Excepções

Exceptuam-se do preceituado no artigo anterior:

- 1) Os casos devidamente justificados e que assim a Câmara Municipal o entenda, podendo a cedência ser substituída por pagamento da taxa municipal equivalente a definir anualmente pela Câmara Municipal de Portalegre e a aprovar pela Assembleia Municipal;
- 2) As áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento e gestão, logo que os planos ou estudos que as regulam se encontrem elaborados e plenamente eficazes e desde que o regime de cedências se encontre fixado em regulamento próprio.

Artigo 78.º

Altura total dos edifícios

1 — Para efeitos de atribuição da altura máxima dos edifícios nos aglomerados urbanos consideram-se três níveis, de acordo com o estipulado no artigo 74.º:

- a) Nível 1 — a altura máxima a respeitar é de 22 m, devendo a mesma apenas ficar condicionada ao cumprimento dos índices urbanísticos respectivos e à qualidade do projecto e sua integração na envolvente;
- b) Nível 2 — altura máxima preferencial correspondente a dois pisos, sendo aceitáveis os três pisos em situações de aproveitamento de pendentes, ficando neste caso um dos pisos parcialmente enterrado;
- c) Nível 3 — altura máxima correspondente a dois pisos.

2 — Independentemente do estipulado no artigo anterior, a altura total dos edifícios deverá sempre tomar como referência a altura total dominante do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios que excedam a altura dominante.

Artigo 79.º

Excepções

Exceptuam-se do preceituado no artigo anterior:

- 1) Os edifícios localizados em unidades operativas de planeamento e gestão com planos ou estudos plenamente eficazes. Nestas áreas a altura total dos edifícios será a que se encontrar definida no respectivo plano e regulamento;
- 2) Os edifícios localizados em áreas sujeitas a estudos ou planos plenamente eficazes, os quais definirão as alturas totais máximas a respeitar;
- 3) Os compromissos assumidos e com direitos legalmente reconhecidos anteriores à entrada em vigor do presente Regulamento.

Artigo 80.º

Alinhamentos

Os alinhamentos, quer da fachada principal ou anterior quer da fachada de tardoz ou posterior e dos muros de vedação confrontan-

tes com a via pública, deverão sempre tomar como referência os alinhamentos dos edifícios ou muros de vedação vizinhos ou dominantes, não sendo invocável existência de alinhamentos que ultrapassem os referidos.

Artigo 81.º

Excepções

Exceptuam-se do preceituado no artigo anterior:

- 1) Os alinhamentos definidos em planos ou estudos plenamente eficazes;
- 2) Os alinhamentos correspondentes a compromissos assumidos e com direitos legalmente reconhecidos anteriores à entrada em vigor do presente Regulamento;
- 3) Os alinhamentos decorrentes dos afastamentos legalmente impostos a vias municipais, estradas nacionais ou a servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Artigo 82.º

Profundidades dos edifícios

Estabelece-se como profundidade máxima de 15 m para edifícios de habitação.

Artigo 83.º

Excepções

Exceptuam-se:

- 1) A profundidade máxima definida em planos ou estudos plenamente eficazes ou justificada por estudos de enquadramento na envolvente;
- 2) A profundidade máxima correspondente a compromissos assumidos e com direitos legalmente reconhecidos anteriores à entrada em vigor do presente Regulamento;
- 3) A profundidade máxima para edifícios que integrem funções não habitacionais, a qual deverá ser definida em planos ou estudos plenamente eficazes ou através de estudos específicos de enquadramento na envolvente.

SECÇÃO II

Artigo 84.º

Áreas para equipamentos

1 — Às áreas destinadas à instalação de equipamentos não se aplicam os índices e parâmetros urbanísticos referidos na secção I deste capítulo.

2 — Os equipamentos integrados em áreas referenciadas na carta de síntese de ordenamento como sujeitas a planos ou estudos deverão reger-se pelas normas que vierem a ser definidas nesses mesmos planos ou estudos.

3 — Os projectos para equipamentos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, bem como a altura total dominante dos edifícios aí existentes.

4 — A existência ou não de infra-estruturas, nomeadamente de vias públicas de acesso pavimentadas e áreas para estacionamento automóvel, condicionará sempre o seu licenciamento.

SECÇÃO III

Artigo 85.º

Áreas destinadas à edificação não habitacional

1 — Às áreas destinadas à edificação não habitacional — nomeadamente grandes áreas de armazenamento ou entrepostos comerciais — não se aplicam os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na secção I deste capítulo.

2 — As áreas destinadas à edificação não habitacional encontram-se sujeitas a planos ou estudos e regulamento específico, com vista à salvaguarda dos impactes ambiental, social e económico e à sua boa integração urbanística.

3 — As edificações previstas para as áreas destinadas à edificação não habitacional deverão reger-se pelos parâmetros que se encontram definidos nos respectivos planos ou estudos.

5 — No que se refere ao regime de cedências é aplicável o disposto no artigo 76.º

6 — Os projectos para as edificações a implantar nestas áreas deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições to-

pográficas, morfológicas e ambientais dos mesmos. Deverão ainda reger-se por critérios de qualidade estética e compatibilidade funcional.

7 — A existência ou não de infra-estruturas, nomeadamente de vias públicas de acesso pavimentadas e áreas para estacionamento automóvel e para cargas e descargas de mercadorias, condicionará sempre o licenciamento das edificações.

SECÇÃO IV

Artigo 86.º

Áreas não consolidadas

1 — Estas áreas devem ser sujeitas a planos ou estudos de complemento, recuperação e ou integração nos aglomerados urbanos — que poderão assumir a forma de planos de urbanização, planos de pormenor ou estudos prévios de arquitectura —, os quais estabelecerão os índices e parâmetros urbanísticos respectivos, sem prejuízo do preceituado no n.º 6 do artigo 74.º

2 — Enquanto não existirem os planos ou estudos plenamente eficazes, referidos no número anterior e caso os pareceres técnicos que legalmente têm de ser colhidos sejam todos favoráveis, estabelecem-se os seguintes parâmetros urbanísticos de referência para novas pretensões de construção:

- a) Altura total dos edifícios não superior ao correspondente a dois pisos;
- b) Profundidade máxima de construção de 15 m;
- c) Índice de utilização bruta não superior a 0,3.

3 — Os parâmetros urbanísticos referidos no n.º 2 serão aplicados sem prejuízo do respeito pela altura total dominante do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios que a excedam.

4 — A existência de infra-estruturas básicas, nomeadamente de vias de acesso público pavimentadas que permitam a circulação de veículos automóveis, condicionará sempre o licenciamento de qualquer obra, sem prejuízo de exigência de maior grau de infra-estruturação para os casos das áreas para equipamentos.

SECÇÃO V

Artigo 87.º

Uso e ocupação do solo nas áreas de transição e enquadramento

1 — Esta categoria de espaços, na envolvente dos núcleos consolidados dos aglomerados ou das suas áreas de expansão, aceita, em determinadas condições, uma ocupação de baixa concentração.

2 — Admite-se a edificação de habitações desde que devidamente justificadas por estudos de recuperação/ampliação de edifícios existentes e ou por estudos de conjunto que aprofundem aspectos de enquadramento na envolvente, nos termos e preceitos dos artigos seguintes.

3 — Admitem-se actividades turísticas, desde que devidamente justificadas por estudos de recuperação/ampliação de edifícios existentes, e ou por estudos de conjunto que aprofundem aspectos de enquadramento na envolvente, nos termos e preceitos dos artigos seguintes.

4 — É permitido o loteamento se:

- a) A área da parcela original for igual ou superior a 10 000 m²;
- b) A área da fracção resultante for igual ou superior a 5000 m²;
- c) Não for constituída fracção de que resulte a área da parcela original ficar inferior ao mínimo referido na alínea b).

Artigo 88.º

Edificabilidade nas áreas de transição e enquadramento

1 — A edificabilidade nestas áreas restringe-se à implantação de construções nas condições definidas nas alíneas seguintes:

- a) Possuam todos os pareceres técnicos que legalmente têm de ser colhidos favoráveis;
- b) O equilíbrio da paisagem não poderá ser perturbado pela presença de edificações a construir, tanto pela sua localização, pela sua volumetria ou pelo seu aspecto exterior como pelas obras necessárias à instalação de infra-estruturas;
- c) Nas situações em que não existam redes de infra-estruturas, a Câmara Municipal de Portalegre poderá exigir a ligação às redes públicas. Em qualquer caso, terão de estar garantidas a obtenção da água potável e energia eléctrica, a eficaz eliminação de esgotos e acesso automóvel a edificação, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projectos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e encargo do interessado a realização das respectivas obras.

2 — Para os casos referidos no n.º 2 do artigo 87.º a edificabilidade será possível se, cumulativamente:

a):

A área mínima da parcela for de 2000 m² — se existente — ou de acordo com o artigo 87.º;

As edificações atingirem um máximo de dois pisos e a superfície impermeabilizada do solo não for superior a 300 m², a altura máxima das construções, com excepção de depósitos de água, não exceder 6,5 m e o afastamento das edificações aos limites da parcela for superior a 7 m;

O índice de utilização bruta, incluindo edificações existentes, for igual ou inferior a 0,2;

b) Nos casos de simples colmatagem de espaços entre edificações, o número de pisos não ultrapassar a altura máxima dominante do conjunto, com um máximo de dois pisos.

3 — Para os casos referidos no n.º 3 do artigo 87.º, a edificabilidade só será possível se cumulativamente:

A área mínima da parcela for de 20 000 m²;

As edificações atingirem um máximo de dois pisos e superfície impermeabilizada do solo não for superior a 1000 m², a cerca máxima das construções, com excepção de silos e depósitos de água, não exceder 6,5 m e o afastamento das edificações aos limites da parcela for superior a 25 m;

O índice de utilização bruta, incluindo edificações existentes, for igual ou inferior a 0,2;

O aproveitamento turístico significar um máximo de sete unidades de alojamento;

Estiverem satisfeitas as normas legais sobre equipamentos turísticos e obtidos pareceres favoráveis das entidades nacionais e regionais.

Artigo 89.º

Excepções

As reconstruções simples de edifícios existentes e em ruína, com agravamento da área de construção original igual ou inferior a 10%.

TÍTULO IX

Espaços culturais

Artigo 90.º

Caracterização

Os espaços que constituem esta classe correspondem às áreas de salvaguarda de valores arqueológicos, arquitectónicos ou urbanísticos. Além dos edifícios e imóveis classificados existe um número muito significativo de edifícios e ou conjuntos de valor patrimonial na área do concelho, que se listam no Plano Director Municipal de Portalegre e para os quais deverão ser desenvolvidas medidas de protecção ou propostas de classificação.

Artigo 91.º

Edifícios e imóveis classificados

1 — Nas áreas dos edifícios e imóveis classificados e respectivas zonas de protecção, todas as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de edifícios, os trabalhos que impliquem a alteração da topografia local, a realização de obras de urbanização, os loteamentos, fraccionamentos e destaques, a construção de vias de acesso ou a simples preparação de terreno com essa finalidade, ficam sujeitos a prévia aprovação das entidades competentes, nomeadamente do IPPAR.

2 — São interditas todas as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de edifícios, os trabalhos que impliquem a alteração da topografia local, realização de obras de urbanização, loteamentos e destaques, construção de vias de acesso ou a simples preparação de terreno nas zonas definidas *non aedificandi* de protecção aos espaços culturais.

Artigo 92.º

Inventariação dos espaços e valores culturais a salvaguardar

1 — A Câmara Municipal de Portalegre deverá, com o apoio dos serviços especializados do IPPAR, prosseguir, no território sob sua jurisdição, à tarefa de detecção, identificação e inventariação do espólio arqueológico, arquitectónico e ou de interesse cultural, bem como à formação dos processos que, nos casos em que tal se justifique, promovam a sua classificação.

2 — A listagem constante em anexo a este Regulamento constitui uma base de inventariação/identificação do património a preservar/classificar, com vista à elaboração da carta do património do concelho de Portalegre. Estes imóveis ou conjuntos estão cartografados na planta de ordenamento do uso dos solos do concelho de Portalegre e nas plantas de localização dos conjuntos e imóveis classificados e respectivas zonas de protecção e dos conjuntos e imóveis de valor patrimonial não classificados.

Artigo 93.º

Medidas cautelares a edifícios não classificados

1 — O presente Regulamento do PDM de Portalegre estabelece uma faixa de enquadramento até 50 m do perímetro exterior de todos os imóveis ou conjuntos constantes da listagem referida no artigo anterior.

2 — No período que medeia entre a ratificação do Plano Director Municipal de Portalegre e a tramitação do processo de classificação dos imóveis ou conjuntos de valor patrimonial, a Câmara Municipal de Portalegre promoverá, em simultâneo com a ratificação do Plano Director Municipal de Portalegre, a formação de uma comissão técnica especializada, a quem competirá:

- a) A apreciação caso a caso das propostas de classificação dos imóveis ou conjuntos, antes de submetidos à aprovação pela Câmara e envio às entidades competentes;
- b) A apreciação de projectos de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de edifícios, os trabalhos que impliquem a alteração da topografia local, a realização de obras de urbanização, os loteamentos, fraccionamentos e destaques, a construção de vias de acesso ou a simples preparação de terreno com essa finalidade dos prédios constantes da referida listagem ou localizados na faixa de enquadramento referida no n.º 1, antes de submetidos à aprovação da Câmara.

TÍTULO X**Espaços industriais**

Artigo 94.º

Caracterização

Os espaços que constituem esta classe destinam-se à instalação de unidades industriais em geral e, suplementarmente, de actividades que se mostrem incompatíveis com as previstas para as restantes classes de espaços, nomeadamente urbanas e urbanizáveis.

Artigo 95.º

Estatuto de uso e ocupação

As condições de ocupação e instalação de indústrias e outras actividades neste espaço são estabelecidas em planos ou estudos cuja disciplina, em conjunto com regulamentação de utilização a elaborar pelo município, deverá garantir:

- 1) Um eficaz controlo das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos;
- 2) A integração e protecção paisagísticas do local, mediante a criação obrigatória de faixas arbóreas de protecção, e ainda a observação das condições topográficas e morfológicas dos mesmos.

Artigo 96.º

Edificabilidade

1 — As edificações previstas para estes espaços deverão reger-se pelos parâmetros que se encontrarem definidos nos respectivos planos ou estudos.

2 — Na ausência de planos ou estudos urbanísticos plenamente eficazes eles deverão ser elaborados de acordo com as seguintes condicionantes:

- a) Um índice de utilização bruto igual ou inferior a 0,1;
- b) Parcela mínima de 5000 m²;
- c) Sistema próprio de abastecimento de água e de drenagem e tratamento de águas residuais.

3 — Os projectos para as edificações a implantar nestas áreas deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais dos mesmos. Deverão ainda reger-se por critérios de qualidade estética e compatibilidade funcional.

4 — A existência ou não de infra-estruturas, nomeadamente de vias públicas de acesso pavimentadas e áreas para estacionamento automóvel e para cargas e descargas de mercadorias, condicionará sempre o licenciamento das edificações.

Artigo 97.º

Regime de cedências

O regime de cedências será idêntico ao prescrito no artigo 76.º

Artigo 98.º

Excepções

O regime de excepções será idêntico ao prescrito no artigo 77.º

TÍTULO XI**Espaços para indústrias extractivas**

Artigo 99.º

Caracterização

Os espaços para indústrias extractivas destinam-se à exploração dos recursos minerais do subsolo.

Artigo 100.º

Estatuto de uso e ocupação do solo

1 — A exploração dos recursos geológicos deverá observar a legislação em vigor, nomeadamente os Decretos-Leis n.ºs 403/89, de 24 de Setembro, 164/84, de 21 de Maio, 174/88, de 17 de Maio, 196/89, de 14 de Junho, 93/90, de 19 de Março, e 84/90, 85/90, 86/90, 87/90, 88/90, 89/90, e 90/90, de 16 de Março.

