

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Âmbito territorial

O Plano Diretor Municipal de Portalegre, adiante designado por PDM, abrange a totalidade da área do concelho de Portalegre, com a delimitação constante na planta de ordenamento.

Artigo 2º - Estratégia e Objetivos

1 - A estratégia para o desenvolvimento para o concelho encontra-se assente nas seguintes Linhas de Orientação Estratégica (LOE) que correspondem a objetivos globais, aos quais o modelo de ordenamento atende:

- a) Tornar Portalegre num território ambientalmente qualificado, onde a fruição e utilização dos espaços naturais reflita a adoção de um modelo de ordenamento e uso do solo sustentável;
- b) Reposicionar a cidade de Portalegre no contexto do sistema urbano nacional, apostando na reconversão e requalificação urbanística da cidade;
- c) Transformar Portalegre num concelho economicamente competitivo, reposicionando-o no contexto nacional e internacional, através de apostas claras nas tecnologias de informação e na inovação adaptada aos setores tradicionais e na exploração das sinergias entre o setor empresarial e a I&D;
- d) Reforçar os elementos de coesão e desenvolvimento social de Portalegre.

2 - São definidos os seguintes objetivos cuja realização contribuirá para a concretização das Linhas de Orientação Estratégica:

- a) Qualificação urbanística e funcional dos aglomerados populacionais;
- b) Salvaguarda do centro histórico de Portalegre;
- c) Controlo do custo de terrenos para habitação nas freguesias rurais;
- d) Criação de espaços de recreio e lazer;
- e) Modernização e requalificação do parque habitacional;
- f) Reforço das áreas de acolhimento empresarial no concelho;
- g) Reforço da integração das atividades de formação profissional com o tecido empresarial;
- h) Reforço dos serviços prestados nas sedes de freguesia rurais;
- i) Desenvolvimento e promoção regional do Parque Industrial de Portalegre;
- j) Dinamização das atividades de inovação e formação profissional;
- k) Dinamização de atividades inovadoras associadas aos produtos tradicionais;
- l) Dinamização e qualificação das atividades comerciais;
- m) Melhoria e reequilíbrio da rede de equipamentos e de serviços sociais;
- n) Promoção das especificidades das freguesias rurais;
- o) Reflorestação das áreas ardidadas;
- p) Apoio à pecuária;
- q) Incentivos à horto-fruticultura;
- r) Preservação da biodiversidade e salvaguarda dos valores ambientais;
- s) Valorização dos espaços de floresta e de montado;
- t) Modernização do olival.
- u) Incentivos à instalação de agroindústrias.
- v) Apoio à promoção e comercialização de produtos agrícolas e pecuários transformados.
- x) Apoio à fileira da cortiça.

3 - O presente Regulamento tem ainda como objetivo estabelecer as principais regras a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na área abrangida pelo PDM.

Artigo 3º - Composição do Plano

1 - O PDM é constituído por:

- a) Regulamento e respetivos anexos;
- b) Planta de ordenamento do concelho, à escala de 1:10 000;
- c) Plantas de ordenamento dos seguintes aglomerados urbanos, à escala de 1:2 000:
 - i) Portalegre;
 - ii) Fortios;

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

- iii) Urra-Santiago;
- iv) Monte Carvalho;
- v) Alagoa;
- vi) Alegrete;
- vii) Reguengo;
- viii) Carreiras;
- ix) S. Julião - Alagoinha;
- x) S. Julião - Montinho;
- xi) S. Julião - Igreja;
- xii) Monte Paleiros;
- xiii) Caia;
- xiv) Vargem;
- xv) Vale de Cavalos;
- xvi) Pedra Basta;
- xvii) Frangoneiro.

d) Planta de condicionantes, à escala de 1:10 000, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

2 - O PDM é ainda acompanhado por:

- a) Estudos de caracterização: física, social, económica e urbanística;
- b) Relatório;
- c) Programa de execução;
- d) Planta de enquadramento;
- e) Planta da situação existente;
- f) Carta da estrutura ecológica municipal;
- g) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.
- h) Relatório com indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas;
- i) Carta educativa;
- j) Mapa de ruído.

Artigo 4º - Instrumentos de gestão territorial a observar

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

2 - Os instrumentos de gestão territorial que estão em vigor à data de entrada em vigor do PDM, mantêm a sua eficácia pelo período de vigência que lhes está atribuído, designadamente:

- a) Plano de Urbanização dos Covões em Portalegre;
- b) Plano de Pormenor da Av. do Brasil em Portalegre;
- c) Plano de Pormenor do Prolongamento da Av. Frei Amador Arrais em Portalegre;
- d) Plano de Pormenor da Urra – Monte dos Apóstolos;
- e) Plano de Pormenor do Bonfim em Portalegre;
- f) Plano de Pormenor de Expansão da Zona Industrial Portalegre;
- g) Plano de Pormenor da Envolvente à Rua 1º de Maio em Portalegre.
- h) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Portalegre.
- i) Plano de Urbanização do Espaço para Grandes Equipamentos.
- j) Plano de Pormenor da Herdade da Abrunheira.
- K) Plano de Pormenor da Quinta Formosa e da Quinta da Cerca.
- l) Plano de Pormenor do Quarteirão do Edifício Facha.

3 - As disposições do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de S. Mamede (POPNSSM) prevalecem sobre o presente Regulamento do PDM.

Artigo 4º A

Parque Natural da Serra de S. Mamede

1 – Na área do concelho que integra o Parque Natural da Serra de S.Mamede são interditas, sem prejuízo das especificações identificadas nos artigos 35º A a 35º H sujeitas a parecer vinculativo, as

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

seguintes atividades:

- a) Realização de novas operações de loteamento urbano ou industrial fora das áreas urbanas;
 - b) Instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2, exceto os destinados à produção de carvão, desde que efetuada de acordo com as técnicas tradicionais locais, bem como os destinados à produção de alimentos compostos para animais, designadamente moagem e mistura de cereais;
 - c) Instalação de novas explorações para extração de inertes e minérios;
 - d) Reabertura e ampliação de explorações existentes para extração de inertes e minérios, fora dos espaços de indústria extrativa identificados na carta de ordenamento;
 - e) Cortes rasos e arranque maciço de castiçais, carvalhais (*Quercus pyrenaica* e *Quercus faginea*) e galerias ripícolas, exceto quando estiverem em causa razões fitossanitárias devidamente comprovadas pela entidade competente na matéria;
- 2** – Nas áreas do concelho que integram o Parque Natural da Serra de S. Mamede qualificadas como solo rústico nomeadamente nos espaços agrícolas, florestais e naturais, estão sujeitas a parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade, as alterações do uso do solo incluindo as reconversões culturais.
- 3** – As áreas urbanas, os aglomerados rurais, os espaços de indústria extrativa e os espaços turísticos identificados na planta de ordenamento, são Áreas não abrangidas por níveis de proteção.

Artigo 5º - Definições

Para efeitos deste Regulamento, adotam-se as seguintes definições:

- a) Afastamento - o afastamento é a distancia entre a fachada lateral ou de tardo de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado.
- b) Área de Construção do Edifício - a área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar.
A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).
- c) Área de Implantação do edifício - a área de implantação (Ai) de um edifício é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde a área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:
 - O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;
 - O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.
- d) Lote – um lote é um prédio destinado a edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais.
- e) Área do Lote (ALo) – Área de terreno de uma unidade cadastral mínima, para utilização urbana, resultante de operação de loteamento;
- f) Área Verde (Av) — área com ocupação predominantemente vegetal onde não é permitida a construção, com exceção de equipamentos de apoio a atividades desportivo – recreativas e culturais;
- g) Arruamento (A) — qualquer via de circulação em solo urbano, usualmente designado por rua ou avenida, podendo ser qualificada como rodoviária ou pedonal, conforme o tipo de utilização, e pública ou privada consoante o título de propriedade;
- h) Altura da Fachada - a altura da fachada é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.
- i) Densidade Habitacional - a densidade habitacional (Dhab) é o quociente entre o numero de fogos (F) existentes ou previstos para uma dada porção do território e a área de solo (As) a que respeita. Ou seja:
 $Dhab = F / As$
- j) Índice para arruamentos (Ia) — quociente entre o somatório das áreas de arruamentos e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- k) Índice de Utilização do Solo – o índice de utilização do solo (Iu) é o quociente entre a área total de construção (ΣAc) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito. Ou seja:
 $Iu = \Sigma Ac / As$
- l) Índice de Ocupação do Solo – o índice de ocupação do solo (Io) é o quociente entre a área total de implantação (ΣAi) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja:
 $Io = (\Sigma Ai / As) \times 100$

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

- m)** Índice para loteamento (IL) — quociente entre o somatório das superfícies dos lotes e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogênea o índice;
- n)** Índice para verde (IVe) — quociente entre o somatório das áreas verdes e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogênea o índice;
- o)** Lugares de estacionamento (Le) — lugares previstos para estacionamento de veículos;
- p)** Piso (de um edifício) - O piso ou pavimento de um edifício é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas a sua utilização.
- q)** Parcela (P) – porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente.
- r)** Prédio – parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência;
- s)** Profundidade da construção – dimensão horizontal do afastamento entre a fachada principal e a fachada de tardoz de um edifício.
- t)** Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) — demarca áreas de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, a serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução.
- u)** Altura da fachada dominante – é obtida a partir da média do somatório dos valores das alturas das fachadas existentes na mesma frente de rua, entre transversais imediatas, excluindo-se as que distem menos de 50 m da edificação objeto da operação urbanística, a dividir pelo número total de edificações; no somatório inclui-se a altura da fachada da edificação objeto da operação urbanística.
- v)** Profundidade dominante - é obtida a partir do somatório dos valores médios das profundidades das edificações existentes na mesma frente de rua, entre transversais imediatas, excluindo-se as que distem menos de 50 m da edificação objeto da operação urbanística, a dividir pelo número total de edificações; no somatório inclui-se a profundidade da edificação objeto da operação urbanística.
- x)** Índice de Impermeabilização do Solo - o índice de impermeabilização do solo (Iimp) é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (ΣA_{imp}) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja:
$$I_{imp} = (\Sigma A_{imp} / A_s) \times 100$$
Cada área impermeabilizada equivalente (A_{imp}) é calculada pelo produto entre a área de solo (A_s) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (C_{imp}) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto. Ou seja:
$$A_{imp} = C_{imp} \times A_s$$
- y)** Obras de construção - as obras de criação de novas edificações.
- z)** Obras de alteração – as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea.
- aa)** Obras de ampliação – as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente.
- ab)** Obras de reconstrução:
- i)** sem preservação das fachadas – as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos.
- ii)** com preservação das fachadas – as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas.
- ac)** Alteração ao uso do solo – alteração da qualificação do solo e/ou dentro da mesma qualificação, alterações culturais que impliquem padrões de cobertura ou técnicas diferentes.
- ad)** Áreas urbanas - os solos delimitados por perímetro urbano, os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano e os espaços industriais integrados em perímetros urbanos definidos pelos respetivos planos municipais de ordenamento do território em vigor à data de 22 de março de 2005.