2 — Com o objectivo de garantir um eficaz controlo das condições ambientais, deverá ficar sempre garantida a criação de faixas arbóreas de protecção entre a área a explorar e as áreas construídas adjacentes.

Artigo 101.º

Edificabilidade

A edificabilidade nestes espaços é restringida a instalações de apoio directo e específico à indústria extractiva.

TÍTULO XII**Espaços-canais**

Artigo 102.º

Caracterização

Os espaços que constituem esta classe correspondem a corredores activados por infra-estruturas indispensáveis ao exercício das actividades humanas e têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.

Artigo 103.º

Estatuto de uso e ocupação

Os espaços-canais não admitem outro uso e são considerados *non aedificandi*.

Artigo 104.º

Áreas de protecção de estradas nacionais

1 — Serão cumpridos os termos dos Decretos-Leis n.ºs 13/71, de 23 de Janeiro, e 64/83, de 3 de Fevereiro, ao longo dos troços das estradas nacionais que atravessam o concelho.

2 — Além das dimensões definidas por lei, o Regulamento do PDM de Portalegre considera que as faixas de respeito referidas no n.º 1 podem ser alargadas em mais 30 m nos troços das estradas que atravessam áreas de salvaguarda de valores paisagísticos.

3 — Além das dimensões definidas por lei, o Regulamento do PDM de Portalegre considera que as faixas de respeito referidas no n.º 1 podem ser alargadas em mais 50 m, sempre que as edificações a executar se destinem a instalações industriais, bem como garagens, armazéns e recintos de espectáculos.

Artigo 105.º

Áreas de protecção a estradas e caminhos municipais

1 — O Regulamento do PDM de Portalegre estabelece ao longo dos traçados das estradas e caminhos municipais as seguintes faixas de respeito, medidas para um e outro lado dos limites das respectivas plataformas, onde é interdita a execução de quaisquer construções:

- a) Estradas municipais: 10 m;
- b) Caminhos municipais: 5 m.

2 — As faixas de respeito referidas no n.º 1 consideram-se elevadas em mais 20 m nos troços das estradas que atravessam áreas de salvaguarda de valores paisagísticos.

3 — As faixas de respeito referidas no n.º 1 consideram-se elevadas em mais 30 m sempre que as edificações a executar se destinem a instalações industriais, bem como garagens, armazéns e recintos de espectáculos.

4 — Independentemente da classificação de vias mencionadas no n.º 1, qualquer edificação a executar deverá respeitar um afastamento mínimo de 6 m ao eixo de qualquer caminho de uso público, definindo a Câmara Municipal os alinhamentos para essas edificações e podendo ainda proceder à rectificação dos traçados dos mesmos.

5 — Exceptuam-se do disposto nos números anteriores os troços das vias situadas dentro dos limites dos aglomerados urbanos e núcleos habitacionais, para os quais a Câmara Municipal de Portalegre fixará, através de planos de urbanização ou de pormenor, as características dos respectivos arruamentos e os alinhamentos das edificações.

Artigo 106.º

Áreas de protecção das condutas adutoras de água

1 — Ao longo do traçado das condutas adutoras de água são estabelecidas faixas de 5 m, medidas para um e outro lado, onde serão interditas a execução de quaisquer construções e a plantação de árvores.

2 — Ao longo do traçado das condutas distribuidoras de água são estabelecidas faixas de 1,5 m, medidas para um e outro lado, onde serão interditas a execução de quaisquer novas construções e a plantação de árvores.

3 — Não será autorizada a execução de quaisquer construções a distância inferior a 10 m do perímetro da área ocupada ou destinada a estações de tratamento de água ou a reservatórios de água.

Artigo 107.º

Áreas de protecção a linhas de caminho de ferro

Ao longo do traçado das linhas de caminho de ferro, no território municipal é estabelecida uma faixa de 20 m, medida para um e outro lado dos respectivos taludes, onde não será permitida a execução de quaisquer edificações.

Artigo 108.º

Áreas de protecção aos emissários de condução de efluentes

1 — Ao longo do traçado dos emissários de condução de efluentes são estabelecidas faixas de 5 m, medidas para um e outro lado, onde são interditas a execução de quaisquer construções e a plantação de árvores.

2 — Não será autorizada a execução de quaisquer construções a distância inferior a 100 m do perímetro da área ocupada ou destinada em plano a estações de tratamento de efluentes.

3 — Ao longo do perímetro das estações de efluentes deverá ser implantada uma vedação constituída por uma faixa arborizada com uma largura mínima de 5 m.

Artigo 109.º

Áreas de protecção a linhas de condução de energia eléctrica

1 — As limitações ao uso e edificabilidade geradas pela existência de linhas de energia eléctrica de alta tensão estão definidas no Decreto-Lei n.º 46 874, de 27 de Janeiro de 1966, alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 14/77, de 18 de Fevereiro.

2 — Na área do concelho de Portalegre, ao longo do traçado das linhas de condução de energia eléctrica de tensão inferior ou superior a 30 kV, são estabelecidos corredores de 5 m e 10 m, respectivamente, onde não será autorizada a execução de novas construções.

3 — Não serão autorizadas quaisquer construções a distância inferior a 50 m do perímetro das áreas ocupadas por estações ou subestações de abastecimento de energia eléctrica.

Artigo 110.º

Áreas de protecção a albufeiras

É interdita a execução de quaisquer construções a distância inferior a 50 m do limite do nível de pleno armazenamento das albufeiras, incluindo albufeiras de rega.

Artigo 111.º

Áreas de protecção a canais de rega

É interdita a execução de quaisquer construções a distância inferior a 20 m para um e outro lado dos canais de rega existentes.

TÍTULO XIII

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 112.º

Caracterização

As unidades operativas de planeamento e gestão demarcam espaços de intervenção com características próprias e graus de coerência para serem tratados a níveis de planeamento mais detalhado. Serão de promoção pública ou privada, enquadrando situações existentes ou definindo o crescimento das áreas urbanas.

Nas áreas para as quais foram definidas unidades operativas de planeamento e gestão as intervenções de iniciativa pública ou privada que impliquem operações de loteamento com áreas superiores a 1 ha ou com mais de 20 fogos, bem como a construção de edifícios ou equipamentos com áreas brutas superiores a 3000 m², só poderão ser licenciadas se enquadradas em instrumento de planeamento aprovado e eficaz, salvo se, após a obtenção de pareceres técnicos concordantes, forem objecto de deliberação favorável do executivo municipal e aprovadas pela Assembleia Municipal.

Artigo 113.º

Descrição

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão a seguir listadas encontram-se identificadas nas plantas de delimitação dos perímetros urbanos dos aglomerados.

2 — Áreas sujeitas a planos aprovados/em aprovação:

- Plano Geral de Urbanização de Portalegre;
- Plano de Pormenor do Bairro dos Assentos;
- Plano de Pormenor do Bairro dos Assentos/Ribeiro do Baco (Sé);
- Plano de Pormenor da Avenida do Brasil (São Lourenço);
- Plano de Pormenor em Alegrete;
- Plano de Pormenor em Vale de Cavalos (Alegrete);
- Plano de Pormenor nos Fortios;
- Plano de Pormenor no Reguengo;
- Plano de Pormenor em Monte Carvalho (Ribeira de Nisa);
- Plano de Pormenor no Monte dos Apóstolos (Urra);
- Plano de Pormenor em Santiago (Urra);
- Plano de Pormenor no Caia (Urra);
- Plano de Pormenor da Zona Industrial de Portalegre.

3 — Áreas a sujeitar a diferentes figuras de planeamento no perímetro urbano de Portalegre:

- 1) Plano de Pormenor do Bonfim — zona de expansão urbana a poente da Igreja do Senhor do Bonfim;

- 2) Plano de Pormenor da Avenida de Frei Amador Arrais — estruturação das áreas adjacentes ao eixo da Avenida de Frei Amador Arrais, com definição dos modos de ocupação da meia encosta, enquadramento das edificações e equipamentos existentes e articulação com a malha urbana da cidade;
 - 3) Plano de Pormenor da Rua do 1.º de Maio — definição dos moldes de ocupação das faixas adjacentes à Rua do 1.º de Maio e das suas ligações ao centro histórico de Portalegre;
 - 4) Plano de Reordenamento do Salão Frio — reordenamento da mancha semiconsolidada do Salão Frio e definição das relações com as manchas urbanas e equipamentos que lhe estão próximos;
 - 5) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 1 — Plano de Pormenor de Cabeço de Mouro — zona periférica a relacionar com o Plano de Reordenamento do Salão Frio;
 - 6) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 2 — Plano de Urbanização da Azinhaga das Caronas/Azinhaga de São Bartolomeu — estruturação da meia encosta, entre a variante e a Rua do 1.º de Maio; área vocacionada para habitação predominantemente unifamiliar, com áreas de reserva para equipamentos e espaços verdes;
 - 7) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 3 — Plano de Urbanização da Envolvente Poente da Rua do 1.º de Maio/ex-Sanatório Rodrigues de Gusmão — estruturação da meia encosta, entre a variante e a Rua do 1.º de Maio;
 - 8) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 4 — Plano de Pormenor de Reordenamento da Fonte dos Fornos — reordenamento da zona de povoamento disperso a poente da variante a Portalegre;
 - 9) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 5 — Plano de Urbanização da Envolvente Sul da Rua do 1.º de Maio — estruturação da área, definindo o modelo de ocupação para a encosta necessariamente com uma ocupação de baixa concentração, articulando com os equipamentos — existentes e previstos — e o sistema de acessos à cidade;
 - 10) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 6 — Plano de Pormenor dos Covões — reordenamento da mancha semiconsolidada dos Covões e definição de uma estrutura viária corrente;
 - 11) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 7 — Plano de Pormenor da Encosta de Santana — estruturação da área, definindo o modelo de ocupação, com enquadramento das edificações e equipamentos existentes, articulando-os com o novo traçado da via de acesso a Portalegre, a área da unidade n.º 7 e o Bairro dos Assentos;
 - 12) Unidade mista — unidade operativa de planeamento e gestão n.º 8 — Plano de Pormenor dos Almagres — estruturação da área com enquadramento de equipamentos pretendidos, articulando o troço de ligação entre o IP 2, a rede viária de acesso à cidade, o campo da feira e o Bairro dos Assentos;
 - 13) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 9 — Plano de Pormenor da Expansão da Zona Industrial — ordenamento da expansão da zona industrial aprovada que garanta a possibilidade de fixação ordenada de novas unidades produtivas, quando esgotadas as disponibilidades de lotes no actual loteamento;
 - 14) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 10 — Plano de Pormenor da Pedra do Ouro — estruturação da área, necessariamente com uma ocupação de baixa concentração, articulando-a com a mancha existente;
 - 15) Áreas de transição e enquadramento.
- 4 — Áreas a sujeitar a planos de urbanização (PU):
 - 4.1.1 — Plano de Urbanização de Monte Paleiros — plano de ordenamento geral do aglomerado com articulação do núcleo existente;
 - 4.1.2 — Plano de Urbanização de Monte Carvalho — plano de ordenamento geral do aglomerado com articulação do núcleo existente.
 - 5 — Áreas a sujeitar a planos de salvaguarda e valorização (PSV):
 - 5.1.1 — Centro Histórico de Alegrete — recuperação e reabilitação do núcleo histórico consolidado de Alegrete.
 - 6 — Áreas a sujeitar a planos de pormenor (PP):
 - 6.1.1 — Plano de Pormenor de Alagoa 1 — estruturação da área com enquadramento das edificações e equipamentos existentes;
 - 6.1.2 — Plano de Pormenor de Alagoa 2 — estruturação da área com enquadramento das edificações e equipamentos existentes;
 - 6.2.1 — Plano de Pormenor de Alegrete — zona de expansão do aglomerado com área reservada a equipamentos e verde urbano no vale;
 - 6.3.1 — Plano de Pormenor de Caia 1 — estruturação da área com enquadramento das edificações e equipamentos existentes;
 - 6.3.2 — Plano de Pormenor de Caia 2 — zona de expansão do aglomerado com enquadramento de pequenos loteamentos, edificações e equipamentos existentes;
 - 6.4.1 — Plano de Pormenor de Carreiras 1 — zona de expansão do aglomerado com enquadramento de pequenos loteamentos, edificações e equipamentos existentes;

6.5.1 — Plano de Pormenor de Fortios 1 — zona de expansão do aglomerado com enquadramento de pequenos loteamentos, edificações e equipamentos existentes, salvaguardando a área *non aedificandi* de leito de cheia;

6.5.2 — Plano de Pormenor de Fortios 2 — estruturação da área com enquadramento das edificações e equipamentos existentes;

6.5.3 — Plano de Pormenor de Fortios 3 — zona de expansão natural do aglomerado com enquadramento de pequenos loteamentos, edificações e equipamentos existentes; a articular com áreas exteriores ao limite administrativo do concelho;

6.6.1 — Plano de Pormenor de Reguengos 1 — zona de expansão do aglomerado com enquadramento de pequenos loteamentos, edificações e equipamentos existentes;

6.7.1 — Plano de Pormenor de Urre — zona de expansão do aglomerado com enquadramento de pequenos loteamentos, edificações e equipamentos existentes.

TÍTULO XIV

Disposições complementares

Artigo 114.º

Regulamentação subsidiária

1 — A Câmara Municipal de Portalegre poderá estabelecer normativa subsidiária do Plano Director Municipal destinada a regular especificamente o exercício de determinados tipos de actos no território, desde que sejam seguidas as disposições legais e regulamentares em vigor.

2 — A referida regulamentação poderá revestir as formas de regulamento municipal, plano de urbanização, plano de pormenor, posturas e ainda outros instrumentos de regulação do uso, ocupação e transformação do solo.

3 — A regulamentação municipal actual será mantida em vigor em tudo o que não contrariar o presente Regulamento, até ser revogada ou substituída por deliberação do município.

Artigo 115.º

Plano Geral de Urbanização de Portalegre

1 — O Plano Geral de Urbanização (PGU) de Portalegre foi ratificado em 4 de Junho de 1991, mas a sua elaboração decorreu entre 1977 e 1986. Decorrida quase década e meia desde o início do estudo e face à natural evolução da cidade, às profundas alterações dos quadros legais subjacentes às diferentes figuras de planeamento, às opções metodológicas do próprio PGU e às orientações expressas no Plano Director Municipal de Portalegre (PDM), verifica-se ser imprescindível a sua revisão, adequando-o às transformações que se perspectivam. Antecedendo a revisão do PGU de Portalegre e posterior ratificação, torna-se, no entanto, desde já necessário proceder a acertos de pormenor, obviando situações de desajustamento entre os dois instrumentos de planeamento — PGU e PDM.

2 — No quadro de atribuições do PDM de Portalegre, redefiniu-se o perímetro urbano da cidade e delimitaram-se novas unidades operativas de planeamento e gestão, que se regulamentam a seguir. As prescrições do Regulamento do PGU de Portalegre, ratificado em 1991 e em vigor, foram respeitadas, por se entender que somente poderão ser alteradas no âmbito da revisão do PGU.

3 — A regulamentação integrada no corpo do artigo 115.º do Regulamento do PDM de Portalegre substitui o Regulamento do PGU, a partir da data da entrada em vigor do PDM de Portalegre. A planta do perímetro urbano de Portalegre, identificada como P 14, substitui a planta de síntese do PGU de Portalegre.

3.1 — A regulamentação da área do perímetro urbano de Portalegre ficará dividida em duas secções:

A secção I corresponde ao Regulamento do PGU de Portalegre, aprovado em 28 de Fevereiro de 1991 e publicado no *Diário da República*, de 4 de Junho de 1991, que está em vigor e se reproduz na íntegra;

A secção II caracteriza e estabelece as linhas programáticas das unidades operativas de planeamento e gestão definidas na planta P 14, «perímetro urbano de Portalegre», do PDM.

3.2 — São reconhecidos como válidos o Plano de Pormenor do Bairro dos Assentos, Plano de Pormenor do Bairro do Ribeiro do Baco (Sé), o Plano de Pormenor da Avenida do Brasil (São Lourenço) e o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Portalegre, bem como todos os projectos de loteamento com graus de aprovação de efectiva eficácia legal.

3.3 — No perímetro urbano de Portalegre:

3.3.1 — É ampliada a área das unidades n.ºs 5 e 7, que ficarão vinculadas às orientações constantes da secção I;

3.3.2 — É integrada na zona de expansão da unidade industrial parte da área da anterior unidade mista. A área integrada ficará vinculada às orientações para aquela expressas e constantes da secção II;

3.3.3 — A área de reserva a norte passa a constituir a unidade operativa de planeamento e gestão n.º 10 — Plano de Pormenor de Pedra do Ouro;

3.3.4 — Prevêem-se manchas a afectar a equipamentos, sendo a sua localização precisa e respectivos limites definidos em sede de plano de urbanização ou plano de pormenor das respectivas unidades operativas de planeamento e gestão;

3.3.5 — Todas as unidades operativas de planeamento e gestão integrarão nos seus limites as necessárias áreas de equipamentos e serviços públicos e privados.

4 — Secção I:

NH (núcleo histórico) — zona urbana central correspondente à área intramuros;

Unidade n.º 1 — zona urbana central correspondente ao centro urbano tradicional; 1.ª fase do crescimento para norte;

Unidade n.º 2 — zona urbana central correspondente ao centro urbano tradicional; 2.ª fase do crescimento para norte;

Unidade n.º 3 — zona periférica com forte ligação ao centro;

Unidade n.º 4 — zona periférica ao núcleo histórico, expansão consolidada para sul em algumas franjas e grandes vazios a preencher;

Unidade n.º 5 — zona de expansão recente para sul/nascente, predominantemente habitacional;

Unidade n.º 6 — zona de expansão projectada para norte, consolidando a área do Bonfim;

Unidade n.º 7 — área de completamento urbano na faixa poente/sul da principal artéria de penetração na cidade;

Unidade mista;

Unidade industrial.

NH (núcleo histórico). — Zona urbana central correspondente à área intramuros.

Regulamento. — Zona a submeter a plano de pormenor; observância da legislação e da regulamentação urbanística aplicável e do RGEU, em particular no caso de aparecerem novas construções.

Protecção da área histórica referenciada como sem alteração das condições actuais da área em causa, para garantir a reserva do seu uso em conformidade com o programa de estudos e plano de pormenor de recuperação a promover para a zona pela criação de um GTL no âmbito do apoio prestado pela DGPU.

Implantação da habitação ou equipamentos de utilidade turística sujeitos a integração na zona histórica contígua, em áreas menos condicionadas (no caso de aplicação de caixilharias de alumínio, só serão autorizados os termolacados).

Os projectos nesta área serão obrigatoriamente da autoria de arquitectos.

Os projectos de recuperação ou de substituição do casco antigo devem utilizar materiais de revestimentos semelhantes aos tradicionais.

Devem ser salvaguardados os lugares de *parking* e o quadro de edifícios a conservar constante do estudo preliminar do PGU.

Unidade n.º 1. — Zona urbana central correspondente ao centro urbano tradicional; 1.ª fase do crescimento para norte.

Regulamento. — Observância do RGEU e da legislação de regulamentação urbanística aplicável.

Valorização com recuperação e respeito da morfologia urbana existente.

Densificação da habitação colectiva com manutenção dos equipamentos e actividades instalados, valorizando-os e mantendo as áreas livres de maneira equilibrada com o tipo de intervenção.

Áreas livres de maior dimensão e com apetência para ocupação urbana, sujeitas a planos de pormenor (Avenida do Brasil e lado poente da Estrada da Serra, prolongamento da Avenida de Frei Amador Arrais).

Manutenção e valorização das principais áreas verdes (públicas e privadas).

Contenção das áreas industriais existentes de modo a não invadir o vale da Penha.

Contenção e consolidação das penetrações urbanas de habitação em direcção ao vale da Penha.

Obrigatoriedade da autoria de um arquitecto para os projectos nesta área, a partir de dois pisos e quando a situação urbana e paisagística o requerer.

Renovação urbana com protecção da paisagem urbana característica, manutenção da construção recuperável e das morfologias urbanas existentes já consolidadas e satisfação das carências básicas de infra-estruturas e equipamentos.

Unidade n.º 2. — Zona urbana central correspondente ao centro urbano tradicional; 2.ª fase do crescimento para norte.

Regulamento. — Observância do RGEU e da legislação de regulamentação urbanística aplicável.

Valorização com recuperação e respeito da morfologia urbana existente.

Densificação da habitação colectiva com manutenção dos equipamentos e actividades instaladas, valorizando-os e mantendo as áreas livres de maneira equilibrada com o tipo de intervenção.

A área da Encosta da Serra, que tem a ver com o prolongamento da Avenida de Frei Amador Arrais, deve ser sujeita a plano de pormenor.

As áreas livres de maior dimensão com apetência para ocupação urbana (Bonfim) devem ser objecto de plano de pormenor.

Consolidação e valorização das restantes áreas através de estudos parcelares integrados.

Obrigatoriedade da autoria de um arquitecto para os projectos nesta área.

Unidade n.º 3. — Zona periférica com forte ligação ao centro.

Regulamento. — Observância do RGEU e da legislação de regulamentação urbanística aplicável.

Valorização com recuperação e respeito da morfologia urbana existente.

Áreas livres de expansão, sujeitas a plano de pormenor.

Implantação de habitação colectiva, equipamentos centrais e de grande densidade de utilização, estruturando e vitalizando a expansão do núcleo central e revendo as ligações viárias actualmente existentes.

Unidade n.º 4. — Zona periférica ao núcleo histórico, expansão consolidada para sul em algumas franjas e grandes vazios a preencher.

Regulamento. — Observância do RGEU e da legislação de regulamentação urbanística aplicável.

Áreas de grande transformação sujeitas a plano de pormenor.

Valorização com recuperação e respeito pela morfologia existente nos vazios intersticiais a poente do cemitério.

Consolidação e recuperação paisagística de taludes, designadamente o existente a sul do cemitério.

Unidade n.º 5. — Zona de expansão recente para sul/nascente, predominantemente habitacional.

Regulamento. — Observância do RGEU e da legislação de regulamentação urbanística aplicável.

Valorização com recuperação e respeito pela morfologia urbana existente, com tratamento dos espaços exteriores entre edifícios.

Novas expansões sujeitas a planos de pormenor, enquadrando os núcleos desportivos a instalar na área.

Renovação urbana, manutenção da construção recuperável e satisfação das carências básicas de infra-estruturas e equipamentos.

Unidade n.º 6. — Zona de expansão projectada para norte, consolidando a área do Bonfim.

Regulamento. — Observância do RGEU e da legislação de regulamentação urbanística aplicável.

Novas expansões sujeitas a plano de pormenor, enquadrando os núcleos ou habitações isoladas já existentes.

Habitação dominante de tipo unifamiliar não ultrapassando dois pisos, podendo ir a três no máximo, sempre que a morfologia do terreno o justifique, designadamente para introdução de garagens ou arrecadações.

Preservação máxima das encostas mais arborizadas e salvaguarda das linhas de drenagem natural existentes.

Unidade n.º 7. — Área de completamento urbano na faixa poente/sul da principal artéria de penetração na cidade.

Regulamento. — Nela estão já instalados o novo quartel de bombeiros e admite-se como local indicado para o novo centro coordenador de transportes a área anexa àquele.

Potencial existência de habitação em pequenos núcleos eventualmente articulados com edifícios já existentes em volumetrias de dois ou três pisos consoante as características morfológicas do terreno natural.

Articulação com pequenos assentamentos de tipo industrial, alguns já existentes, salvaguardando-se sempre o RGEU e demais regulamentação urbanística aplicável, designadamente nos afastamentos e presença arquitectónica face à variante projectada e à situação particular que ocupa, de entrada na cidade.

Unidade mista.

Regulamento. — Área já objecto de um primeiro estudo de regulamentação apresentado em devido tempo na Câmara Municipal.

Inicialmente zona de transição entre a cidade e as grandes herdades da planície, era uma zona de pequenas tapadas, que com o aparcimento a sul da zona industrial viria a transformar-se numa zona preferencial para outros pequenos assentamentos industriais, muitos deles agregando habitação própria.

Unidade industrial.

Regulamento. — Existe plano de pormenor, do GAT de Portalegre, feito com o respectivo regulamento, existente na Câmara Municipal e que deve ser salvaguardado.

5 — Secção II — o ordenamento das áreas de intervenção prioritária a seguir regulamentadas obedecerá aos parâmetros e indicadores constantes do PDM de Portalegre em tudo o que não for explicitado a seguir.

- 1) Plano de Pormenor do Bonfim;
- 2) Plano de Pormenor da Avenida de Frei Amador Arrais;
- 3) Plano de Pormenor da Rua do 1.º de Maio;

- 4) Plano de Reordenamento do Salão Frio;
- 5) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 1 — Plano de Pormenor de Cabeço de Mouro;
- 6) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 2 — Plano de Urbanização da Azinhaga das Caronas/Azinhaga de São Bartolomeu;
- 7) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 3 — Plano de Urbanização da Envolvente Poente da Rua do 1.º de Maio/ex-Sanatório Rodrigues de Gusmão;
- 8) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 4 — Plano de Pormenor de Reordenamento da Fonte dos Fornos;
- 9) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 5 — Plano de Urbanização da Envolvente Sul da Rua do 1.º de Maio;
- 10) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 6 — Plano de Pormenor dos Covões;
- 11) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 7 — Plano de Pormenor da Encosta de Santana;
- 12) Unidade mista — unidade operativa de planeamento e gestão n.º 8 — Plano de Pormenor dos Almagres;
- 13) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 9 — Plano de Pormenor da Expansão da Zona Industrial;
- 14) Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 10 — Plano de Pormenor da Pedra do Ouro;
- 15) Áreas de transição e enquadramento.

6 — Caracterização das unidades operativas de planeamento e gestão:

6.1 — *Plano de Pormenor do Bonfim*. — Zona de expansão urbana a poente da Igreja do Senhor do Bonfim.

Linhas programáticas. — Estruturação da área a poente da Igreja do Senhor do Bonfim, considerando:

Ser uma zona de natural aptidão para uma ocupação habitacional de baixa/média densidade;

Estarem instalados equipamentos de carácter urbano — nomeadamente educacionais — nas suas áreas envolventes, devendo prever-se a localização de um centro integrado para professores nesta zona, complementando a rede de equipamentos escolares;

A necessidade de regar a ocupação da zona, garantindo a abertura de penetrações que permitam uma estrutura viária coerente, estabelecendo as ligações às malhas envolventes;

A salvaguarda dos imóveis de valor patrimonial, classificados ou não, promovendo o seu enquadramento urbano.

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre, com um índice de utilização bruta máximo permitido de 0,4 e uma cêrcea de dois/três pisos, com um máximo pontual de quatro pisos.

6.2 — *Plano de Pormenor da Avenida de Frei Amador Arrais*. — Estruturação das áreas adjacentes ao eixo da Avenida de Frei Amador Arrais, com definição dos modos de ocupação da meia encosta, enquadramento das edificações e equipamentos existentes e articulação com a malha urbana da cidade.

Linhas programáticas. — O prolongamento da Avenida de Frei Amador Arrais constitui a ligação urbana/viária de meia encosta, entre a expansão da segunda metade do século XX e a zona alta da cidade, o Atalaião e a serra de São Mamede. O Convento de São Bernardo é confinante com os seus limites. O Plano de Pormenor da Avenida de Frei Amador Arrais e Envolventes definirá o traçado das vias, o estatuto de uso e ocupação da sua envolvente e o relacionamento com as malhas urbanas adjacentes, de acordo com os parâmetros definidos no PDM de Portalegre.

O estudo ponderará:

A clarificação de funções ao longo dos seus diferentes troços, o desenho de pormenor do seu arranque, as alternâncias de estatuto ao longo do seu percurso, a imagem possível para a ocupação da meia encosta, com o seu relevante valor paisagístico;

O estatuto de uso e ocupação do Convento de São Bernardo.

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre, com um índice de utilização bruta máximo permitido de 0,5.

6.3 — *Plano de Pormenor da Rua do 1.º de Maio*. — Ocupação das faixas adjacentes à Rua do 1.º de Maio e das suas ligações à encosta poente e ao centro histórico de Portalegre.

Linhas programáticas. — Definição dos moldes da ocupação da Rua do 1.º de Maio, ponderando:

A alteração do seu uso, pois a nova variante irá reduzir o volume de tráfego que lhe confere o actual estatuto de circular, possibilitando-lhe a aquisição de uma «feição mais urbana».

A médio prazo a construção da Avenida de Frei Amador Arrais irá de igual modo diminuir a sua carga viária. Deverá assumir-se como eixo ordenador da ocupação da zona:

Regrando a edificabilidade na faixa a poente da Rua do 1.º de Maio, com especial destaque para o desenho do arranque das Azinhagas de São Bartolomeu e das Caronas, incluindo o enquadramento dos edifícios existentes e consequente articulação com a zona de intervenção dos Planos de Urbanização n.ºs 1 e 2 e com a área de equipamentos de saúde existentes e previstos;

Garantindo a abertura de penetrações que estabeleçam os eixos da estrutura viária da meia encosta, com fundamento no sistema de azinhagas existente;

A possibilidade de lançamento de uma operação onde sejam estabelecidos os modos de articulação entre a Rua do 1.º de Maio e a malha do centro histórico.

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre, com um índice de utilização bruta máximo permitido de 0,4 e uma cêrcea de dois/três pisos, com um máximo pontual de quatro pisos.

6.4 — *Plano de Reordenamento do Salão Frio*. — Reordenamento da mancha semiconsolidada do Salão Frio e definição das relações com as manchas urbanas e equipamentos que lhe estão próximos.

Linhas programáticas. — Desenho de ocupação desta zona, enquadrando os núcleos consolidados existentes, procurando:

A obtenção de um tecido consolidado, relacionando-o com os diferentes equipamentos que lhe estão próximos — Quinta da Saúde, clube de ténis, parque de campismo;

Regrar a edificabilidade, articulando o Salão Frio com a zona de intervenção do Plano de Pormenor de Cabeço de Mouro;

Potenciar a expansão de habitação predominantemente unifamiliar, com reservas de áreas para equipamentos e espaços verdes.

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre, com um índice de utilização bruta máximo permitido de 0,3, uma cêrcea média de dois pisos e uma cêrcea máxima pontual de três pisos.

6.5 — *Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 1 — Plano de Pormenor de Cabeço de Mouro*. — Zona periférica a relacionar com o Plano de Reordenamento do Salão Frio.

Linhas programáticas. — Desenho de ocupação desta zona procurando:

A obtenção de um tecido consolidado, relacionando-o com os diferentes equipamentos que lhe estão próximos — Quinta da Saúde, clube de ténis, parque de campismo;

Regrar a edificabilidade articulando a zona com o Plano de Reordenamento do Salão Frio;

Potenciar a expansão de habitação predominantemente unifamiliar, com reservas de áreas para equipamentos e espaços verdes.

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre, com um índice de utilização bruta máximo permitido de 0,3, uma cêrcea média de dois pisos e uma cêrcea máxima pontual de três pisos.

6.6 — *Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 2 — Plano de Urbanização da Azinhaga das Caronas/Azinhaga de São Bartolomeu*. — Estruturação da meia encosta, entre a variante e as áreas adjacentes à Rua do 1.º de Maio.