CAPÍTULO II

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º - Servidões e restrições de utilidade pública

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

- a) Áreas do domínio hídrico;
- b) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- c) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- d) Áreas de montado de sobro e azinho;
- e) Áreas sujeitas ao regime florestal;
- f) Áreas percorridas por incêndios;
- g) Sítio PTCO0007 São Mamede;
- h) Parque Natural da Serra de São Mamede;
- i) Imóveis classificados, em vias de classificação e património arqueológico;
- j) Infraestruturas de abastecimento de água;
- k) Infraestruturas de saneamento básico;
- l) Infraestruturas de alta tensão e média tensão e distribuição de energia elétrica;
- m) Infraestruturas da rede nacional de transporte de energia elétrica;
- n) Infraestruturas de transporte e distribuição de gás natural;
- o) Infraestruturas rodoviárias;
- p) Infraestruturas ferroviárias;
- q) Infraestruturas de telecomunicações;
- r) Infraestruturas militares;
- s) Estabelecimentos escolares;
- t) Marcos geodésicos.

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

Artigo 7º - Regime

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

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

3 - A Câmara Municipal de Portalegre atualizará a planta de condicionantes nos termos da legislação em vigor, sempre que nova legislação introduza alterações ao regime jurídico das servidões administrativas e restrições de utilidade de que trata este capítulo do PDM.

CAPÍTULO III

USO DO SOLO

SECÇÃO I

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL E URBANO

Artigo 8º - Identificação

1 - O território municipal encontra-se, para efeitos de aplicação do presente Regulamento, dividido, nas classes seguintes:

a) Solo rural, que se caracteriza por se destinar ao aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, a espaços naturais de proteção ou de lazer ou a outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.

b) O solo urbano é o solo que se destina à urbanização e edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização seja possível programar, constituindo no seu todo o perímetro urbano.

2 - As classes de solo indicados no número anterior estão assinaladas na planta de ordenamento à escala 1:10.000.

SECÇÃO II

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

SISTEMA URBANO

Artigo 9º- Perímetro Urbano

Os aglomerados urbanos são objeto de delimitação de um perímetro urbano, que se encontra representado graficamente na planta de ordenamento e nas respetivas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos.

Artigo 10º - Hierarquia e Composição

1 - O sistema urbano do concelho de Portalegre é constituído pelos aglomerados urbanos com perímetro urbano delimitado nas plantas de ordenamento à escala 1:2 000 e pelos aglomerados rurais sem delimitação de perímetro urbano.

2 - Para efeitos de planeamento de equipamentos e infraestruturas é definida a seguinte hierarquia de aglomerados:

a) Nível I – Cidade de Portalegre;

b) Nível II – Fortios, Alegrete, Urra-Santiago, e Monte Carvalho;

c) Nível III – Alagoa, Reguengo, Carreiras, S. Julião (Alagoinha, Montinho e Igreja), Monte Paleiros e Caia;

d) Nível IV – Vargem, Vale de Cavalos, Pedra Basta e Frangoneiro;

e) Nível V – Aglomerados Rurais.

3 - Os perímetros urbanos dos aglomerados de níveis I a IV, representados nas plantas de ordenamento à escala 1: 2 000, incluem os elementos constitutivos do solo urbano referidos no artigo 46º do presente Regulamento.

SECÇÃO III ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 11º - Caracterização e objetivos

1 - Os espaços afetos à estrutura ecológica municipal, delimitados na carta da estrutura ecológica municipal e identificados na planta de ordenamento e nas plantas dos perímetros urbanos têm como objetivo a valorização e proteção dos “habitats” naturais e da paisagem, assim como a manutenção das funções e equilíbrio ecológico do território.

2 - Nestes espaços, mantêm-se os usos atuais do solo e aplicam-se os critérios de ocupação e as condicionantes respeitantes às diversas classes de espaços em que se integram.

3 - As atividades agrícolas, pastoris, florestais e silvo-pastoris podem desenvolver-se de forma extensiva, evitando a destruição das estruturas de compartimentação ou outras que assegurem a continuidade dos processos ecológicos.

4 - É autorizada a instalação de equipamentos de apoio a atividades turístico-recreativas, culturais e de lazer, desde que sejam compatíveis com o equilíbrio ecológico destas áreas.

Artigo 12º - Âmbito Territorial

1 - Integram-se na estrutura ecológica municipal, os solos rurais compreendidos nos:

a) Espaços de proteção total e parcial classificados no âmbito do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de S. Mamede;

b) Áreas classificadas como REN;

c) Áreas classificadas como RAN;

d) Áreas de Montado.

2 - Integram-se na estrutura ecológica municipal, os solos urbanos compreendidos nos espaços afetos à estrutura ecológica urbana.

CAPÍTULO IV QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 13º - Categorias

O solo rural divide-se nas seguintes categorias de espaço:

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços florestais;
- c) Espaços naturais e culturais;
- d) Espaços de proteção a equipamentos e infraestruturas;
- e) Aglomerados rurais;
- f) Aglomerados rurais não consolidados.

Artigo 14º - Aglomerados rurais

1 - No espaço rural foram identificados os seguintes aglomerados rurais, identificados na planta de ordenamento à escala 1:10 000, e que fazem parte do nível V da hierarquia urbana do município de Portalegre.

- a) Besteiros (freguesia de Alegrete);
- b) Porto da Boga (freguesia de Alegrete);
- c) Montarecos (freguesia de Alegrete);
- d) Carvalhal (freguesia de Alegrete);
- e) Fonte da Vila (freguesia da Urra);
- f) Barreiros (freguesia de Reguengo);
- g) Relvas (freguesia de Reguengo);
- h) Garril (freguesia de Reguengo);
- i) Nave (freguesia de Reguengo);
- j) Freguesia (freguesia de S. Julião);
- k) Rabaça (freguesia de S. Julião);
- l) Monte Sete (freguesia de S. Julião);
- m) Mata (freguesia de Fortios);
- n) Antiqueira (freguesia de Ribeira de Nisa);
- o) Fonte Sapo (freguesia de Ribeira de Nisa).

Artigo 15º - Aglomerados rurais não consolidados

1 - No espaço rural na área do Parque Natural da Serra de S. Mamede foram identificados os seguintes aglomerados rurais não consolidados, identificados na planta de ordenamento à escala 1:10 000 e que fazem parte do nível V da hierarquia urbana.

- a) Folha do Meio (freguesia de Alegrete);
- b) Capela (freguesia de Alegrete);
- c) Enxofral (freguesia de Alegrete);
- d) Benzilhão (freguesia de Alegrete);
- e) Biquinha (freguesia de Reguengo);
- f) Barrocão (freguesia de S. Julião).

SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Artigo 16º - Identificação

1 - Os espaços agrícolas destinam-se à exploração agrícola e outras atividades afins complementares e abrangem os solos incluídos na RAN e outros solos com as características adequadas ao desenvolvimento de atividades agrícolas.

2 - Constituem objetivos de ordenamento dos espaços agrícolas a preservação e valorização do potencial da estrutura de produção agrícola.

3 - Os espaços agrícolas compreendem as seguintes categorias, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento à escala de 1:10 000:

- a) Espaços agrícolas preferenciais;
- b) Espaços de uso ou aptidão agrícola.

Artigo 17º - Ocupações e utilizações interditas

Nos espaços agrícolas definidos no presente Regulamento, é interdito:

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

- a) Estabelecer depósitos ou estabelecimentos de exploração industrial ou comercial de sucata, exceto nas áreas definidas na planta de ordenamento;
- b) O vazamento de entulhos, detritos, lixos, materiais de construção, de areias e outros resíduos sólidos ou a instalação de depósitos de sucatas;
- c) O exercício de atividades perigosas para a segurança e salubridade.

SUBSECÇÃO I ESPAÇOS AGRÍCOLAS PREFERENCIAIS

Artigo 18º - Identificação

- 1 - Os espaços agrícolas preferenciais correspondem às zonas incluídas na RAN.
- 2 - Constituem objetivos de ordenamento destes espaços a manutenção dos usos agrícolas e a salvaguarda da capacidade produtiva máxima dos solos neles integrados.

Artigo 19º - Ocupações e utilizações permitidas

- 1 - Sem prejuízo da legislação em vigor respeitante à RAN e à REN, nos espaços agrícolas preferenciais é autorizada a edificação com as finalidades previstas no regime da RAN, e de acordo com os índices e parâmetros estabelecidos neste Regulamento.
- 2 - As construções permitidas, nos termos do disposto neste artigo, estão ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:
 - a) Dimensão mínima do prédio, para habitação e turismo no espaço rural, na modalidade de hotel rural: 2,5 hectares para as freguesias de Alagoa, Alegrete, Carreiras, Reguengo, Ribeira de Nisa, Sé, S. Lourenço e S. Julião e 4 hectares para as freguesias de Fortios e Urra;
 - b) A área de construção (Ac) máxima não pode exceder:
 - i) 200 m² para habitação, com 150 m² para a área de implantação máxima;
 - ii) A área total de implantação de edificações para apoios à atividade agrícola e respetivas ampliações e impermeabilizações não pode exceder 1% da área da exploração agrícola com um máximo de 750 m². No caso das explorações hortofrutícolas, florícolas, pecuárias, olivícolas e vitivinícolas, a área total de implantação pode exceder aquele limite, desde que devidamente justificada, com base em elementos técnico-económicos;
 - iii) 500 m² para os empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de hotel rural, com 400 m² para a área de implantação máxima;
 - c) No caso específico da habitação, deve destinar-se a residência própria do proprietário -agricultor de exploração agrícola respeitando as seguintes condições:
 - i) O requerente é agricultor, nos termos regulamentares setoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, fato que deve ser comprovado pelas entidades competentes;
 - ii) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente -agricultor.
 - d) A altura máxima da fachada das construções, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis será de 7, 5 metros ou dois pisos;
 - e) O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do interessado, devendo ser respeitada legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental e sendo obrigatória a ligação à rede pública sempre que esta existir no local;
 - f) A boa integração na paisagem evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3 metros.
 - g) Admite-se a instalação de infraestruturas de interesse municipal relevante, destinadas nomeadamente a ETAR, ETA, condutas e depósitos de água, desde que obtidos os pareceres favoráveis das entidades competentes.
- 3 – No caso de preexistências devidamente comprovadas, com uso diferente do habitacional, admite-se a alteração ao uso para fins habitacionais, desde que verificado o constante na alínea a) do ponto anterior e não podendo no total dentro do mesmo prédio, serem ultrapassados os valores constantes na alínea b) do ponto anterior.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

4 - É permitido o desenvolvimento de atividades de turismo no espaço rural e turismo de habitação em construções existentes, independentemente da respetiva área construída e da área do prédio onde estão implantadas.

5 - É permitida a ampliação, alteração e reconstrução de construções existentes, em casos de preexistência habitacional devidamente comprovada, nas seguintes situações:

a) Em prédios com dimensões superiores a 2,5 hectares até ser atingido um valor máximo de 200 m² de área total de construção (AC), com 150 m² para a área de implantação máxima;

b) Em prédios inferiores a 2,5 hectares até ser atingido um máximo de 100 m² de área total de construção (AC);

6 - É permitida a ampliação, alteração e reconstrução, de construções existentes, em casos de preexistência devidamente comprovada, destinadas a turismo no espaço rural e turismo de habitação na seguinte situação: em prédios com dimensões superiores a 3 hectares até ser atingido um valor máximo de 500 m² de área total de construção (AC).

7 - A capacidade máxima admitida para os empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de hotel rural é de 200 camas. O índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 0,2, exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de casas de campo e agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação.

SUBSECÇÃO II ESPAÇOS DE USO OU APTIDÃO AGRÍCOLA

Artigo 20º - Identificação

1 - Os espaços de uso ou aptidão agrícola correspondem a solos com as características adequadas ao desenvolvimento de atividades agrícolas ou que já têm culturas arbóreas e arbustivas, mas que não se encontram inseridos na RAN, constituem áreas maioritariamente ocupadas por culturas agrícolas designadamente a vinha e o olival, mas cujas características dos terrenos não reúnem as condições para a classificação como RAN.

2 - Constituem objetivos de ordenamento destes espaços a continuidade do tecido agrícola produtivo que desempenha um papel fundamental quer na manutenção das práticas tradicionais, fundamentais num cenário de turismo rural, quer na manutenção dos espaços abertos destinados à presença de um conjunto de espécies da fauna e da flora, contribuindo ainda para a regularização das pastagens.

Artigo 21º - Regime

1 - Sem prejuízo da legislação em vigor respeitante à REN, bem como do disposto na secção V do presente Regulamento, nos espaços de uso ou aptidão agrícola é autorizada a edificação com as seguintes finalidades.

a) Habitação, destinada a residência própria do proprietário - agricultor de exploração agrícola respeitando as seguintes condições:

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

ii) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente -agricultor.

b) Apoio à atividade agrícola;

c) Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e parques de campismo e caravanismo.

2 - Nos espaços de uso ou aptidão agrícola as novas construções estão sujeitas ao regime constante no número 2 do artigo 19º do presente Regulamento, com exceção dos seguintes parâmetros, cujos valores são os abaixo indicados:

a) Nos casos de construções para habitação para fixação dos produtores agrícolas e proprietários dos prédios rústicos:

i) Área de construção máxima é de 350 m².

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

ii) Índice de ocupação máximo de 0,02.

b) Nos casos de construções para empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de hotel rural e parques de campismo e caravanismo:

i) Área de construção máxima: 2 500 m²;

ii) Índice de ocupação máximo: 0,025.

3 - É permitido o desenvolvimento de atividades de turismo no espaço rural e turismo de habitação em construções existentes, independentemente da respetiva área construída e da área do prédio onde estão implantadas. Admite-se também a instalação de outros usos compatíveis, designadamente equipamentos e serviços (incluindo restauração), desde que funcionalmente associados e integrados em estabelecimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e turismo de natureza ou a explorações agropecuárias.

4 - É permitida a ampliação, alteração e reconstrução de construções existentes, em casos de preexistência habitacional devidamente comprovada, nas seguintes situações:

a) Em prédios com dimensões superiores a 2,5 hectares até ser atingido um valor máximo de 350 m² de área total de construção (AC) e um índice de ocupação de 0,02;

b) Em prédios inferiores a 2,5 hectares até ser atingido um máximo de 300 m²;

c) Nas obras de ampliação, alteração e reconstrução de construções existentes, deverá ser mantido um mínimo de 50% da área de implantação do edifício preexistente.

5 - É permitida a ampliação, alteração e reconstrução de construções existentes, em casos de preexistência devidamente comprovada, destinadas a turismo no espaço rural e turismo de habitação nas seguintes situações:

a) Em prédios com dimensões superiores a 3 hectares até ser atingido um valor máximo de 2500 m² de área total de construção (AC) e um índice de ocupação de 0,025;

b) Em prédios inferiores a 3 hectares até ser atingido um máximo de 480 m² de área total de construção (AC).

6 - A capacidade máxima admitida para os empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de hotel rural é de 200 camas. O índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 0,2, exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de casas de campo e agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação.

Artigo 22º - Ocupações e utilizações condicionadas

Sem prejuízo da legislação em vigor relativa à REN, nos espaços de uso ou aptidão agrícola, é permitida a instalação de estabelecimentos industriais e de armazenagem compatíveis com a classe de espaços e/ou associados às atividades agrícolas ou pecuárias, e de acordo com os seguintes critérios:

a) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, podendo ocorrer apenas nas seguintes condições: é imprescindível a localização destes estabelecimentos na proximidade da produção primária ou porque há inconvenientes técnicos na sua instalação nas zonas industriais. Ambas as situações devem ser devidamente comprovadas pela entidade reguladora do licenciamento;

b) Estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais: a transformação pode ocorrer na proximidade do local de extração quando tal seja imprescindível ou quando existem inconvenientes técnicos na sua instalação em zonas industriais, delimitadas nos PMOT em vigor. Ambas as situações devem ser devidamente comprovadas pela entidade reguladora do licenciamento;

c) Construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações: devem ser edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas (1) que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais e que, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas em solo rural. A instalação destes edifícios depende da autorização fundamentada dos serviços setoriais competentes, nos termos legalmente previstos.

d) Dimensão mínima do prédio: 7,5 hectares;

e) A área de construção (Ac) máxima não pode exceder 2500 m²;

f) O número máximo de pisos: 2;

g) Os efluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água, sendo obrigatório o seu tratamento prévio de acordo com a legislação em vigor;

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

h) Serão observados os parâmetros da legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental, no que respeita a poluição atmosférica (poeiras e odores) e sonora.

(1) Consideram-se integradas na exploração agrícola todas as atividades diretamente relacionadas com a atividade agrícola e que utilizem recursos da exploração, por exemplo: turismo e lazer, artesanato, primeira transformação de produtos agrícolas, energias renováveis, cinegética. A diversificação de atividades nas zonas rurais, dentro e fora da exploração agrícola, constitui uma orientação fundamental da política de desenvolvimento rural comunitária para 2007-2013.

SECÇÃO III ESPAÇOS FLORESTAIS

Artigo 23º - Identificação

1 - Consideram-se espaços florestais os que se encontram delimitados na planta de ordenamento à escala de 1:10 000, sendo constituídos por áreas onde o uso preferencial é a floresta, distinguindo-se as seguintes subcategorias:

- a)** Espaços florestais;
- b)** Espaços silvo-pastoris;
- c)** Espaços florestais de proteção.

2 - Os proprietários, a autarquia bem como outras entidades que detenham a administração destes terrenos devem proceder à aplicação das medidas preventivas de redução de risco de incêndio decorrentes da legislação em vigor.

3 - No âmbito da aplicação da legislação em vigor relativa à prevenção contra incêndios devem ser assumidas as orientações constantes na Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/2006, de 18 de janeiro, bem como o disposto no Decreto-lei n.º 124/2006, de 28 de junho.

4 - A edificação em zonas de elevado risco de incêndio deve obedecer ao disposto no Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 17/2009, de 14 de janeiro.

5 - No âmbito de planeamento da recuperação de espaços florestais ardidados devem ser definidos ou redefinidos os objetivos de médio e longo prazo da gestão florestal e as funções associadas aos espaços bem como as ações necessárias para que o risco de destruição pelo fogo seja fortemente diminuído.

6 - No planeamento da recuperação das áreas ardidadas devem ser observados os seguintes princípios gerais:

a) A intervenção deverá identificar as funções dos espaços florestais e os modelos de silvicultura, de organização territorial e de infraestruturação mais adaptados a cada caso, os quais deverão ser definidos com base nas seguintes componentes:

- i)** Avaliação do efeito do fogo nos ecossistemas;
- ii)** Avaliação da potencialidade das estações;
- iii)** Integração das condicionantes socio-territoriais, incluindo as decorrentes dos planos municipais, planos florestais e planos especiais, para além da legislação geral;
- iv)** Conhecimento da vontade e das expectativas dos proprietários;

b) Devem ser incorporadas as regras de defesa da floresta contra os incêndios florestais definidas regional e localmente, quer as relativas à estruturação dos povoamentos, quer as relativas à criação e manutenção otimizadas de infraestruturas;

c) As intervenções propostas deverão ajustar-se às reais necessidades, numa ótica de análise de custo-benefício e de diminuição dos impactos nos sistemas florestais, tendo sempre em linha de conta os objetivos previamente estabelecidos para cada unidade de gestão;

d) Deverão ser utilizados e otimizados, sempre que possível, os processos naturais;

e) Os espaços florestais a reconstituir deverão ser mais produtivos, mais estáveis, sempre que possível mais próximos dos sistemas naturais, mais diversificados e mais resilientes à ação do fogo;

f) A recuperação florestal deve ocorrer num contexto de progressiva adoção de novas figuras de gestão florestal profissional, designadamente de Zonas de Intervenção Florestal e de Planos de Gestão Florestal.

Artigo 24º- Ocupações e utilizações interditas

1 - Nos espaços florestais definidos no presente Regulamento, é interdito:

- a)** Estabelecer depósitos ou estabelecimentos de exploração industrial ou comercial de sucata, exceto nas áreas definidas na planta de ordenamento.
- b)** Proceder a qualquer tipo de deposição ou eliminação de resíduos;

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

- c) Proceder à manipulação por grosso de materiais explosivos ou inflamáveis;
 - d) O exercício de atividades perigosas para a segurança e salubridade.
- 2 - Nas áreas submetidas a regime florestal, nas áreas florestais sob gestão do Estado e nas designadas zonas críticas encontra-se condicionado o acesso, circulação e permanência conforme a legislação vigente que regulamenta estas situações.