Linhas programáticas. — Definição dos moldes da ocupação do território entre a Azinhaga das Caronas e a Azinhaga de S. Bartolomeu, ponderando:

A estruturação urbana da meia encosta, naturalmente vocacionada para habitação predominantemente unifamiliar, com áreas de reserva para equipamentos e espaços verdes;

O enquadramento dos edifícios existentes, nomeadamente das unidades fabris;

O tratamento paisagístico e o modelo de ocupação da faixa adjacente à variante e a protecção das malhas urbanas em relação à via, considerando que a muito longo prazo ela poderá assumir «estatuto urbano»;

A ligação viária de médio prazo à zona da Fonte dos Fornos; O desenho das morfologias de ocupação com respeito pelas preexistências.

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre, com um índice de utilização bruta máximo per-

mitido de 0,5 e uma cêrcea de dois/três pisos, com um máximo pontual de quatro pisos.

6.7 — *Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 3 — Plano de Urbanização da Envolvente Poente da Rua do 1.º de Maio/ex-Sanatório Rodrigues de Gusmão.* — Estruturação da meia encosta, entre a variante e as áreas adjacentes à Rua do 1.º de Maio. Área vocacionada para habitação predominantemente unifamiliar, com reservas de áreas para equipamentos e espaços verdes.

Linhas programáticas. — Definição dos moldes da ocupação do território a poente do centro histórico, ponderando:

- A estruturação urbana da média-baixa encosta aberta sobre a peneplanície, sistema de acessos e sua articulação com a cidade;
- O tratamento paisagístico e o modelo de ocupação da faixa adjacente à variante e a protecção das malhas urbanas em relação à via, considerando que a muito longo prazo ela poderá assumir «estatuto urbano»;
- Manutenção e valorização do recorte, alinhamentos e das panorâmicas da cidade, articulando-a com a área da colina adjacente e reservada a equipamentos.

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre, com um índice de utilização bruta máximo permitido de 0,4 e uma cêrcea de dois/três pisos, com um máximo pontual de quatro pisos.

6.8 — *Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 4 — Plano de Pormenor de Reordenamento da Fonte dos Fornos.* — Reordenamento da zona de povoamento disperso a poente da variante a Portalegre.

Linhas programáticas. — Ordenamento e consolidação de uma área de afectação inconsistente, com uma ocupação incipiente e não ordenada, fundamentada na estrutura de caminhos entre hortas periféricas, ponderando:

- A qualidade dos solos agrícolas, a morfologia do vale e as suas linhas de água;
- O valor de enquadramento da zona em relação à escarpa da Penha, por um lado, e à cidade, por outro;
- O estatuto periférico da zona e a relação com a variante e o tramo do IP 2;
- A existência de núcleos de ocupação dispersos e não ordenados e as carências de equipamentos e infra-estruturas;
- A ligação viária de médio prazo ao território entre a Azinhaga das Caronas e a Azinhaga de São Bartolomeu.

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre, com um índice de utilização bruta máximo permitido de 0,2 e uma cêrcea máxima de dois pisos.

6.9 — *Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 5 — Plano de Urbanização da Envolvente Sul da Rua do 1.º de Maio.* — Estruturação da área definindo o modelo de ocupação, necessariamente com uma ocupação de baixa concentração, articulando os equipamentos existentes e previstos — nomeadamente os equipamentos de saúde — com o sistema de acessos à cidade e às malhas envolventes.

Linhas programáticas. — Definição dos moldes da ocupação do território a poente, ponderando:

- A estruturação urbana da encosta, com respeito pela sua morfologia, o sistema de acessos a implementar e a sua articulação com a cidade, nomeadamente com a nova via de acessos a Portalegre e a Rua de Elvas e o enquadramento do edifício sede da Região de Turismo da Serra de São Mamede;
- O desenho de frentes urbanas;
- O tratamento paisagístico e o modelo de ocupação da faixa adjacente à variante e a protecção das malhas urbanas em relação à via, considerando que a muito longo prazo ela poderá assumir «estatuto urbano»;
- A manutenção e valorização do recorte, alinhamentos e das panorâmicas da cidade, articulando com a área da colina adjacente e reservada a equipamentos.

Área de equipamentos adjacente:

- Tratamento da colina com os edifícios existentes ou previstos, afectando-a a verde urbano ou de enquadramento;
- Estudo dos sistemas de acessos entre a Rua do 1.º de Maio e o núcleo de equipamentos.

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre, com um índice de utilização bruta máximo permitido de 0,4 e uma cêrcea máxima de dois pisos.

6.10 — *Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 6 — Plano de Pormenor dos Covões.* — Reordenamento da mancha semiconsolidada dos Covões e definição de uma estrutura viária coerente.

Linhas programáticas. — Mancha de ocupação periférica predominantemente residencial, a zona dos Covões deverá ser reordenada, procurando:

- Salvaguardar as suas características morfológicas, a sua qualidade ambiental e o tipo de coberto vegetal existente;
- Enquadrar os núcleos de fixação existentes, melhorando o seu relacionamento e acessibilidade à cidade;
- Estabilizar o seu crescimento, viabilizando a fixação de equipamentos de carácter local.

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre, com um índice de utilização bruta máximo permitido de 0,3 e uma cêrcea máxima de dois pisos.

6.11 — *Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 7 — Plano de Pormenor da Encosta de Santana.* — Estruturação da área, definindo o modelo de ocupação, com enquadramento das edificações e equipamentos existentes, articulando-os com o novo traçado da via de acesso a Portalegre e o Bairro dos Assentos;

Linhas programáticas. — Definição dos moldes da ocupação da encosta a poente, ponderando:

- A sua estruturação, com respeito pela morfologia do terreno, a articulação com a rede viária da cidade, nomeadamente com a nova via de acessos a Portalegre;
- O relacionamento com os equipamentos existentes — nomeadamente o quartel de bombeiros — e previstos, de que se destaca o heliporto; o enquadramento e o relacionamento com a Igreja de Santana;
- O tratamento paisagístico e o modelo de ocupação da faixa adjacente à variante e a protecção das malhas urbanas em relação à via, considerando que a muito longo prazo ela poderá assumir «estatuto urbano»;
- A manutenção e valorização do recorte, alinhamentos e enquadramento da encosta.

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre, com um índice de utilização bruta máximo permitido de 0,4 e uma cêrcea de dois/três pisos, com um máximo pontual de quatro pisos.

6.12 — *Unidade mista — Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 8 — Plano de Pormenor dos Almages.* — Estruturação da área com enquadramento de equipamentos pretendidos, articulando o troço de ligação entre o IP 2, a rede viária de acesso à cidade, o campo da feira e o Bairro dos Assentos.

Linhas programáticas. — Zona periférica, sujeita a fortes pressões face aos níveis de acessibilidade oferecidos, sem qualquer instrumento coerente de ordenamento e com tendência a assumir um papel chave na articulação entre a zona industrial e o tecido urbano da cidade.

Reordenamento da área delimitada, articulando os equipamentos existentes e previstos, conferindo-lhe uma estrutura viária consistente e relacionando-a com as malhas envolventes.

Recuperação da sua imagem, com o tratamento paisagístico da envolvente dos edifícios.

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre, com um índice de utilização bruta máximo permitido de 0,3 e uma cêrcea de dois/três pisos, com uma altura máxima de 7,5 m.

6.13 — *Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 9 — Plano de Pormenor da Expansão da Zona Industrial.* — Ordenamento da expansão da Zona Industrial aprovada que garanta a possibilidade de fixação ordenada de novas unidades produtivas, quando esgotadas as disponibilidades de lotes no actual loteamento.

Linhas programáticas. — Ordenamento industrial da zona, garantindo:

- A articulação com a rede viária da actual Zona Industrial de Portalegre e com a rede viária principal, nomeadamente com o troço do IP 2;
- A salvaguarda do núcleo da Quinta de Santo André, recuperando os seus edifícios, destinando-a a zona de lazer/ lote de serviços de apoio às empresas;
- O enquadramento paisagístico e o tratamento das linhas de água existentes nomeadamente o ribeiro das Cabaças.

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre para as áreas industriais.

6.14 — *Unidade operativa de planeamento e gestão n.º 10 — Plano de Pormenor da Pedra do Ouro.* — Estruturação da área, necessariamente com uma ocupação de baixa concentração, articulando-a com a mancha existente.

Linhas programáticas. — Estruturação da área, garantindo:

Uma ocupação de baixa concentração, com a introdução de um núcleo de pequenos equipamentos urbanos, que satisfaçam com níveis mínimos de serviços urbanos, tanto a mancha urbana existente como a ocupação proposta;

O desenho de uma rede viária coerente em articulação com a existente e a sua hierarquização.

Serão respeitados os parâmetros definidos no Regulamento do PDM de Portalegre, com um índice de utilização bruta máximo permitido de 0,3 e uma cêrcea máxima de dois pisos.

6.15 — **Áreas de transição e enquadramento.** — As áreas de transição e enquadramento integradas no perímetro urbano de Portalegre seguirão os indicadores definidos no Regulamento do PDM de Portalegre.

Artigo 116.º**Alterações à legislação**

1 — Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas que aqui para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para as correspondentes disposições dos diplomas que substituírem ou complementarem os alterados ou revogados.

2 — Os condicionamentos impostos pelas remissões referidas no número anterior deixarão de ter efeito se as disposições legais para que remetem forem revogadas, sem que seja promulgada legislação substitutiva.

Artigo 117.º**Informação pública**

A Câmara Municipal de Portalegre manterá sempre em condições de poderem ser consultados pelos interessados, dentro das horas normais de funcionamento dos seus serviços, os seguintes documentos:

O Regulamento do PDM de Portalegre, com as cartas que dele fazem parte integrante;

Os regulamentos e posturas municipais em vigor;

Os regulamentos dos planos de urbanização e planos de pormenor em vigor referentes a áreas do concelho, incluindo as cartas que deles fazem parte integrante;

Os elementos escritos e gráficos de outros instrumentos de ordenamento territorial urbanístico aprovados pelo município que, nos termos da lei, tenham força vinculativa geral.

Artigo 118.º**Estatuto de uso e ocupação do solo e edificabilidade na mancha de calcários do Assumar**

A zona de calcários do Assumar, pelas suas características pedológicas, não constitui uma área de infiltração máxima. A sua formação geológica confere-lhe alguma vulnerabilidade a acções de poluição, pelo que a edificabilidade permitida é idêntica à prescrita no artigo 16.º

Artigo 119.º**Disposições transitórias**

Constituirão compromissos assumidos, os pedidos de viabilidade apresentados com fundamento nas disposições do Decreto-Lei n.º 400/84, que, tendo obtido pareceres favoráveis da equipa de elaboração do Plano Director Municipal durante o período de elaboração deste, forem objecto de deliberações favoráveis da Câmara Municipal de Portalegre, devidamente ratificadas pela Assembleia Municipal.

Artigo 120.º**Depósitos de resíduos sólidos e sucatas**

1 — Dentro dos perímetros urbanos é interdita a instalação de depósitos de resíduos sólidos, nitreiras, parques de sucata, depósitos de entulho de qualquer tipo e depósitos de explosivos ou de combustíveis por grosso, salvo, neste último caso, se implantados no sub-solo.

2 — Fora dos perímetros urbanos, a instalação de depósitos de resíduos sólidos, nitreiras, parques de sucata, depósitos de entulho de qualquer tipo e depósitos de explosivos ou de combustíveis por grosso está limitada às áreas de uso predominante agrícola ou florestal e,

além das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projectos técnicos necessários, fica sujeita a processos municipais de licenciamento especial, que incluem obrigatoriamente:

- A autorização pela entidade competente da sua não utilização agrícola ou florestal;
- A autorização escrita de terceiros confinantes num raio de 500 m;
- Estudos que aprofundem, nomeadamente, os aspectos de enquadramento na envolvente, assegurem que o equilíbrio da paisagem será salvaguardado e explanem as operações de recuperação paisagística em caso de cessação de actividade;
- É ainda cumulativamente necessário que:

A área da parcela seja igual ou superior a 25 000 m²;

A distância aos limites dos aglomerados urbanos seja igual ou superior a 500 m;

A distância a estradas nacionais e municipais seja igual ou superior a 500 m;

Seja garantido o acesso automóvel sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis;

Seja criada uma cortina envolvente de árvores com um mínimo de 6 m.

Artigo 121.º**Edificabilidade de infra-estruturas e ou equipamentos públicos ou privados localizados fora dos perímetros urbanos**

1 — A implantação de infra-estruturas e ou equipamentos públicos ou privados de reconhecido interesse nacional, regional ou municipal, com áreas de construção superior a 3000 m², localizados fora dos perímetros urbanos, só será possível desde que:

- Tenha sido previamente autorizada pela entidade competente a sua utilização não agrícola ou florestal;
- Sejam convenientemente justificados por estudos que aprofundem, nomeadamente, os aspectos de enquadramento na envolvente;
- Possuam todos os pareceres técnicos que legalmente têm de ser colhidos favoráveis.

2 — É ainda cumulativamente necessário que:

- A área da parcela seja igual ou superior a 75 000 m²;
- As edificações atinjam um máximo de três pisos e o afastamento das edificações aos limites da parcela seja superior a 15 m;
- Nos casos de simples colmatação de espaços entre edificações existentes, o número de pisos não ultrapasse a altura máxima dominante do conjunto, com um máximo de três pisos;
- O índice de utilização bruto, incluindo edificações existentes, não ultrapasse 0,07.

3 — Na área de influência das infra-estruturas e ou equipamentos acima referidos admite-se a constituição de núcleos habitacionais de acordo com as condições seguintes:

- Estar inscrito num círculo de área não superior a 10 % da parcela;
- O número de fogos não poderá ser superior a 20;
- A cêrcea máxima das edificações não exceda os 6,5 m;
- Terão de estar garantidas a obtenção da água potável e energia eléctrica, a eficaz eliminação de esgotos e acesso automóvel à edificação, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projectos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e encargo do interessado a realização das respectivas obras.

Artigo 122.º**Estatuto de ocupação à edificabilidade de complexos turísticos**

Fora dos perímetros urbanos, a edificabilidade de estabelecimentos hoteleiros e similares e demais alojamento turístico e de animação, culturais ou desportivos, declarados de interesse para o turismo, que ultrapassem as dimensões prescritas no presente Regulamento do PDM de Portalegre para turismo rural, cumprirão o disposto no Decreto Regulamentar n.º 8/89.

Artigo 123.º**Instalações agro-pecuárias**

Nas áreas de uso predominante agrícola e nas áreas florestais são permitidas instalações para explorações agro-pecuárias de qualquer dimensão, nos termos do artigo seguinte.

Artigo 124.º

Estatuto de ocupação para instalações agro-pecuárias

1 — As instalações para explorações agro-pecuárias com área superior a 50 m², cumprirão as prescrições constantes do n.º 2 do artigo 120.º, agravadas como segue:

- a) Os prédios rústicos onde se situam terão área igual ou superior a 50 000 m²;
- b) O afastamento aos limites do prédio será igual ou superior a 50 m;
- c) O afastamento aos limites de áreas de povoamento disperso ou de áreas periurbanas de transição e enquadramento, das áreas de RAN ou da REN, e das estradas nacionais constantes deste Regulamento do PDM de Portalegre, será igual ou superior a 300 m;
- d) Os efluentes antes de serem lançados directamente em linhas de água serão previamente tratados através de instalações próprias, a construir de acordo com as normas técnicas estabelecidas ou de sistema que a Câmara Municipal de Portalegre ou a entidade licenciadora recomende.

2 — Nas restantes classes ou categorias de espaços poderão ser permitidas instalações para explorações agro-pecuárias de área não superior a 8 m², sem prejuízo das restrições de uso ou edificabilidade especificadas para cada um desses espaços, nomeadamente pela autoridade sanitária competente.