SUBSECÇÃO I ESPAÇOS FLORESTAIS

Artigo 25º - Identificação

- 1 - Estas áreas correspondem a zonas ocupadas por povoamentos florestais, atualmente dominados por espécies de pinheiro-bravo e eucalipto, e a zonas com aptidão florestal não específica, tanto para montados como para a utilização florestal mista ou de produção.
- 2 - Constituem objetivos de ordenamento destas áreas: a adequação do uso dominante do solo às suas aptidões genéricas; o aumento da área de montado, bem como o incentivo da plantação de folhosas para madeira nobre designadamente cerejeira brava, nogueira, castanheiro bravo, freixo e carvalhos.
- 3 - Nas áreas atualmente ocupadas com eucalipto e pinheiro bravo, é objetivo de reconversão com vista ao reordenamento florestal que reduza as áreas de monocultura, contribuindo para a biodiversidade e para a redução do risco de incêndio.

Artigo 26º - Ocupações e utilizações permitidas

1 - Sem prejuízo da legislação específica relativa à REN, à edificação em zonas de elevado risco de incêndios, à proteção de azinheiras e sobreiros, e ao disposto na secção V do presente Regulamento, é autorizada a edificação com as seguintes finalidades:

a) Habitação para residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola respeitando as seguintes condições:

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

ii) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente - agricultor.

b) Apoio às atividades agrícolas ou florestais;

c) Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e parques de campismo e caravanismo.

2 - As construções permitidas nos termos do disposto neste artigo estão ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) Dimensão mínima do prédio: 10 hectares

b) A área de construção (Ac) máxima não pode exceder:

i) Os 850 m², incluindo 350 m² de área de construção máxima afeta a fins habitacionais, nos casos referidos nas alíneas a) e b) do número anterior;

ii) Os 850 m² para empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de hotel rural e parques de campismo e caravanismo.

c) A altura máxima da fachada das construções, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis, é de 7,5 metros ou dois pisos;

d) O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do interessado, devendo ser respeitada a legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental e sendo obrigatória a ligação à rede pública sempre que esta existir no local;

e) Deve ser garantida a boa integração na paisagem, evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3 metros;

f) Deve ser garantida uma faixa de proteção não inferior a 50 metros a partir da extrema das construções;

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

g) Admite-se a instalação de infraestruturas de interesse municipal relevante, destinadas nomeadamente a ETAR, ETA, condutas e depósitos de água, desde que obtidos os pareceres favoráveis das entidades competentes.

3 - É permitido o desenvolvimento de atividades de turismo no espaço rural e turismo de habitação em construções existentes, independentemente da respetiva área construída e da área do prédio onde estão implantadas. Admite-se também a instalação de outros usos compatíveis, designadamente equipamentos e serviços (incluindo restauração), desde que funcionalmente associados e integrados em estabelecimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e turismo de natureza ou a explorações agropecuárias.

4 - É permitida a ampliação, alteração e reconstrução de construções existentes, em casos de preexistência habitacional devidamente comprovada, nas seguintes situações:

a) Em prédios com dimensões superiores a 10 hectares até ser atingido um valor máximo de 350 m² de área total de construção (AC).

b) Em prédios inferiores a 10 hectares, até ser atingido um máximo de 300 m² de área total de construção (AC).

c) Nas obras de ampliação, alteração e reconstrução de construções existentes, deverá ser mantido um mínimo de 50% da área de implantação do edifício preexistente.

5 - É permitida a ampliação, alteração e reconstrução de construções existentes, em casos de preexistência devidamente comprovada, destinadas a turismo no espaço rural e turismo de habitação nas seguintes situações:

a) Em prédios com dimensões superiores a 10 hectares até ser atingido um valor máximo de 850 m² de área total de construção (AC).

b) Em prédios inferiores a 10 hectares, até ser atingido um máximo de 480 m² de área total de construção (AC).

6 - A Câmara Municipal de Portalegre, fundamentada no agravamento das condições de acesso, de serviço das infraestruturas de abastecimento e drenagem, de enquadramento paisagístico ou de preservação de valores culturais, pode sempre condicionar e até inviabilizar as situações previstas nos números 2 e 3 do presente artigo.

7 - A capacidade máxima admitida para os empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de hotel rural, é de 200 camas. O índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 0,2, exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de casas de campo e agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação.

Artigo 27º - Atividades e ocupações condicionadas

Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, nos espaços florestais é permitida a instalação de estabelecimentos industriais associados, compatíveis com a classe de espaços e de apoio a atividades agroflorestais de acordo com os seguintes critérios:

a) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas ou florestais, podendo ocorrer apenas nas seguintes condições: é imprescindível a localização destes estabelecimentos na proximidade da produção primária ou porque há inconvenientes técnicos na sua instalação nas zonas industriais. Ambas as situações devem ser devidamente comprovadas pela entidade reguladora do licenciamento;

b) Estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais: a transformação pode ocorrer na proximidade do local de extração quando tal seja imprescindível ou quando existem inconvenientes técnicos na sua instalação em zonas industriais, delimitadas nos PMOT em vigor. Ambas as situações devem ser devidamente comprovadas pela entidade reguladora do licenciamento;

c) Construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações: devem ser edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas (1) que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais e que, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas em solo rural. A instalação destes edifícios depende da autorização fundamentada dos serviços sectoriais competentes, nos termos legalmente previstos.

d) Dimensão mínima do prédio: 10 hectares;

e) A área de construção (Ac) máxima não pode exceder 2 000 m²;

f) O índice de ocupação não poderá exceder os 0,02;

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

- g) Número máximo de pisos: 2;
 - h) Os efluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água, sendo obrigatório o seu tratamento prévio de acordo com a legislação em vigor;
 - i) Serão observados os parâmetros da legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental, no que respeita a poluição atmosférica (poeiras e odores) e sonora.
- (1) Consideram-se integradas na exploração agrícola todas as atividades diretamente relacionadas com a atividade agrícola e que utilizem recursos da exploração, por exemplo: turismo e lazer, artesanato, primeira transformação de produtos agrícolas, energias renováveis, cinagética. A diversificação de atividades nas zonas rurais, dentro e fora da exploração agrícola, constitui uma orientação fundamental da política de desenvolvimento rural comunitária para 2007-2013.

SUBSECÇÃO II ESPAÇOS SILVO-PASTORÍS

Artigo 28º - Identificação

- 1 - Os espaços silvo-pastoris correspondem aos espaços dominantes no ordenamento biofísico do concelho de Portalegre, onde ocorre a ocupação cultural típica de «montado».
- 2 - Constituem objetivos de ordenamento destas áreas: a manutenção, melhoramento e valorização dos montados existentes; a preservação do seu valor ecológico e económico como sistema de produção extensivo; a preservação de manchas de outras folhosas autóctones existentes no montado.

Artigo 29º - Ocupação e utilização permitidas

- 1 - Sem prejuízo da legislação específica relativa à REN, à proteção de azinheiras e sobreiros, e ao disposto na secção V do presente Regulamento, é autorizada a edificação nos espaços silvo-pastoris com as seguintes finalidades:
 - a) Habitação para residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola respeitando as seguintes condições:
 - i) O requerente é agricultor, nos termos regulamentares setoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, fato que deve ser comprovado pelas entidades competentes;
 - ii) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente - agricultor.
 - b) Apoio às atividades agrícolas ou florestais;
 - c) Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e parques de campismo e caravanismo.
- 2 - As construções permitidas nos termos do disposto neste artigo estão ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:
 - a) Dimensão mínima do prédio: 7,5 hectares;
 - b) A área de construção (Ac) máxima para fins habitacionais não pode exceder 350 m²;
 - c) A área de construção (Ac) máxima para apoios às atividades agrícolas não pode exceder os 500 m²;
 - d) Exceção-se da alínea anterior a construção de apoios às atividades agrícolas em prédios superiores a 50 ha, sendo que nestes casos a área de construção (Ac) não poderá exceder os 3 000 m²;
 - e) A área de construção (Ac) máxima para empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de hotel rural e parques de campismo e caravanismo não pode exceder os 1 100 m².
 - f) A altura máxima da fachada das construções, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis é de 7,5 metros ou dois pisos;
 - g) O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do interessado, devendo ser respeitada legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental e sendo obrigatória a ligação à rede pública sempre que esta existir no local;
 - h) Deve ser garantida a boa integração na paisagem evitando aterros ou desaterros com altura superior a 3 metros.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

i) Admite-se a instalação de infraestruturas de interesse municipal relevante, destinadas nomeadamente a ETAR, ETA, condutas e depósitos de água, desde que obtidos os pareceres favoráveis das entidades competentes.

3 - É permitido o desenvolvimento de atividades de turismo no espaço rural e turismo de habitação em construções existentes, independentemente da respetiva área construída e da área do prédio onde estão implantadas. Admite-se também a instalação de outros usos compatíveis, designadamente equipamentos e serviços (incluindo restauração), desde que funcionalmente associados e integrados em estabelecimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e turismo de natureza ou a explorações agropecuárias.

4 - É permitida a ampliação, alteração e reconstrução de construções existentes, em casos de preexistência habitacional devidamente comprovada, nas seguintes situações:

a) Em prédios superiores a 5 ha até ser atingido um valor máximo de 350 m² de área total de construção.

b) Em prédios inferiores a 5 hectares, até ser atingido um máximo de 300 m² de área total de construção.

c) Nas obras de ampliação, alteração e reconstrução de construções existentes, deverá ser mantido um mínimo de 50% da área de implantação do edifício preexistente.

5 - É permitida a ampliação, alteração e reconstrução de construções existentes, em casos de preexistência devidamente comprovada, destinadas a turismo no espaço rural e turismo de habitação nas seguintes situações:

a) Em prédios com dimensões superiores a 7,5 hectares até ser atingido um valor máximo de 1100 m² de área total de construção (AC).

b) Em prédios inferiores a 7,5 hectares, até ser atingido um máximo de 480 m² de área total de construção (AC).

6 - A Câmara Municipal de Portalegre, fundamentada no agravamento das condições de acesso, de serviço das infraestruturas de abastecimento e drenagem, de enquadramento paisagístico ou de preservação de valores culturais, pode sempre condicionar e até inviabilizar as situações previstas no número anterior.

7 - A capacidade máxima admitida para os empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de hotel rural é de 200 camas. O índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 0,2, exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de casas de campo e agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação.