ANEXOS**Listagem de imóveis classificados**

- 001 — Castelo — Rua de Luís Barahona, monumento nacional (Decreto n.º 8217, de 29 de Junho de 1922), Portalegre.
- 002 — Sé — Praça do Município, monumento nacional (Decreto de 16 de Junho de 1910), Portalegre.
- 003 — Convento de Santa Clara, Rua de Elvas, monumento nacional (Decretos n.ºs 8518 e 25 523), Portalegre.
- 033 — Convento de São Bernardo, monumento nacional (Decreto de 16 de Junho de 1910, e Decretos n.ºs 30 762 e 32 973), Portalegre.
- 033a — Cruzeiro de São Bernardo, monumento nacional (Decreto de 16 de Junho de 1910), Portalegre.
- 008 — Janelas manuelinas, Rua de 19 de Junho, monumento nacional (Decreto de 16 de Junho de 1910), Portalegre.
- 044 — Castelo de Alegrete, Alegrete, monumento nacional (Decreto n.º 35 443), Alegrete.
- 004 — Igreja da Misericórdia, Rua do Comércio, imóvel de interesse público (Decreto n.º 33 587), Portalegre.
- 005 — Igreja do Convento de São Francisco, Praça da República, imóvel de interesse público (Decreto n.º 47 508), Portalegre.
- 009 — Palácio Amarelo, Largo de Cristóvão Falcão, 13, imóvel de interesse público (Decreto n.º 516/71), Portalegre.
- 018 — Palácio Barahona, Largo de Serpa Pinto, 2, imóvel de interesse público (Decreto n.º 28/82), Portalegre.
- 026 — Torre do Atalaião, imóvel de interesse público (Decreto n.º 129/77), Portalegre.
- 034 — Igreja do Senhor do Bonfim, Estrada Nacional n.º 246, imóvel de interesse público (Decreto n.º 251/70), Portalegre.
- 039 — Capela de Nossa Senhora da Penha, imóvel de interesse público (Decreto n.º 8/83), Portalegre.
- 040 — Construção setecentista e chafariz, Largo do 28 de Janeiro, valor concelhio (Decreto n.º 129/77), Portalegre.
- 041 — Prédio na Rua de 5 de Outubro/Travessa do 1.º de Maio, valor concelhio (Decreto n.º 129/77), Portalegre.
- 042 — Prédio na Rua de 5 de Outubro, 85-87, valor concelhio (Decreto n.º 129/77), Portalegre.

Listagem de imóveis ou conjuntos a preservar/classificar**Propostos como imóveis de interesse público**

- 010 — Paço Episcopal, Largo do Paço, Portalegre.
- 052 — Quinta da Lameira, Reguengo.
- 012 — Casa nobre (Avilez), Praça da República, Portalegre.
- 016 — Casa nobre (condes de Melo), Largo de Serpa Pinto/Rua de 19 de Julho, Portalegre.

- 028 — Capela do Espírito Santo, Avenida da Liberdade, Portalegre.
- 035 — Casa nobre (Britos), Avenida da Liberdade, Portalegre.

Propostos como valores concelhios — imóveis ou conjuntos

Centro histórico/conjunto urbano de Alegrete.

- 015 — Casa-Museu do Poeta José Régio, Rua do Poeta José Régio, Portalegre.
- 014 — Casa nobre (F. Accioli), Praça da República, Portalegre.
- 011 — Museu Municipal, Rua de J. M. Rosa, Portalegre.
- 006 — Igreja de Santana, junto à estrada nacional n.º 18, Portalegre.
- 013 — Paços do Concelho, Praça do Município, Portalegre.
- 031 — Capela do Calvário, Alto da Fontedeira, Portalegre.
- 032 — Convento de Santo António, Avenida de Santo António, Portalegre.
- 030 — Colégio de São Sebastião, Rua de Guilherme Gomes Fernandes, Portalegre.
- 038 — Hospital da Misericórdia, Avenida da Liberdade, Portalegre.
- 027 — Igreja Paroquial de São Lourenço, Largo de Visconde de Cidraís, Portalegre.
- 025 — Igreja de São Cristóvão, Bairro do Atalaião, Portalegre.
- 069 — Quinta da Penha.
- 048 — Igreja e Torre do Relógio, Alegrete, Alegrete.

Propostos como imóveis ou conjuntos a preservar

- 017 — Casa nobre (visconde de Portalegre), Largo de Santo Agostinho, 14, Portalegre.
- 019 — Casa nobre (Castelo Branco), Rua da Figueira, 1, Portalegre.
- 020 — Casa nobre (Le Cocq), Rua de 31 de Janeiro, 139, Portalegre.
- 021 — Casa nobre (Andrade e Sousa), Praça do Município, 28, Portalegre.
- 022 — Casa nobre, Rua dos Besteiros, 6, Portalegre.
- 023 — Casa nobre (Tavares), Rua de Benvindo Ceia, 26, Portalegre.
- 024 — Convento de Santo Agostinho, Largo de Santo Agostinho, Portalegre.
- 029 — Capela de São Mateus, Avenida de George Robinson, Portalegre.
- 036 — Casa nobre (Avilez), Rua de Diogo da F. Achioli, Portalegre.
- 037 — Casa nobre (Barros Castelo Branco), Rua da Amargura, Portalegre.
- 007 — Igreja de Santiago, Largo de Santiago, Portalegre.
- 043 — Igreja Paroquial de São Miguel, Alagoa, Alagoa.
- 045 — Igreja Paroquial de São João Baptista, Alegrete, Alegrete.
- 046 — Capela da Misericórdia, Alegrete, Alegrete.
- 047 — Capela de São Pedro (ruínas), Arrabalde de Alegrete, Alegrete.
- 049 — Igreja Paroquial de São Sebastião, Fortios, Fortios.
- 050 — Igreja Paroquial de São Gregório, Reguengo.
- 053 — Igreja de Nossa Senhora da Esperança, Ribeira de Nisa, Ribeira de Nisa.
- 054 — Igreja da Provença, Ribeira de Nisa.
- 055 — Igreja de Santiago de Caiola, Urra.
- 083 — Igreja de São Julião.
- 082 — Conjunto e Igreja do Senhor dos Aflitos.
- 056 — Quinta Branca.
- 051 — Quinta dos Cantarinhos.
- 057 — Quinta da Queijeirinha.
- 058 — Quinta do Areeiro.
- 059 — Quinta do Mealheiro.
- 060 — Quinta do Rosal de Baixo.
- 061 — Quinta do Rosal de Cima.
- 062 — Quinta de São Bento.
- 063 — Quinta de Campos.
- 064 — Quinta da Lajem.
- 065 — Quinta da Relva.
- 066 — Quinta Formosa.
- 081 — Quinta de Santo André.
- 067 — Quinta dos Cidraís.
- 068 — Quinta do Soldado.
- 070 — Quinta da Bemposta.
- 071 — Monte dos Apóstolos.
- 072 — Quinta do Belo Horizonte.
- 073 — Quinta do Bonfim.
- 074 — Quinta das Assumadas.
- 075 — Quinta do Bispo.
- 076 — Quinta das Flores.
- 077 — Quinta da União.
- 078 — Monte da Almojanda.
- 080 — Quinta dos Padres.

Edificabilidade na paisagem

QUADRO SÍNTESE I

Edificabilidade nos espaços agrícolas

	Uso	Área da parcela (metros quadrados)	Número máximo de pisos	Superfície impermeabilizada do solo (metros quadrados)	Cerca máx. das construções (metros)	Afastamento das edificações (metros)	Índice de utilização bruto	Rec./ampl. de edifícios existentes (percentagem)
RAN.....	Agrícolas/habitação	25 000	2	≤ 300	< 6,5	> 15	≤ 0,02	≤ 10
Áreas de uso predominantemente agrícola.	Agrícolas/habitação	25 000	2	≤ 750	< 6,5	> 30	≤ 0,02	≤ 15
	Agrícolas/turismo	30 000	2	≤ 750	< 6,5	> 30	≤ 0,02	≤ 15
Povoamento disperso em espaços agrícolas.	Agrícolas/habitação	3 000	2	≤ 200	< 6,5	> 10	≤ 0,07	≤ 15
	Agrícolas/turismo	30 000	2	≤ 750	< 6,5	> 30	≤ 0,03	≤ 15

Nota. — Este quadro não exclui a necessidade de consulta do Regulamento do PDM de Portalegre.

QUADRO SÍNTESE II

Edificabilidade nos espaços agrícolas

	Uso	Área da parcela (metros quadrados)	Número máximo de pisos	Superfície impermeabilizada do solo (metros quadrados)	Cerca máx. das construções (metros)	Afastamento das edificações (metros)	Índice de utilização bruto	Rec./ampl. de edifícios existentes (percentagem)
Soutos e castiçais, montado de sobro, etc.	Agricultura/habitação...	25 000	2	≤ 750	< 6,5	> 15	≤ 0,02	≤ 15
	Agricultura/turismo	30 000	2	≤ 750	< 6,5	> 30	≤ 0,02	≤ 15
Matas	Agricultura/habitação...	25 000	2	≤ 750	< 6,5	> 15	≤ 0,02	≤ 15
	Agricultura/turismo	30 000	2	≤ 750	< 6,5	> 30	≤ 0,02	≤ 15
Floresta natural, matos de protecção.	Agricultura/habitação...	50 000	2	≤ 300	< 6,5	> 15	≤ 0,02	≤ 15
	Agricultura/turismo	100 000	2	≤ 750	< 6,5	> 30	≤ 0,02	≤ 15
Povoamento disperso em espaços florestais.	Agricultura/habitação...	3 000	2	≤ 200	< 6,5	> 10	≤ 0,07	≤ 15
	Agricultura/turismo	30 000	2	≤ 750	< 6,5	> 30	≤ 0,03	≤ 15

Nota. — Este quadro não exclui a necessidade de consulta do Regulamento do PDM de Portalegre.

QUADRO SÍNTESE III

Edificabilidade nos espaços naturais

	Uso	Área da parcela (metros quadrados)	Número máximo de pisos	Superfície impermeabilizada do solo (metros quadrados)	Cerca máx. das construções (metros)	Afastamento das edificações (metros)	Índice de utilização bruto	Rec./ampl. de edifícios existentes (percentagem)
Áreas ameaçadas para cheias.	<i>Non aedificandi</i> , salvo excepções legais							
Áreas máx. infiltração [alínea a), n.ºs 1) e 2)].	<i>Non aedificandi</i> , salvo excepções legais							
Cabec. das linhas de água [alínea a), n.º 3)].	Agricultura/habitação...	25 000	2	≤ 300	< 6,5	> 20	≤ 0,02	≤ 10
	Agricultura/turismo	30 000	2	≤ 400	< 6,5	> 30	≤ 0,02	≤ 10
Escarpas [alínea b), n.º 1)]	<i>Non aedificandi</i> , salvo excepções legais							
Áreas com riscos de erosão [alínea b), n.º 2)].	Agricultura/habitação...	25 000	2	≤ 300	< 6,5	> 20	≤ 0,02	≤ 10
	Agricultura/turismo	30 000	2	≤ 400	< 6,5	> 30	≤ 0,02	≤ 10
Áreas de salvaguarda paisagística.	Agricultura/habitação...	25 000	2	≤ 300	< 6,5	> 20	≤ 0,02	≤ 10
	Agricultura/turismo	30 000	2	≤ 400	< 6,5	> 30	≤ 0,02	≤ 10

Nota. — Este quadro não exclui a necessidade de consulta do Regulamento do PDM de Portalegre.

QUADRO SÍNTESE IV

Edificabilidade nos espaços urbanos

	Índices de utilização bruta máxima	Cércea máxima	Estacionamento
Áreas consolidadas...	Aglomerados de nível 1 (Portalegre): 0,8.	Aglomerados de nível 1: ≤ 22 m	1 lugar/fogo de habitação. 1 lugar/50 m ² brutos para outras actividades.
	Aglomerados de nível 2: 0,5...	Aglomerados de nível 2: ≤ 3 pisos	1 lugar/fogo de habitação. 1 lugar/50 m ² brutos para outras actividades.
	Aglomerados de nível 3: 0,3...	Aglomerados de nível 3: ≤ 2 pisos	1 lugar/fogo de habitação. 1 lugar/50 m ² brutos para outras actividades.
Áreas degradadas	0,3	≤ 2 pisos	1 lugar/fogo de habitação. 1 lugar/50 m ² brutos para outras actividades.

QUADRO SÍNTESE V

Edificabilidade nos espaços urbanizáveis

	Índices de utilização bruta máxima	Cércea máxima	Estacionamento
Áreas de expansão...	Aglomerados de nível 1 (Portalegre): 0,6.	Aglomerados de nível 1: ≤ 22 m	1 lugar/fogo de habitação. 1 lugar/50 m ² brutos para outras actividades.
	Aglomerados de nível 2: 0,4...	Aglomerados de nível 2: ≤ 3 pisos	1 lugar/fogo de habitação. 1 lugar/50 m ² brutos para outras actividades.
	Aglomerados de nível 3: 0,3...	Aglomerados de nível 3: ≤ 2 pisos	1 lugar/fogo de habitação. 1 lugar/50 m ² brutos para outras actividades.
Áreas não consolidadas	0,3	≤ 2 pisos	1 lugar/fogo de habitação. 1 lugar/50 m ² brutos para outras actividades.

Nota. — Estes quadros não excluem a necessidade de consulta do Regulamento do PDM de Portalegre.

QUADRO SÍNTESE VI

Edificabilidade nas áreas de transição e enquadramento

	Uso	Área mínima de parcela (metros quadrados)	Número de pisos	Superfície de impermeab. do solo (metros quadrados)	Cércea máxima da construção (metros)	Afastamento das edificações (metros)	Índice de utilização bruto	Ampliação/reconstrução (percentagem)
Áreas de transição e enquadramento.	Habit./agricult.	(*) 2 000/5 000	≤ 2	≤ 300	$< 6,5$	> 7	$\leq 0,2$	≤ 10
	Agro-turismo	(*) 20 000	≤ 2	$\leq 1 000$	$< 6,5$	> 25	$\leq 0,02$	≤ 10

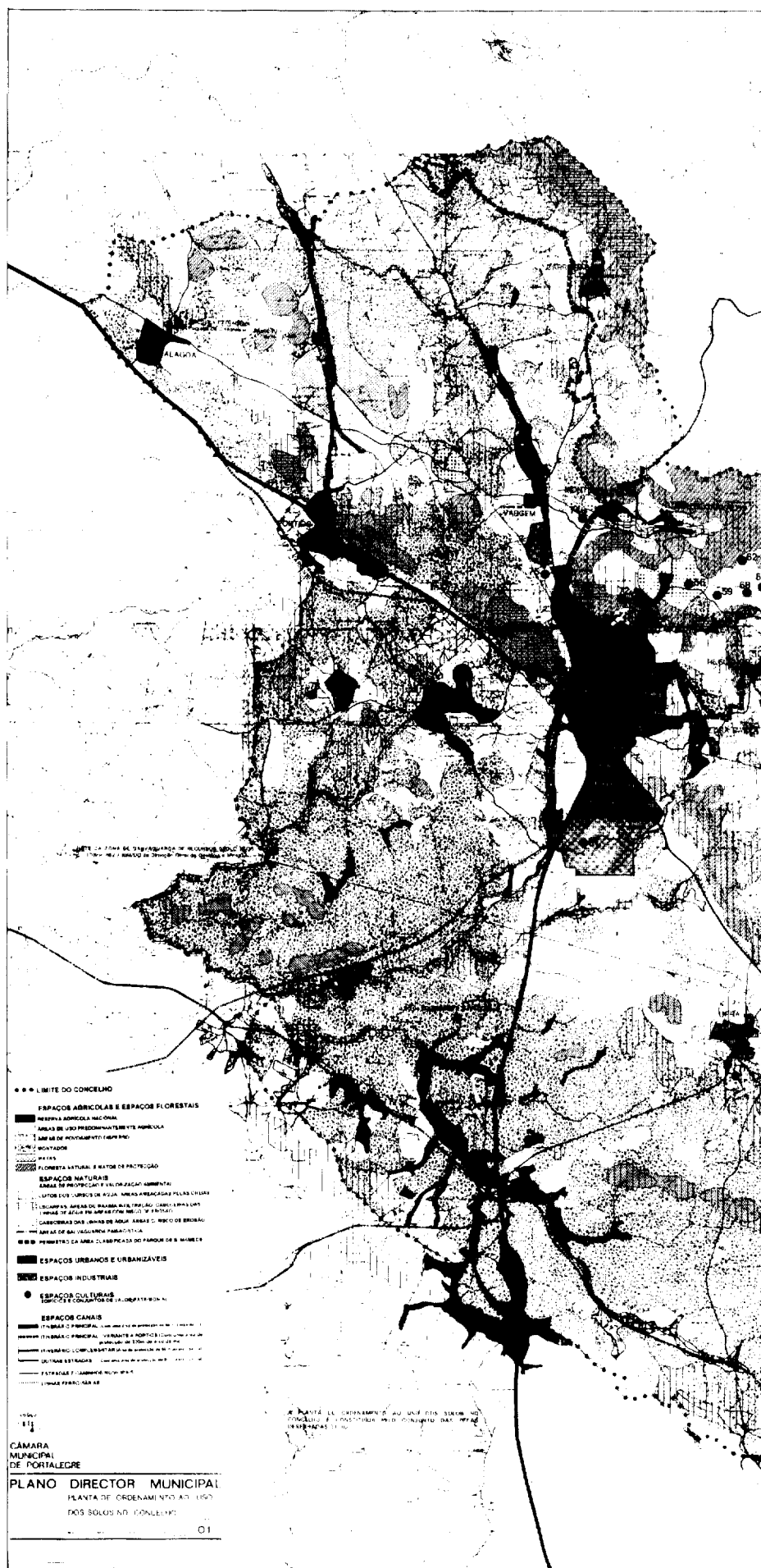
(*) Regulamentos do PDM e do PGU de Portalegre.

QUADRO SÍNTESE VII

Espaços industriais

Índice de utilização bruto	Área mínima de parcela (metros quadrados)
$\leq 0,1$	5 000

Nota. — Estes quadros não excluem a necessidade de consulta do Regulamento do PDM de Portalegre.







- PERÍMETRO URBANO - ALAGOA
- ESPAÇOS URBANOS
- AREAS CONSOLIDADAS
 - AREAS DEGRADADAS
- ESPAÇOS URBANIZÁVEIS
- AREAS NÃO CONSOLIDADAS
 - AREAS DE TRANSIÇÃO E ENQUADRAMENTO
 - LOTEAMENTO VÁLIDO
 - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO - UOPG



CÂMARA
MUNICIPAL
DE PORTALEGRE

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

PERÍMETRO URBANO - ALAGOA

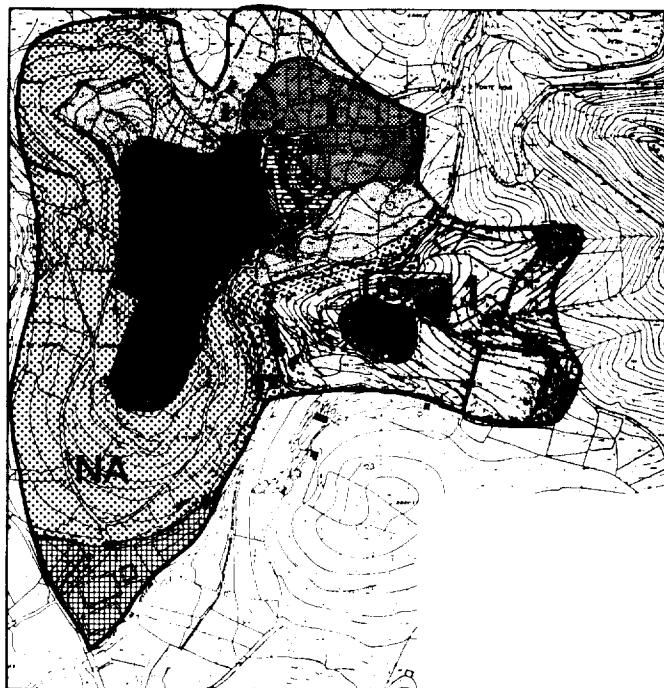
PROC. Nº 1/90 ESC. 1:5000 DATA 1990/10/12

Nº ORDEN
P1

ARQUIESPAÇO

Arquitectura e Planeamento, Lda

Rua João de Menezes, Nº16-1º 1900 Lisboa, Portugal Telef. 808062



PERÍMETRO URBANO - ALEGRETE

ESPAÇOS URBANOS

- AREAS CONSOLIDADAS
- AREAS DE EQUIPAMENTOS

ESPAÇOS URBANIZÁVEIS

- AREAS DE EXPANSÃO PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL
- AREAS DE EQUIPAMENTOS
- AREAS NÃO CONSOLIDADAS

- PLANO DE PORMENOR APROVADO
- UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO - UOPG
- AREA NON AEDIFICANDI



CÂMARA
MUNICIPAL
DE PORTALEGRE

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

PERÍMETRO URBANO - ALEGRETE

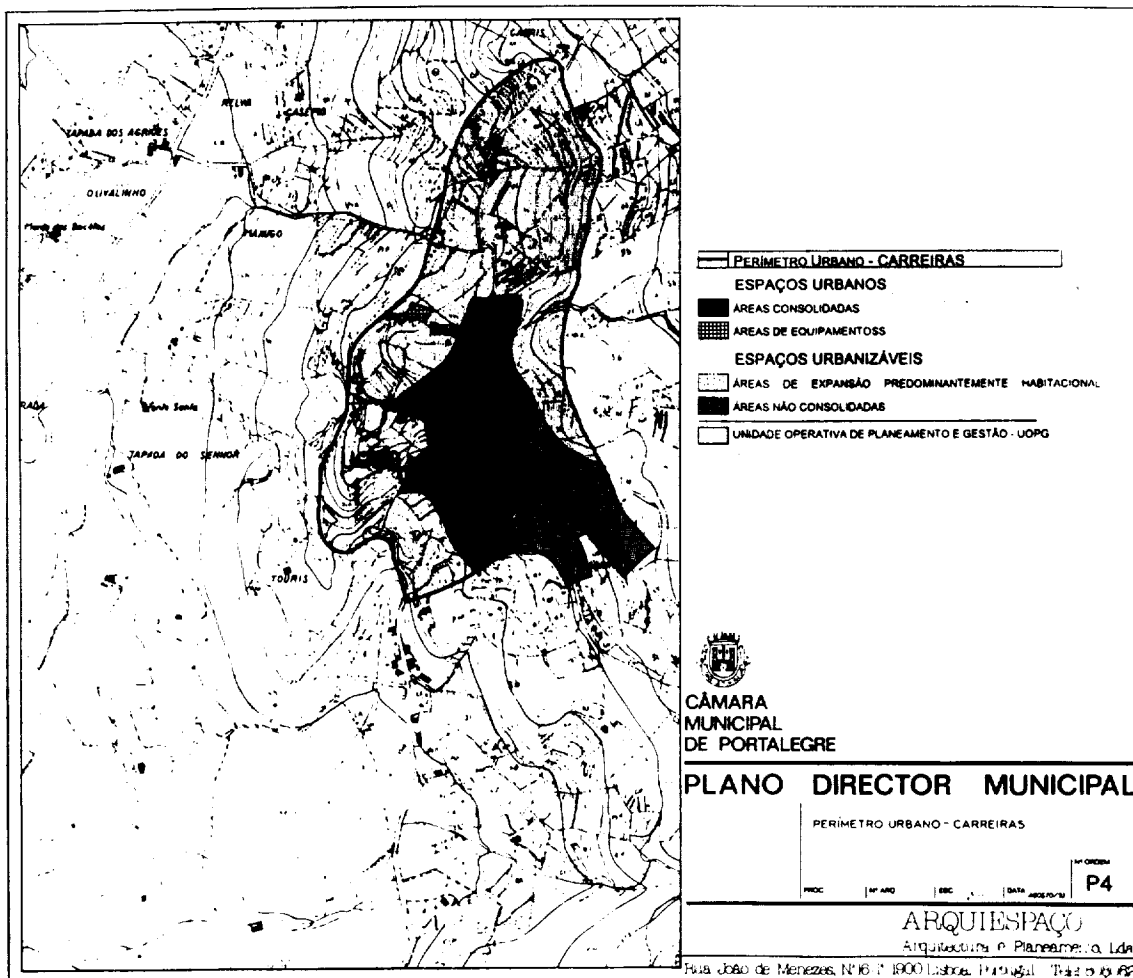
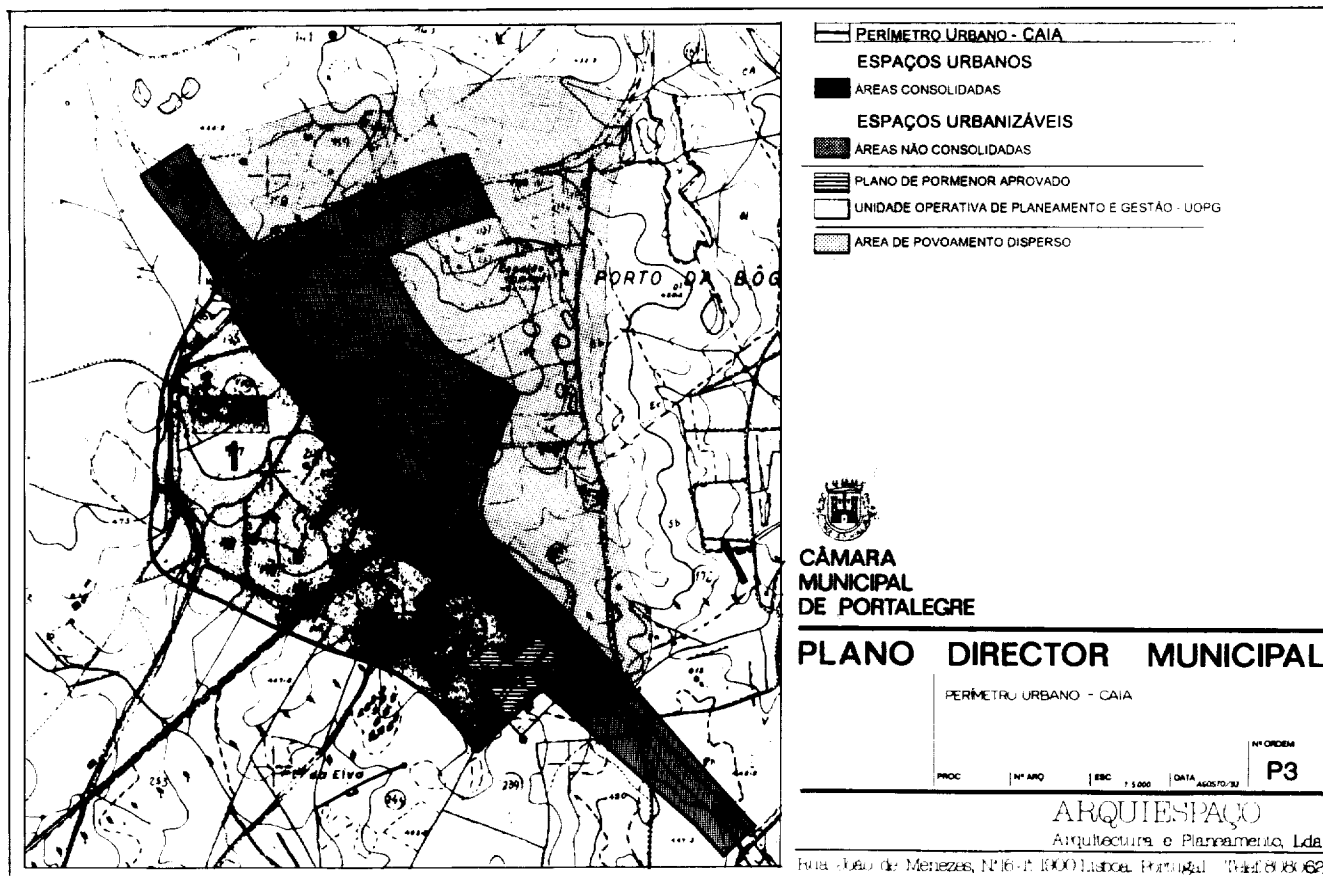
PROC. Nº 1/90 ESC. 1:5000 DATA 1990/10/12

Nº ORDEN
P2

ARQUIESPAÇO

Arquitectura e Planeamento, Lda

Rua João de Menezes, Nº16-1º 1900 Lisboa, Portugal Telef. 808062





- PERÍMETRO URBANO - FORTIOS**
- ESPAÇOS URBANOS**
- ÁREAS CONSOLIDADAS
 - ▨ ÁREAS DEGRADADAS
- ESPAÇOS URBANIZÁVEIS**
- ÁREAS DE EXPANSÃO PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL
 - ▨ ÁREAS DE EQUIPAMENTOS
 - ÁREAS NÃO CONSOLIDADAS
- ▨ LOTEAMENTO VÁLIDO
- ▨ UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO - UOPG
- ▨ ÁREA NON AEDIFICANDI