Artigo 30º - Ocupação e utilização condicionadas

Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, nos espaços silvo-pastoris é permitida a instalação de estabelecimentos industriais compatíveis, de apoio e associados a explorações agropecuárias de acordo com os seguintes critérios:

a) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas ou florestais, podendo ocorrer apenas nas seguintes condições: é imprescindível a localização destes estabelecimentos na proximidade da produção primária ou porque há inconvenientes técnicos na sua instalação nas zonas industriais. Ambas as situações devem ser devidamente comprovadas pela entidade reguladora do licenciamento;

b) Estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais: a transformação pode ocorrer na proximidade do local de extração quando tal seja imprescindível ou quando existem inconvenientes técnicos na sua instalação em zonas industriais, delimitadas nos PMOT em vigor. Ambas as situações devem ser devidamente comprovadas pela entidade reguladora do licenciamento;

c) Construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações: devem ser edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas (1) que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais e que, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas em solo rural. A instalação destes edifícios depende da autorização fundamentada dos serviços setoriais competentes, nos termos legalmente previstos.

d) Dimensão mínima do prédio: 7,5 hectares;

e) A área de construção (Ac) máxima não pode exceder 3000 m²;

f) O índice de ocupação máximo não poderá exceder os 0,02;

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

g) Número máximo de pisos: 2;

h) É proibido o lançamento dos efluentes diretamente em linhas de água, sendo obrigatório o seu tratamento prévio de acordo com a legislação em vigor;

i) São observados os parâmetros da legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental, no que respeita a poluição atmosférica (poeiras e odores) e sonora.

(1) Consideram-se integradas na exploração agrícola todas as atividades diretamente relacionadas com a atividade agrícola e que utilizem recursos da exploração, por exemplo: turismo e lazer, artesanato, primeira transformação de produtos agrícolas, energias renováveis, cinegética. A diversificação de atividades nas zonas rurais, dentro e fora da exploração agrícola, constitui uma orientação fundamental da política de desenvolvimento rural comunitária para 2007-2013.

SUBSECÇÃO III ESPAÇOS FLORESTAIS DE PROTEÇÃO

Artigo 31º - Identificação

1 - Estes espaços correspondem às áreas de matas e matos de proteção e recuperação e às áreas atualmente ocupadas por espécies de carvalhos e castanheiros que contribuem para a preservação do equilíbrio dos recursos, designadamente dos recursos hídricos, do solo, da fauna e da flora.

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

Artigo 32º - Regime

1 - Em matéria de edificabilidade, aplica-se o disposto nos artigos 26º e 27º do presente Regulamento.

2 - Excetua-se do disposto no Artigo 26.º a possibilidade de construção de hotéis rurais, sendo a mesma interdita.

SECÇÃO IV ESPAÇOS NATURAIS E CULTURAIS

Artigo 33º - Identificação

Os espaços naturais e culturais correspondem às áreas mais sensíveis do ponto de vista ecológico, paisagístico e patrimonial, estando devidamente delimitados na planta de ordenamento, à escala 1:10.000 e abrangem a estrutura biofísica fundamental que assegura o funcionamento ecológico do território e os espaços necessários à salvaguarda dos valores paisagísticos, arqueológicos e patrimoniais.

Artigo 34º - Categorias

Os espaços naturais e culturais integram as seguintes categorias:

- a) Espaços naturais – Parque Natural da Serra de S. Mamede (PNSSM);
- b) Espaços naturais – Sítio da Rede Natura 2000;
- c) Espaços culturais.

SUBSECÇÃO I ESPAÇOS NATURAIS – PARQUE NATURAL

Artigo 35º - Identificação e regime

1 - Os espaços naturais que integram a área do PNSSM, delimitada na planta de condicionantes, têm como objetivo principal a proteção do meio ambiente e da paisagem, assim como os seus valores de fauna e flora, contra as formas de degradação dos recursos naturais que ponham em causa a manutenção do equilíbrio ecológico.

2 - Na planta de ordenamento são definidos os usos preconizados na área do PNSSM, que correspondem às seguintes categorias:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços agrícolas preferenciais;
- c) Espaços florestais;
- d) Espaços silvo-pastoris;
- e) Espaços florestais de proteção.

3 – A área do Parque Natural da Serra de S. Mamede integra áreas prioritárias para a conservação da natureza, sujeitas a diferentes regimes de proteção e uso.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPSSM)

Artigo 35º A- Âmbito e tipologias das áreas sujeitas a regime de proteção

1 - Os regimes de proteção na área do Parque Natural da Serra de S. Mamede abrangem as seguintes subcategorias:

a) Subcategoria Área de Proteção total (PT) – correspondem aos espaços onde predominam sistemas e valores naturais e paisagísticos de reconhecido valor e interesse, incluindo formações geológicas, paisagísticas e ecológicas, com elevado grau de naturalidade, que assumem, no seu conjunto, um carácter de excecionalidade, bem como elevada sensibilidade ecológica.

b) Subcategoria de Área de Proteção Parcial do tipo I (PPI) – correspondem aos espaços que contêm valores naturais e paisagísticos cujo significado e importância, do ponto de vista da conservação da natureza, se assumem no seu conjunto como relevantes ou, tratando-se de valores naturais excecionais, apresentam uma sensibilidade moderada.

c) Subcategoria de Área de Proteção Parcial do tipo II (PPII) – correspondem aos espaços que contêm valores naturais e paisagísticos cujo significado e importância, do ponto de vista da conservação da natureza, se assumem no seu conjunto como relevantes, que contêm valores naturais que dependem dos usos do solo, da água e dos sistemas tradicionais e que desempenham funções de enquadramento ou transição das áreas de proteção total e das áreas de proteção parcial do tipo I, podendo ainda conter elementos estruturantes da paisagem.

d) Subcategoria de Área de Proteção Complementar do tipo I (PCI) – Integram áreas onde se aliam valores de conservação da natureza e da estrutura física do território, onde se pretende compatibilizar o atual uso do solo com os valores naturais e paisagísticos. Estas áreas correspondem a espaços seminaturais, onde as ações de regeneração e renaturalização constituem preocupação dominante na sua gestão. Compreendem ainda espaços de mediano valor para a conservação da natureza, integrando a estrutura biofísica complementar do território do Parque Natural.

e) Subcategoria de Área de Proteção Complementar do tipo II (PCII) – Integram as restantes áreas de menor valor para a conservação da natureza, que correspondem a áreas de enquadramento e de uso mais intensivo do solo, onde se pretende compatibilizar a intervenção humana e o desenvolvimento social e económico local com os valores naturais e paisagísticos e os objetivos de conservação da natureza. Estas áreas compreendem ainda os restantes espaços com médio valor de conservação.

Artigo 35º B - Subcategoria Área de Proteção Total

Os espaços incluídos na subcategoria de proteção total são *áreas non aedificandi* afectas à estrutura ecológica municipal, estando todas as acções sujeitas a autorização do ICNF.

Artigo 35º C - Subcategoria Área de Proteção Parcial do tipo I

Aos espaços integrados na subcategoria de Área Proteção Parcial do tipo I aplicam-se as seguintes disposições específicas:

1 – Para além do disposto no artigo 4º A, são interditas as seguintes actividades:

a) Instalação de linhas de distribuição e transporte de energia eléctrica de alta ou média tensão e linhas ou antenas de telecomunicações aéreas e ou subterrâneas;

b) Construção de barragens, excepto as destinadas a abeberamento de gado e protecção contra incêndios, infra-estruturas rodoviárias, ferroviárias e aeroportuárias, bem como de redes de pipelines para transportes de gás, combustíveis ou outros produtos;

c) Instalação de aproveitamentos eólicos;

d) Instalação ou ampliação de explorações agro-pecuárias ou silvo-pastoris em regime intensivo ou semi intensivo;

e) Obras de construção e de ampliação de edificações para habitação, comércio ou indústria fora das áreas urbanas;

f) Instalação de nitreiras fora de explorações agrícolas;

g) Instalação ou ampliação de parques de campismo;

h) Instalação de estabelecimentos industriais isolados de qualquer natureza;

i) Instalação de explorações de recursos hidrogeológicos, nomeadamente de águas mineromedicinais e termais;

j) Instalação ou ampliação de campos de golfe;

2 - Estão sujeitas a parecer vinculativo do ICNF, as seguintes acções:

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

- a) Realização de obras de saneamento básico, independentemente da sua natureza;
- b) Instalação ou ampliação de explorações agropecuárias ou silvo-pastoris, em regime extensivo, quando impliquem edificação de novas construções e ampliação das existentes;
- c) Obras de reconstrução, alteração e conservação de edificações existentes fora das áreas urbanas destinadas a habitação própria e permanente e de assentos de lavoura;
- d) A substituição por soluções não tradicionais de muros de pedra;
- e) Os muros de vedação devem respeitar os seguintes critérios:
 - i) Ser implantados por forma a assegurar a sua integração paisagística, não podendo exceder 1 m de altura;
 - ii) Sempre que se verifique a existência de muros de pedra seca, deve privilegiar-se a sua manutenção, recuperação ou reconstrução, consoante os casos;
- f) Abertura de caminhos ou acessos, bem como beneficiação, ampliação ou qualquer modificação dos existentes, incluindo caminhos carreteiros;
- g) Ampliação de explorações de recursos hidrogeológicos, nomeadamente de águas mineromedicinais e termais, quando impliquem edificação de novas construções e ampliação das existentes.

Artigo 35º D - Subcategoria de Área de Proteção Parcial do tipo II

Aos espaços integrados na subcategoria Área de Proteção Parcial do tipo II aplicam-se as seguintes disposições específicas:

1 - Para além do disposto no artigo 4º A, são interditas as seguintes actividades e ações:

- a) Construção de barragens, excepto as destinadas a abeberamento de gado e protecção contra incêndios, infra-estruturas rodoviárias, ferroviárias e aeroportuárias, bem como de redes de pipelines para transportes de gás, combustíveis ou outros produtos;
- b) Instalação de aproveitamentos eólicos;
- c) Instalação ou ampliação de explorações agro-pecuárias ou silvo-pastoris em regime intensivo ou semi intensivo;
- d) Obras de construção de edificações para habitação, comércio ou indústria excepto, as obras de ampliação de edificações para habitação própria destinadas a criar as condições mínimas de habitabilidade, bem como a viabilização de assentos de lavoura, de unidades de turismo no espaço rural e de turismo de natureza, desde que se integrem nas características paisagísticas da região;
- e) Instalação de nitreiras fora de explorações agrícolas;
- f) Instalação ou ampliação de parques de campismo;
- g) Instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2;
- h) Instalação ou ampliação de campos de golfe;
- i) Ampliação de explorações para extração de inertes, nos espaços de indústria extrativa identificados na carta de ordenamento de acordo com a legislação específica em vigor.