**CÂMARA
MUNICIPAL
DE PORTALEGRE**

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

PERÍMETRO URBANO - FORTIOS

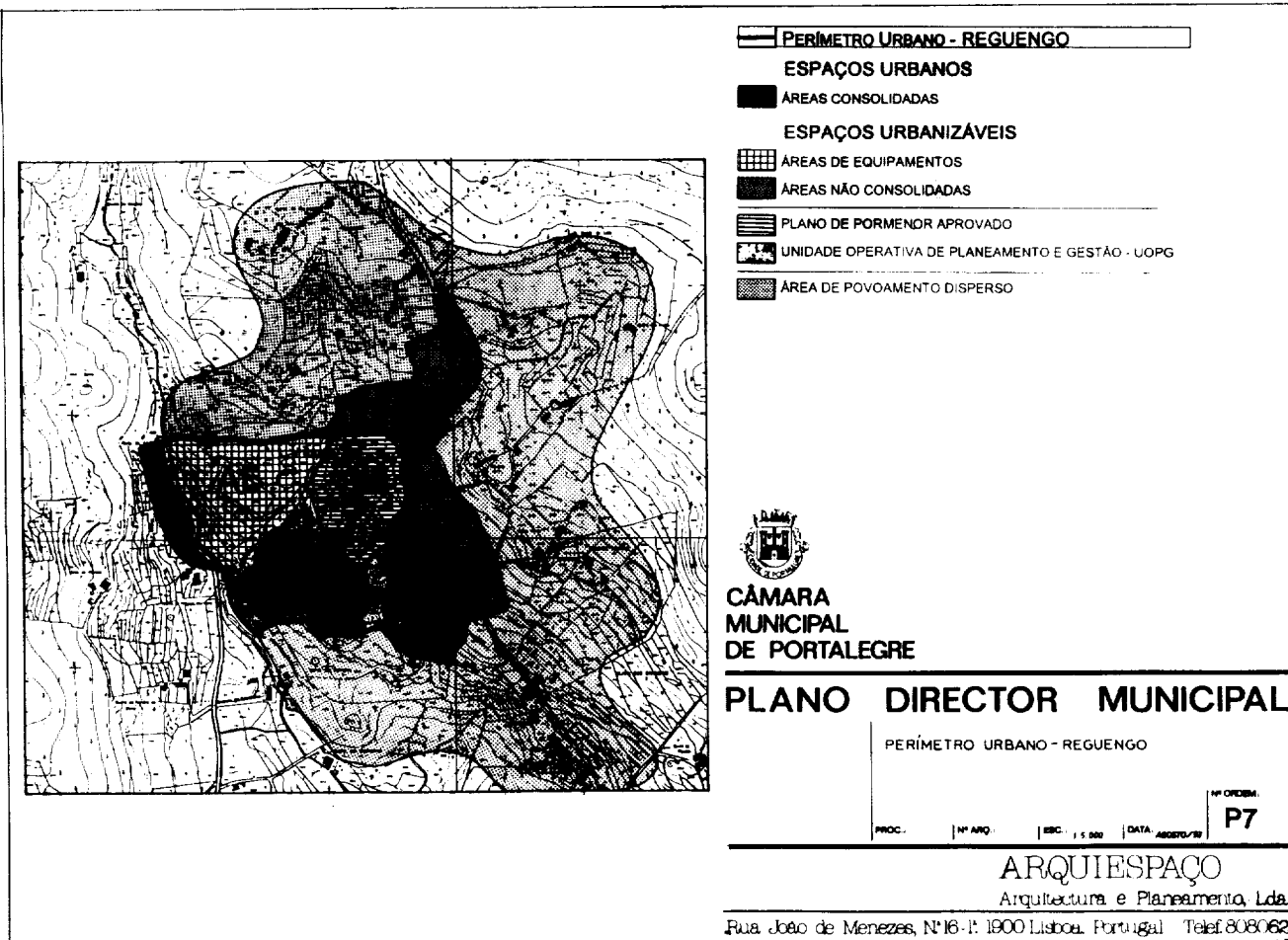
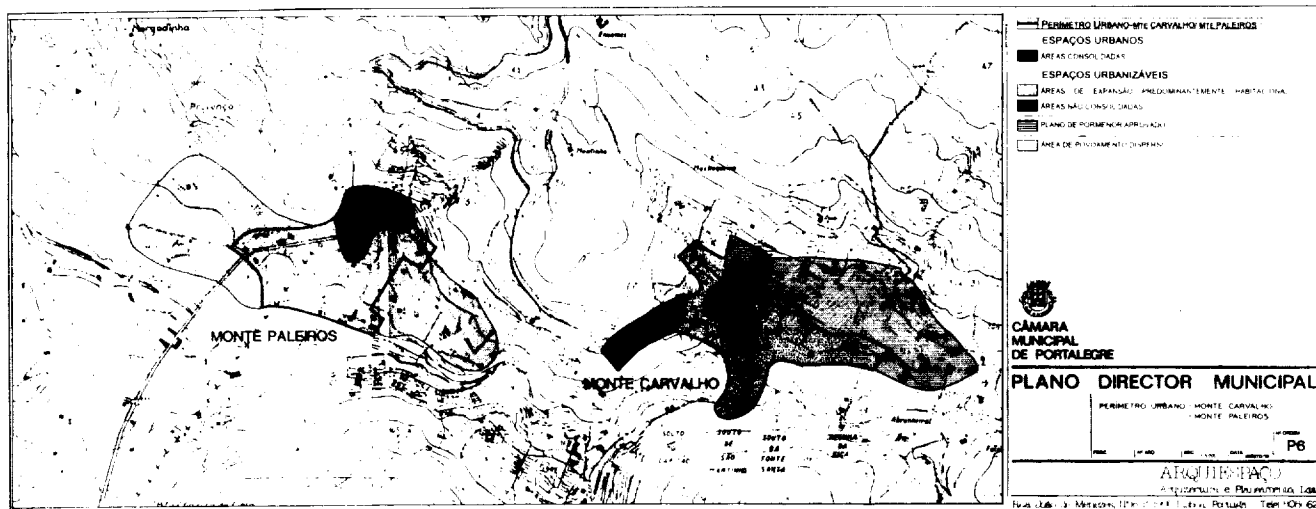
PROC. Nº ARG. SEC. 1/5.000 DATA: MARÇO/94

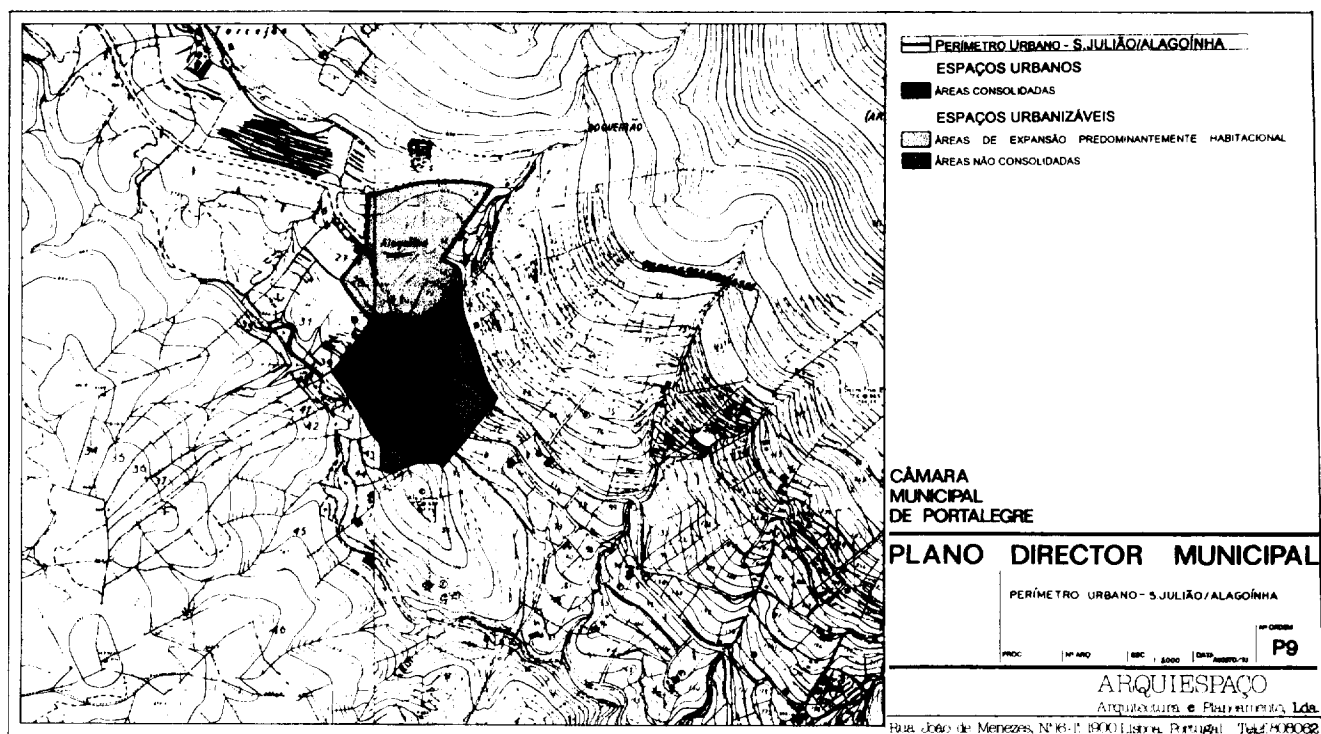
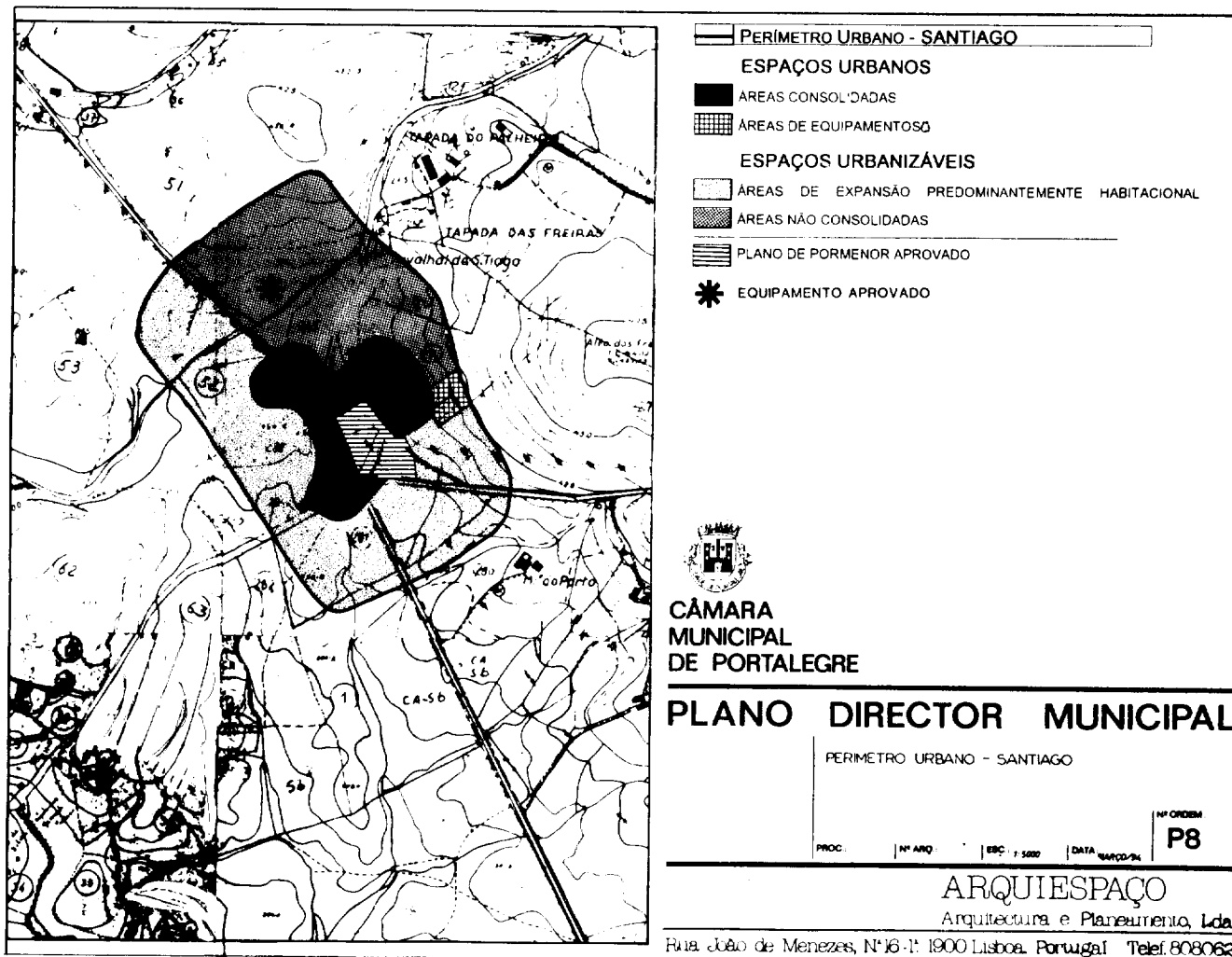
Nº ORDEM
P5

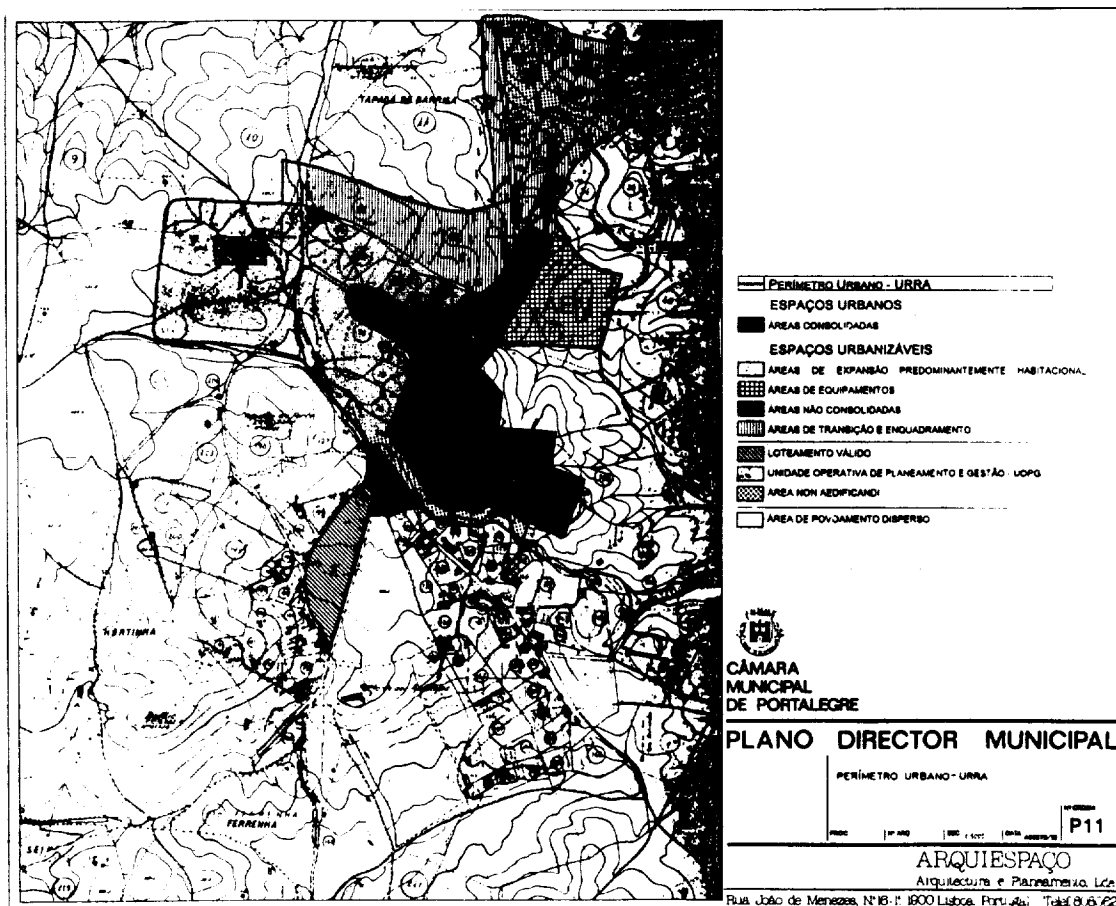
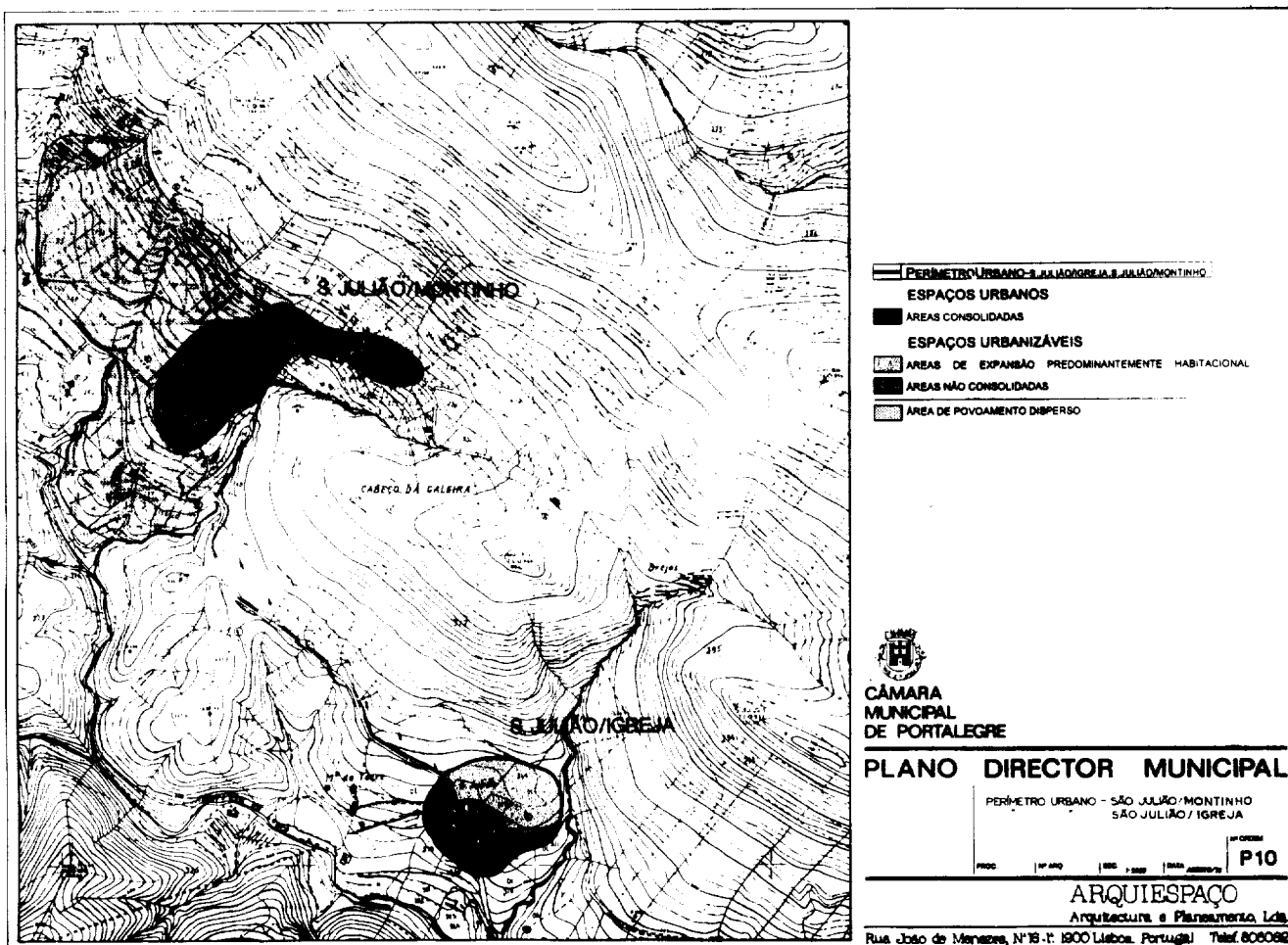
ARQUIESPAÇO