2 - Estão sujeitas a parecer vinculativo as seguintes acções:

- a) Instalação de linhas de distribuição e transporte de energia eléctrica de alta ou média tensão e linhas ou antenas de telecomunicações aéreas e ou subterrâneas;
- b) Construção de obras de saneamento básico, independentemente da sua natureza;
- c) Instalação ou ampliação de explorações agropecuárias ou silvo-pastoris, em regime extensivo, quando impliquem edificação de novas construções e ampliação das existentes;
- d) Obras de reconstrução, alteração e conservação de edificações existentes fora das áreas urbanas destinadas a habitação própria e permanente e de assentos de lavoura;
- e) Obras de ampliação de edificações para habitação própria destinadas a criar as condições mínimas de habitabilidade, bem como a viabilização de assentos de lavoura, de unidades de turismo no espaço rural e de turismo de natureza, desde que se integrem nas características paisagísticas da região;
- f) A substituição por soluções não tradicionais de muros de pedra;
- g) Os muros de vedação devem respeitar os seguintes critérios:
 - i) Ser implantados por forma a assegurar a sua integração paisagística, não podendo exceder 1 m de altura;
 - ii) Sempre que se verifique a existência de muros de pedra seca, deve privilegiar-se a sua manutenção, recuperação ou reconstrução, consoante os casos;
- h) Abertura de caminhos ou acessos, bem como beneficiação, ampliação ou qualquer modificação dos existentes, incluindo caminhos carreteiros;

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

- i) Abertura de trilhos equestres e de percursos pedonais, desde que não ponham em causa os objetivos de conservação da natureza;
- j) Instalação ou ampliação de explorações de recursos hidrogeológicos, nomeadamente de águas mineromedicinais e termais, quando impliquem edificação de novas construções e ampliação das existentes;
- l) Instalação ou alteração de estabelecimentos industriais isolados do tipo 3, desde que associados a artesanato ou atividades tradicionais locais.

Artigo 35º E - Subcategoria Área de Proteção Complementar do tipo I

Aos espaços integrados na subcategoria de proteção complementar do tipo I aplicam-se as seguintes disposições específicas:

1 - Para além do disposto no artigo 4º A, estão sujeitas a parecer vinculativo do ICNF, as seguintes atividades e ações:

- a) Alteração do uso do solo, através de ações com incidência territorial urbanística;
- b) Instalação de linhas de distribuição ou de transporte de energia elétrica de alta ou média tensão e linhas ou antenas de telecomunicações, aéreas e ou subterrâneas;
- c) Construção de barragens, Infraestruturas rodoviárias, ferroviárias ou aeroportuárias, bem como de redes de pipelines para transporte de gás, combustíveis ou outros produtos;
- d) Construção de obras de saneamento básico, independentemente da sua natureza;
- e) Instalação de aproveitamentos eólicos;
- f) Instalação ou ampliação de explorações agropecuárias ou silvo-pastoris, em regime extensivo, semi-intensivo ou intensivo, assim como instalação de estufas e estufins, quando impliquem edificação de novas construções e ampliação das existentes;
- g) Obras de construção e de ampliação de edificações de instalações de apoio a usos agro-silvo-pastoris, desde que não colidam com valores de conservação da natureza;
- h) Obras de construção de edificações destinadas a habitação própria associadas a uma exploração agro-silvo-pastoril, de acordo com as seguintes condições:
 - i) A superfície mínima da parcela de terreno seja igual ou superior a 5 ha;
 - ii) A área de implantação da edificação seja igual ou inferior a 250 m²;
- i) Obras de alteração e conservação das edificações destinadas a habitação própria e de instalações de apoio a usos agro-silvo-pastoris existentes fora das áreas urbanas;
- j) Obras de ampliação de edificações, quando estiver em causa a recuperação de imóveis existentes para habitação, bem como a recuperação de imóveis tradicionais no âmbito da organização de estruturas exequíveis enquadradas em projetos de turismo natureza e turismo em espaço rural, desde que devidamente justificado e de acordo com os parâmetros seguintes:
 - i) Para fins de habitação até um máximo de 10% da área de construção ou até atingir o máximo de 250 m² de área de construção;
 - ii) Para fins turísticos até ao máximo de 400 m² de área total de construção ou até ao máximo de 10% da área de construção dos imóveis existentes;
- l) Instalação de nitreiras fora de explorações agrícolas;
- m) A substituição por soluções não tradicionais de muros de pedra;
- n) Os muros de vedação devem respeitar os seguintes critérios:
 - i) Ser implantados por forma a assegurar a sua integração paisagística, não podendo exceder 1 m de altura;
 - ii) Sempre que se verifique a existência de muros de pedra seca, deve privilegiar-se a sua manutenção, recuperação ou reconstrução, consoante os casos;
- o) Abertura de caminhos ou acessos, bem como beneficiação, ampliação ou qualquer modificação dos existentes, incluindo caminhos carreteiros;
- p) Instalação ou ampliação de parques de campismo;
- q) Instalação ou ampliação de estabelecimentos industriais dos tipos 3 desde que estejam associados a artesanato, a atividades tradicionais locais, bem como ao fabrico de carvão, desde que efetuada de acordo com as técnicas tradicionais locais, e ao fabrico de alimentos compostos para animais (moagem e mistura de cereais, sem incorporação de aditivos) em pequenos estabelecimentos;
- r) Instalação ou ampliação de explorações de recursos hidrogeológicos, nomeadamente de águas mineromedicinais e termais quando impliquem edificação de novas construções e ampliação das existentes;

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

s) Instalação ou ampliação de campos de golfe.

Artigo 35º F - Subcategoria de proteção complementar do tipo II

Aos espaços integrados na subcategoria de proteção complementar do tipo II aplicam-se as seguintes disposições específicas:

1 – Para além do disposto no artigo 4º A, estão sujeitas a parecer vinculativo do ICNF, as seguintes atividades e ações:

- a) Alteração do uso do solo, através de ações com incidência territorial urbanística;
- b) Instalação de linhas de distribuição ou de transporte de energia elétrica de alta ou média tensão e linhas ou antenas de telecomunicações, aéreas e ou subterrâneas;
- c) Construção de barragens, Infraestruturas rodoviárias, ferroviárias ou aeroportuárias, bem como de redes de pipelines para transporte de gás, combustíveis ou outros produtos;
- d) Construção de obras de saneamento básico, independentemente da sua natureza;
- e) Instalação de aproveitamentos eólicos;
- f) Instalação ou ampliação de explorações agropecuárias ou silvo-pastoris, em regime extensivo, semi-intensivo ou intensivo, assim como instalação de estufas e estufins, quando impliquem edificação de novas construções e ampliação das existentes;
- g) Obras de construção e de ampliação de edificações de instalações de apoio a usos agro-silvo-pastoris, desde que não colidam com valores de conservação da natureza;
- h) Obras de construção, recuperação, alteração, conservação e ampliação de edificações de qualquer natureza fora das áreas urbanas, desde que se mantenha o uso atual do solo ou um uso compatível com os objetivos de conservação da natureza definidos para a área e de acordo com as condições descritas seguidamente:

1- Obras de construção de edificações:

- i) As construções se destinem a habitação própria e que esteja garantida a manutenção do uso atual do solo da parcela ou um uso compatível com os objetivos da conservação da natureza definidos para a área;
- ii) A superfície mínima da parcela de terreno seja igual ou superior a 2,5 ha;
- iii) A área de implantação da edificação seja igual ou inferior a 250 m²;

2 - Obras de ampliação de edificações existentes:

- i) Para fins de habitação até um máximo de 10% da área de construção ou até atingir o máximo de 250 m² de área de construção;
- ii) Para fins turísticos até ao máximo de 400 m² de área total de construção ou até ao máximo de 10% da área de construção dos imóveis existentes;

- i) Instalação de nitreiras fora de explorações agrícolas;
- j) A substituição por soluções não tradicionais de muros de pedra;
- k) Os muros de vedação devem respeitar os seguintes critérios:
 - i) Ser implantados por forma a assegurar a sua integração paisagística, não podendo exceder 1 m de altura;
 - ii) Sempre que se verifique a existência de muros de pedra seca, deve privilegiar-se a sua manutenção, recuperação ou reconstrução, consoante os casos;
- l) Abertura de caminhos ou acessos, bem como beneficiação, ampliação ou qualquer modificação dos existentes, incluindo caminhos carreteiros;
- m) Instalação ou ampliação de parques de campismo;
- n) Instalação ou ampliação de estabelecimentos industriais dos tipos 3 desde que estejam associados a artesanato, a atividades tradicionais locais, bem como ao fabrico de carvão, desde que efetuada de acordo com as técnicas tradicionais locais, e ao fabrico de alimentos compostos para animais (moagem e mistura de cereais, sem incorporação de aditivos) em pequenos estabelecimentos;
- o) Instalação ou ampliação de explorações de recursos hidrogeológicos, nomeadamente de águas mineromedicinais e termais quando impliquem edificação de novas construções e ampliação das existentes;
- p) Instalação ou ampliação de campos de golfe.

Artigo 35º G - Casos não previstos

Aos casos não previstos nas disposições dos artigos 35º A a 35º F, a apreciação de projetos de construção, reconstrução, conservação ou ampliação de edificações, aplicam-se os parâmetros

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

urbanísticos definidos para as categorias de solo rustico do presente regulamento.

Artigo 35º H - Áreas não abrangidas por níveis de proteção

1 - As áreas não abrangidas por níveis de proteção, são aquelas em que não é aplicado qualquer nível de proteção previsto no PNSSM e incluem as seguintes categorias de espaço:

- a)** Áreas urbanas;
- b)** Aglomerados rurais;
- c)** Espaços de indústria extrativa;
- d)** Espaços turísticos.

2 – No caso dos perímetros urbanos estabelecidos no PDM não coincidirem com as áreas urbanas identificadas na área do PNSSM, aplica-se à área remanescente o regime da subcategoria de proteção complementar do tipo II.

3 – Aos aglomerados rurais identificados na área do PNSSM aplicam-se os parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDM, sujeitos às seguintes restrições:

- a)** São permitidas novas construções nos espaços intersticiais desde que sejam salvaguardadas as características locais respeitantes à fachada, volumetria e cores;
- b)** São permitidas obras de conservação e ampliação desde que sejam salvaguardadas as características locais respeitantes à fachada, volumetria e cores;
- c)** Os aglomerados rurais devem ter crescimento condicionado de acordo com as subcategorias de proteção definidas na sua envolvente.

4 – Os espaços de indústria extrativa compreendem os perímetros dos locais de exploração de minérios e de inertes, ativos ou abandonados, integrados em solo rural.

SUBSECÇÃO II ESPAÇOS NATURAIS – SÍTIO DA REDE NATURA 2000

Artigo 36º - Identificação e regime

1 - Os espaços naturais que compreendem a área definida como sitio da Rede Natura 2000 PTCN0007 – Serra de S. Mamede, delimitados na planta de condicionantes e não incluídos na área do Parque Natural da Serra de S. Mamede, têm como objetivo a proteção do meio ambiente e da paisagem, assim como os seus valores de fauna e flora, contra as formas de degradação dos recursos naturais que ponham em causa a manutenção do equilíbrio ecológico.

2 - Nestes espaços, sem prejuízo do disposto no regime associado à Rede Natura 2000, aplica-se o regime estabelecido nas classes e categorias de espaço que lhes estão subjacentes.

SUBSECÇÃO III ESPAÇOS CULTURAIS

Artigo 37º - Identificação

Os espaços culturais destinam-se à salvaguarda do património paisagístico, arqueológico, arquitetónico e urbanístico, conforme registado na planta de ordenamento à escala 1:10 000, na planta de condicionantes e nos anexos I a III do presente Regulamento.

Artigo 38º - Regime

1 - Os imóveis classificados e em vias de classificação, nos termos do presente regulamento, têm uma área de proteção de 50 m, caso não esteja definida uma zona especial de proteção, ficando sujeitos às normas legalmente estabelecidas e ao caso aplicáveis, bem como às regras definidas nos números seguintes.

2 - Nos espaços culturais todas as intervenções de conservação, restauro, e valorização devem ser enquadradas em cartas e convenções internacionais sobre a matéria, bem como na legislação nacional em vigor, privilegiando a utilização de técnicas construtivas e materiais, que possibilitem prolongar a vida útil dos bens patrimoniais.

3 - Os edifícios de interesse patrimonial poderão ser alvo de intervenções desde que salvaguardadas as suas características arquitetónicas e volumétricas e a sua relação com o tecido urbano ou paisagístico envolvente, atendendo ao volume edificado, aos espaços construídos, espaços livres e verdes.

4 - Os imóveis referidos no número 1, têm as seguintes prescrições:

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

- a) As obras a realizar não poderão introduzir elementos dissonantes;
- b) As obras estão sempre sujeitas a licenciamento municipal, de acordo com a legislação em vigor;
- c) As obras de demolição obedecem ao disposto na legislação em vigor, designadamente no artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

SECÇÃO V EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Artigo 39º - Definição e usos

No solo rural, salvaguardadas as condicionantes legais, podem ser localizados empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto do solo rural, sendo obrigatoriamente precedidos da elaboração de Planos de Pormenor de acordo com o disposto no artigo seguinte, excecionando-se desta obrigatoriedade os empreendimentos de turismo no espaço rural e turismo de habitação.

Artigo 40º - Edificabilidade

1 - Os planos de pormenor a elaborar terão como principal objetivo o desenvolvimento de atividades turísticas, desportivas e de lazer.

2 - Os planos de pormenor a elaborar cumprem as seguintes regras:

- a) Abrangerem uma área mínima de 50 ha;
- b) Índice de ocupação (Io) máximo de 0,02;
- c) Índice de utilização do solo (Iu) máximo de 0,04;
- d) N.º máximo de pisos: 2;
- e) As novas construções devem garantir um adequado enquadramento paisagístico;
- f) O licenciamento dos empreendimentos turísticos só é permitido com a obrigatoriedade de construção de um sistema de recolha e tratamento adequado de efluentes;
- g) É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, por técnico habilitado, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere.
- h) A capacidade mínima é de 200 camas;
- i) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- j) A relação entre a área infraestruturada e a área afeta ao empreendimento turístico, constante no PMOT, deve ser inferior a 30 %;
- k) A área de espaços livres/verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 100 m², incluindo as áreas integradas na estrutura ecológica;
- l) As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno;
- m) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- n) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.
- o) Devem ser delimitadas as áreas de povoamento de sobreiro e azinheira, que deverão integrar a estrutura ecológica, não sendo permitido edificações nestas áreas.
- p) A área afeta ao empreendimento turístico deve articular-se com os perímetros urbanos, no mínimo através da rede viária municipal;
- q) A Câmara Municipal poderá decidir pela adoção de processo de concurso, para a definição e concretização dos empreendimentos turísticos, sempre que existam pretensões em simultâneo, para a criação dos mesmos e que possam vir a ultrapassar a Intensidade Turística Máxima Concelhia (ITMáxC).
- r) Os empreendimentos turísticos a implementar, à data do título válido de abertura dos mesmos, devem estar integralmente realizados e em funcionamento:
 - i) A ligação à rede viária municipal;
 - ii) A ligação aos sistemas públicos de infraestruturas urbanas ou aos sistemas de infraestruturas comuns privativas do empreendimento, consoante aplicável;
 - iii) A implementação da totalidade das soluções dos espaços não edificados comuns ao empreendimento, bem como a sua articulação com o espaço rural envolvente;
- v) As medidas de proteção e valorização ambiental e paisagística previstas no respetivo projeto.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

SECÇÃO VI ESPAÇOS DE PROTECÇÃO A EQUIPAMENTOS E INFRA-ESTRUTURAS SUBSECÇÃO I ESPAÇOS CANAIS

Artigo 41º - Redes rodoviária e ferroviária

- 1 - Os espaços-canal das redes rodoviária e ferroviária são constituídos pelo conjunto de corredores ativados por infraestruturas rodoviárias e ferroviárias existentes.
- 2 - A rede viária existente que constitui o espaço canal no concelho de Portalegre está hierarquizada em quatro níveis definidos na planta de ordenamento, da seguinte forma:
 - a) Nível 1 - Itinerário Principal e complementar, constituída pela via que integra o itinerário principal (IP2) e o Itinerário Complementar (IC13) do Plano Rodoviário Nacional;
 - b) Nível 2 – Estradas Nacionais, constituída pela rede distribuidora principal, ligações com o exterior consideradas secundárias, mas que estabelecem simultaneamente ligações internas estruturantes;
 - c) Nível 3 – Constituído pelas ligações estruturantes internas não contempladas no nível 2;
 - d) Nível 4 – Restantes vias municipais.
- 3 - A rede ferroviária é constituída por um troço da Linha do Leste, pertencente à rede complementar e por um troço da Linha de Évora, sem tráfego ferroviário, pertencente à rede secundária.

SUBSECÇÃO II OUTRAS INFRA-ESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS

Artigo 42º - Espaços destinados a equipamentos

- 1 - Na planta de ordenamento, encontram-se indicadas duas áreas destinadas à implantação de equipamentos:
 - a) Área para a localização do aeródromo bem como de equipamentos desportivos, nomeadamente do kartódromo de Portalegre, e de empreendimentos turísticos, de lazer e habitacionais, desde que relacionados com os referidos equipamentos.
 - b) Área destinada à localização de um campo de tiro.
- 2 - A implantação dos equipamentos referidos na alínea a) do ponto anterior, bem como das restantes atividades, estará sujeita a legislação específica e a área em que se inserem corresponde a uma UOPG no âmbito da qual se estabelece a obrigatoriedade de ser abrangida por um plano municipal de ordenamento do território.
- 3 - A implantação do aeródromo estará sujeita a legislação específica.
- 4 - A implantação do campo de tiro está sujeita à legislação específica, admitindo-se a construção de um edifício de apoio, incluindo estabelecimento de restauração e bebidas, com a área máxima de construção de 1500 m² e um máximo de 2 pisos, com a salvaguarda de eventuais servidões existentes no local.

Artigo 43º - Equipamento de apoio à terceira idade

- 1 - A área destinada à instalação de um equipamento de apoio à terceira idade, identificado na planta de ordenamento destina-se à instalação de um equipamento de apoio à terceira idade cuja área de construção total não poderá exceder os 5 200 m² e um máximo de 2 pisos.

SECÇÃO VII AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 44º - Regime de edificabilidade

- 1 - Na planta de ordenamento à escala 1:10.000 estão assinalados os aglomerados rurais classificados no nível V da hierarquia urbana e que se caracterizam pela concentração da construção em espaço rural com tendência a constituírem futuros espaços urbanos a estruturar.
- 2 - Nestas áreas é proibido o loteamento urbano, sendo autorizada a construção com fins habitacionais, para comércio e serviços, de acordo com os seguintes critérios:
 - a) Obrigatoriedade de existência de via de acesso público que permita a circulação automóvel, sem prejuízo da exigência de maior grau de infraestruturção;

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

- b)** Até uma distância máxima de 20 metros à construção mais próxima à data de entrada em vigor do Plano, podendo aquela ser superior no caso da nova construção se localizar no interior do aglomerado rural, contribuindo para a sua consolidação;
 - c)** Índice de utilização do solo máximo(lu): 0,4;
 - d)** Área de construção (Ac) máxima: 400 m², incluindo um máximo de 250 m² para habitação;
 - e)** Número máximo de pisos: 2 pisos ou 6,5 metros acima da cota natural do terreno;
 - f)** O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do interessado, devendo ser respeitada a legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental e sendo obrigatória a ligação à rede pública sempre que esta existir no local.
- 3** - As construções existentes nestes aglomerados podem ser ampliadas até 35% da atual área de construção e desde que sejam cumpridos os parâmetros definidos no número anterior.

SECÇÃO VIII AGLOMERADOS RURAIS NÃO CONSOLIDADOS

Artigo 45º - Regime de edificabilidade

- 1** - Na planta de ordenamento à escala 1:10.000 estão assinalados os aglomerados rurais não consolidados classificados no nível V da hierarquia urbana e que se caracterizam pelo fato de se inserirem na área do Parque Natural da Serra de S. Mamede e pela concentração da construção em espaço rural com tendência a constituírem futuros espaços urbanos a estruturar.
- 2** - Nos aglomerados rurais não consolidados aplica-se o regime estabelecido no Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de S. Mamede.