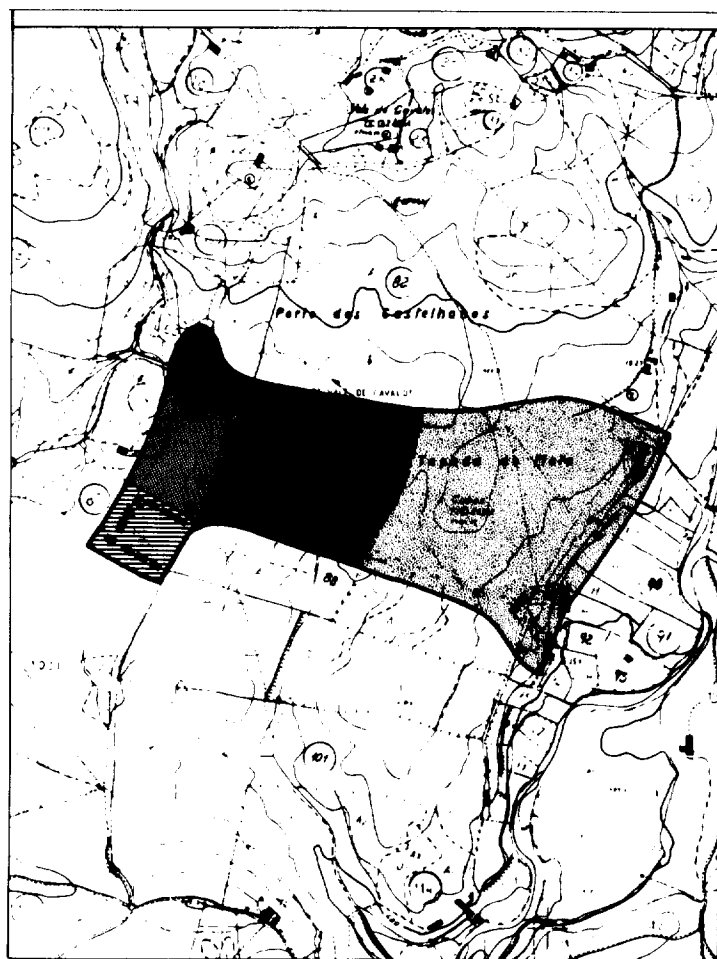
Arquitectura e Planeamento, Lda

Rua João de Menezes, Nº 61, 1900 Lisboa, Portugal. Telex: 808082









- PERÍMETRO URBANO - VALE DE CAVALOS
 ESPAÇOS URBANOS
 ■ ÁREAS CONSOLIDADAS
 ■ ESPAÇOS URBANIZÁVEIS
 ■ ÁREAS DE EXPANSÃO PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL
 ■ ÁREAS NÃO CONSOLIDADAS
 ■ PLANO DE PORMENOR APROVADO



CÂMARA
MUNICIPAL
DE PORTALEGRE

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

PERÍMETRO URBANO - VALE DE CAVALOS

PROC. Nº APO EBC 1:5000 DATA AGOSTO/93 Nº ORDEM **P12**

ARQUIESPAÇO

Arquitectura e Planeamento, Lda

Rua João de Menezes, Nº16-1º 1800 Lisboa, Portugal Telef. 806 062



- PERÍMETRO URBANO - VARGEM
 ESPAÇOS URBANIZÁVEIS
 ■ ÁREAS DE EXPANSÃO PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL
 ■ ÁREAS NÃO CONSOLIDADAS
 ■ UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO LOCAL
 ■ ÁREA DE PORMENOR APROVADO

EQUIPAMENTO
TAREJA INFERIOR DO CAVALO A 100 METROS



CÂMARA
MUNICIPAL
DE PORTALEGRE

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

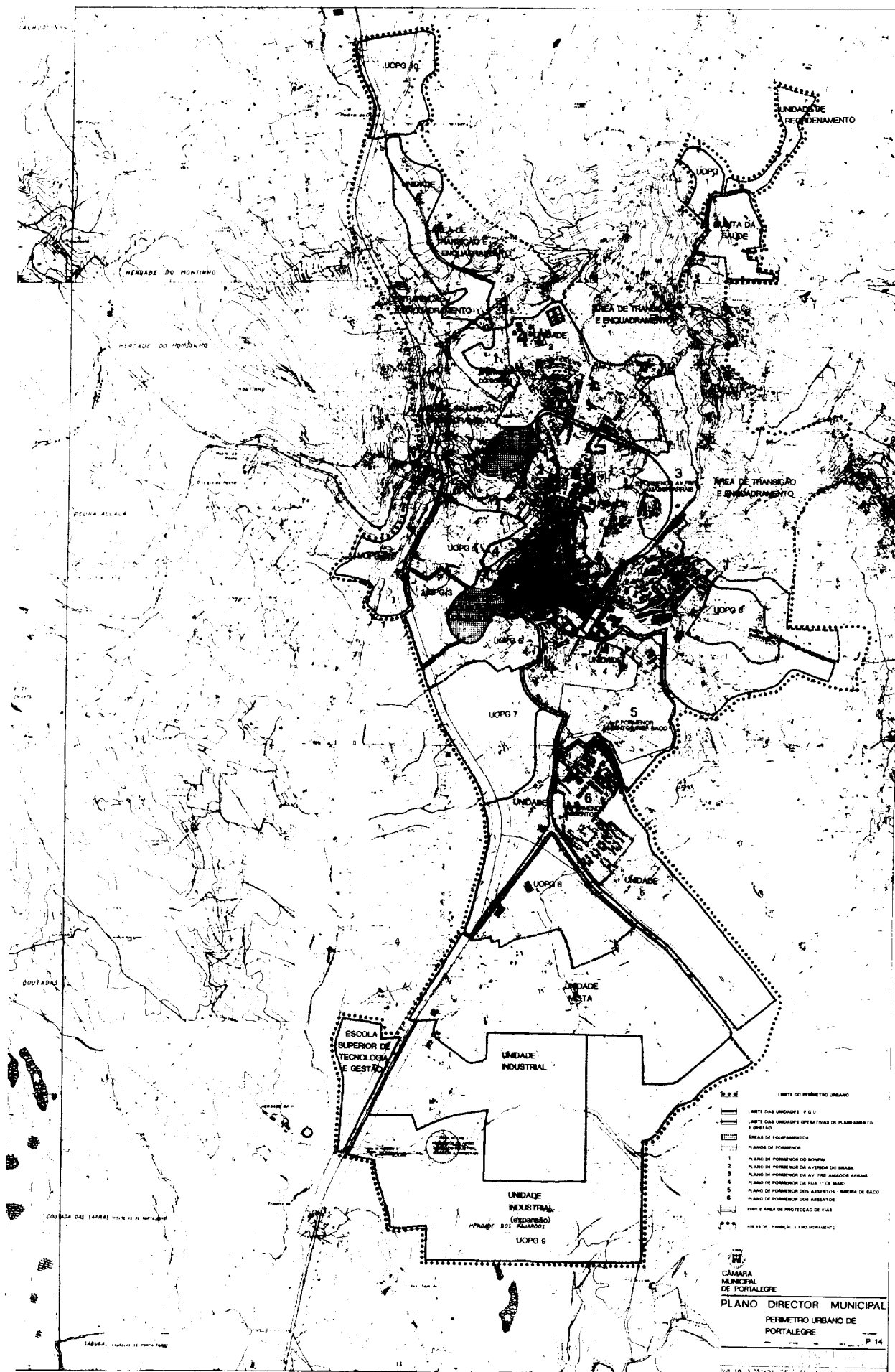
PERÍMETRO URBANO - VARGEM

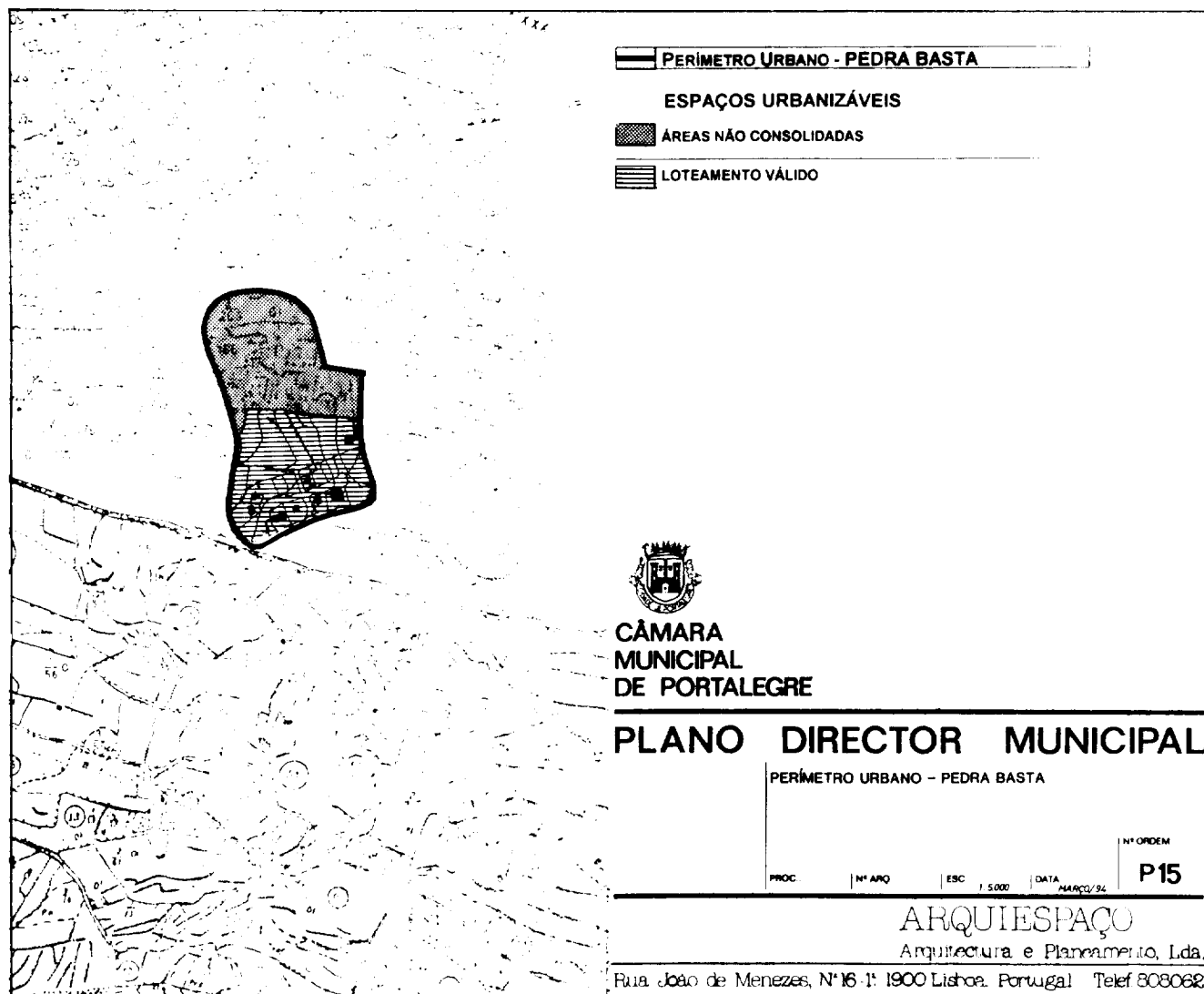
PROC. Nº APO EBC 1:5000 DATA AGOSTO/93 Nº ORDEM **P13**

ARQUIESPAÇO

Arquitectura e Planeamento, Lda

Rua João de Menezes, Nº16-1º 1800 Lisboa, Portugal Telef. 806 062





Resolução do Conselho de Ministros n.º 113/94

Os protocolos de modernização administrativa (PMA) têm-se revelado, desde a sua instituição, instrumentos importantes na política de modernização da Administração Pública, canalizando vontades e apoios financeiros para a concretização de medidas centradas na melhoria da qualidade dos serviços prestados aos clientes da Administração.

Áreas privilegiadas pelos PMA têm sido, designadamente, as relativas às condições físicas de atendimento e acolhimento nos serviços públicos, a informação aos cidadãos e a utilização das tecnologias da informação para acelerar as respostas às solicitações.

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/92, de 7 de Fevereiro, traduzindo uma evolução nos objectivos dos PMA, veio enfatizar o apoio aos programas de qualidade nos serviços públicos, criando condições para financiar de forma mais intensa e continuada os projectos que se distingam pela relevância da inovação e pela substancial melhoria a alcançar na qualidade dos serviços prestados.

No domínio dos projectos de qualidade assume particular interesse a fase de diagnóstico e de propositura de métodos de intervenção e de acções correctoras, o que implica o recurso a trabalhos muito específicos, que requerem o domínio de valências de auditoria de que nem todos os serviços públicos dispõem. Justifica-se,

pois, que o apoio a conceder no âmbito dos PMA possa incidir também sobre as acções a montante da concretização das medidas, contribuindo para a coerência do processo de diagnóstico e de execução, bem como sobre a avaliação dos resultados das acções correctoras adoptadas. Trata-se, afinal, de conferir maior eficiência ao apoio financeiro feito através dos PMA.

Complementarmente, confere-se ao Secretariado para a Modernização Administrativa, serviço que é responsável pelos PMA, a possibilidade de, nestes casos e em articulação com os proponentes, agregar candidaturas com objectivos semelhantes, de forma a racionalizar os meios e potenciar os resultados.

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu o seguinte:

Ao n.º 6 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/92, de 7 de Fevereiro, é aditada uma alínea com a seguinte redacção:

o) Estudos e auditorias destinados a fazer o diagnóstico e a avaliação da qualidade nos serviços públicos e a propor metodologias e acções a desenvolver para a sua melhoria.

Presidência do Conselho de Ministros, 20 de Outubro de 1994. — O Primeiro-Ministro, *António António Cavaco Silva*.