CAPÍTULO V QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO SECÇÃO I SOLO URBANO

Artigo 46º - Qualificação

- 1** - O solo urbano, delimitado na planta de ordenamento, caracteriza-se pelo elevado nível de infraestruturização e concentração de edificações, destinando-se predominantemente à construção.
- 2** - O solo urbano destina-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outros fins, como atividades terciárias, indústria, agricultura ou turismo, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.
- 3** - O elementos constituintes do solo urbano encontram-se delimitados nas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos à escala 1:2 000:
 - a)** Solos urbanizados;
 - b)** Solos cuja urbanização é possível programar;
 - c)** Espaços afetos à estrutura ecológica urbana.
- 4** - Nas áreas com ocupação predominantemente habitacional, podem existir equipamentos e edifícios industriais, de comércio e serviços cuja atividade seja compatível com o uso habitacional, desde que providos de sistema de controlo da poluição, e instalados isoladamente de modo a evitar a degradação da qualidade de vida dos residentes e a causar incómodos para o meio ambiente envolvente.
- 5** - Os critérios de edificabilidade a aplicar no solo urbano são os definidos nas Secções II, III e IV deste capítulo do presente Regulamento.
- 6** - No solo urbanizado não é autorizada:
 - a)** A instalação de atividades agropecuárias, depósitos de produtos perigosos e de sucata;
 - b)** A deposição de resíduos;
 - c)** Todos os resíduos produzidos serão encaminhados para destino adequado.
- 7** - Os solos cuja urbanização é possível programar incluem as seguintes categorias:
 - a)** Áreas habitacionais e áreas mistas, nas quais se podem localizar edifícios destinados à habitação, comércio, serviços, estabelecimentos industriais compatíveis (tipo 3), turismo e equipamentos coletivos;
 - b)** Áreas de equipamentos, destinadas predominantemente à localização de novos equipamentos coletivos ou ampliação/remodelação de equipamentos existentes;

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

c) Áreas industriais, que correspondem a espaços reservados para a implantação de unidades industriais, logísticas e de serviços.

SECÇÃO II SOLO URBANIZADO

Artigo 47º - Definição

1 - Os espaços urbanizados são constituídos por áreas consolidadas ou com operações urbanísticas válidas, para uso habitacional, de comércio, serviços, turismo, indústria (tipo 3) e áreas de equipamentos.

2 - O solo urbanizado tem um tecido predominantemente consistente onde é possível a edificação lote a lote ou através de loteamento urbano de acordo com os índices máximos definidos na presente secção.

SUBSECÇÃO I AGLOMERADO DE NÍVEL I - CIDADE DE PORTALEGRE

Artigo 48º - Edificabilidade no aglomerado nível I

1 - O perímetro urbano da cidade de Portalegre, representado na respetiva planta de ordenamento à escala 1: 2 000, inclui as seguintes categorias de solo urbano:

a) Áreas urbanas consolidadas - correspondem a áreas urbanas centrais ou outras relativamente homogêneas ou consolidadas nas quais é possível a implantação de edifícios habitacionais, de comércio, serviços, turismo e equipamentos, caracterizadas por terem um tecido predominantemente consistente onde é possível a edificação lote a lote ou através de loteamento urbano;

b) Áreas de equipamentos – correspondem ao espaço atualmente ocupado por equipamentos de educação, desporto e cultura e respetivas áreas adjacentes que se destinam à implantação de novos equipamentos, expansão dos equipamentos existentes e serviços de apoio, incluindo residências para alunos e professores, admite-se ainda a instalação de empreendimentos turísticos e equipamentos de dinamização turística;

c) Áreas culturais – correspondem a áreas de grande concentração de serviços e equipamentos de natureza cultural, incluindo a área de intervenção do Projeto Robinson, admitindo-se também o uso habitacional e turístico desde que não altere o caráter cultural da área;

d) Áreas industriais – correspondem ao espaço ocupado pela Zona Industrial de Portalegre e respetiva área de expansão, sujeitas aos respetivos planos de pormenor eficazes.

2 - Nas áreas que dispõem de loteamentos aprovados ou instrumentos de gestão territorial eficazes, nomeadamente planos de pormenor ou planos de urbanização, mantêm-se em vigor as regras já estabelecidas.

3 - No solo urbanizado a sujeitar a projeto de loteamento aplicam-se os seguintes critérios e parâmetros de edificabilidade:

a) A morfologia urbana, nomeadamente no que respeita à estrutura do espaço público e à linguagem das edificações, deve ser respeitada e valorizada, e os espaços desaproveitados/expetantes deverão ser preenchidos por construção ou espaços públicos tratados;

b) Índice de ocupação máximo(Io): 0,6;

c) Índice de utilização do solo máximo(Iu): 1,2;

d) Manutenção dos alinhamentos e altura das fachadas dominantes, com um máximo de 6 pisos.

4 - No solo urbanizado a edificabilidade à parcela ou substituição de edifícios existentes fica sujeita às seguintes prescrições:

a) índice de ocupação máximo: 1 ;

b) Manutenção dos alinhamentos e altura das fachadas dominantes;

c) A profundidade máxima da construção é de 15 m, não podendo a nova construção exceder a profundidade dominante no conjunto edificado;

d) Para as reconstruções, ampliações e novas construções, a altura da fachada máxima é a da edificação a substituir ou a da altura da fachada dominante no conjunto do arruamento em que se inserem na mesma frente de rua, entre transversais imediatas, excluindo-se as que distem menos de 50 m da edificação objeto da operação urbanística, ainda que a altura da fachada proposta possua uma altura superior à largura do arruamento, de modo a garantir a harmonização do conjunto;

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

e) É permitida a construção de anexos não habitacionais, desde que não ocupem uma área superior a 20% da área total do lote ou prédio em que se implantem, não ultrapassem 35 m², nem uma cêrcea superior a 3 metros;

f) É permitida a instalação de usos não habitacionais sempre que se mostrem compatíveis com a habitação e independentes da mesma e não sejam incompatíveis com as capacidades disponíveis de circulação e estacionamento e redes de infraestruturas.

SUBSECÇÃO II AGLOMERADOS DE NÍVEL II, III, IV

Artigo 49º - Edificabilidade nos aglomerados de nível II, III, IV

1 - A edificabilidade através de loteamento urbano em solo urbanizado nos aglomerados de nível II, III, e IV, obedece aos índices máximos constantes no quadro seguinte:

Nível Hierárquico do Aglomerado	Nível II	Nível III	Nível IV
Número máximo de pisos (Np):	3	3	2
Índice de ocupação máximo (Io):	0,4	0,3	0,2
Índice de utilização do solo (Iu) máximo:	0,8	0,6	0,4

2 - A edificabilidade à parcela ou para substituição de edifícios existentes, obedece aos índices máximos constantes no quadro seguinte:

Nível Hierárquico do Aglomerado	Nível II	Nível III	Nível IV
Número máximo de pisos (Np):	3	3	2
Índice de ocupação máximo (Io):	0,8	0,8	0,6

3 - A edificabilidade à parcela ou substituição de edifícios existentes fica ainda sujeita às seguintes prescrições:

a) Manutenção da implantação dos limites entre o espaço público e o espaço privado, quando não existir alinhamento da rua definido;

b) A profundidade máxima da construção é de 15 m, não podendo a nova construção exceder a profundidade dominante no conjunto edificado;

c) Para as reconstruções, ampliações e novas construções, a altura da fachada máxima é a da edificação a substituir ou a da altura da fachada dominante no conjunto do arruamento em que se inserem na mesma frente de rua, entre transversais imediatas, excluindo-se as que distem menos de 50 m da edificação objeto da operação urbanística, ainda que a altura da fachada proposta possua uma altura superior à largura do arruamento, de modo a garantir a harmonização do conjunto;

d) É permitida a construção de anexos não habitacionais, desde que as construções não ocupem uma área superior a 20% da área total do lote ou prédio em que se implantem, não ultrapassem 35 m², nem uma cêrcea superior a 3 metros.

4 - Nos lotes constituídos de acordo com instrumentos de gestão ou loteamentos aprovados, mantêm-se em vigor as regras já estabelecidas, que constituem direitos adquiridos, e eventuais alterações serão orientadas no sentido do cumprimento dos princípios referidos nos números anteriores deste artigo.

SUBSECÇÃO III ESPAÇO INDUSTRIAL

Artigo 50º - Identificação

1 - Os espaços industriais são destinados à instalação de empreendimentos industriais de qualquer tipo e de armazéns, permitindo-se a coexistência de serviços, comércio e equipamentos relacionados com essas atividades, desde que não criem condições de incompatibilidades e estejam integrados nas condições de edificabilidade exigidas para o local.

2 - Na planta de ordenamento à escala 1:10 000, estão assinalados os seguintes espaços industriais existentes dentro do perímetro urbano de Portalegre:

a) Zona industrial de Portalegre e respetiva expansão;

b) Zona Industrial da Quinta de S. Vicente.

Artigo 51º - Edificabilidade

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

1 - A zona Industrial de Portalegre encontra-se abrangida por dois planos municipais de ordenamento do território eficazes.

a) O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Portalegre;

b) O Plano de Pormenor de Expansão da Zona Industrial de Portalegre.

2 - Na Zona Industrial de Portalegre e respetiva expansão aplica-se o disposto nos Planos Municipais de Ordenamento do Território referidos no número anterior.

3 - A Zona Industrial da Quinta de S. Vicente está sujeita aos seguintes critérios e parâmetros:

a) Índice de ocupação máximo(Io): — 0,75;

b) Índice mínimo para área verde (IVe) — 0,2;

c) Afastamento mínimo da construção aos limites do lote (DL) — 3 m.

4 - O abastecimento de água aos espaços industriais e logísticos é feito a partir da rede pública.

5 - A descarga dos efluentes para o coletor geral, após tratamento prévio nos casos em que for tecnicamente exigível, deve ser submetida a licenciamento da Câmara.

SUBSECÇÃO IV ESPAÇOS CANAIS

Artigo 52º - Identificação

1 - Os espaços-canaís correspondem a corredores de infraestruturas e estão cartografados na planta de ordenamento à escala 1:10 000.

Nestes espaços aplicam-se as restrições e servidões definidas no Capítulo II deste Regulamento, nomeadamente para as infraestruturas rodoviárias e ferroviárias e para as redes de abastecimento de água e saneamento.

SECÇÃO III SOLO CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR

Artigo 53º - Definição

1 - Os espaços cuja urbanização é possível programar são os que apresentam potencialidades para ocupação urbana, assumindo a capacidade de vir a adquirir características de espaço urbano, mediante a sua infraestruturização de acordo com os planos de pormenor ou operações de loteamento.

2 - Os espaços cuja urbanização é possível programar, poderão ser destinados a:

a) Áreas habitacionais – correspondem aos solos que podem vir a ser urbanizados destinando-se, predominantemente, à habitação, mas podendo incluir também serviços, comércio, empreendimentos turísticos, equipamentos e estabelecimentos industriais compatíveis (tipo 3);

b) Áreas mistas – correspondem aos solos em processo de urbanização, parcialmente ocupados mas ainda com áreas por urbanizar, podendo incluir qualquer função compatível com o solo urbano.

c) Áreas industriais – correspondem a áreas destinadas à instalação de estabelecimentos industriais compatíveis com o solo urbano.

d) Áreas de equipamentos – correspondem ao espaço destinado a ser ocupado por equipamentos de educação desporto e cultura e respetivas áreas adjacentes e serviços de apoio.

SUBSECÇÃO I SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR NA CIDADE DE PORTALEGRE OU DE NÍVEL I

Artigo 54º- Edificabilidade na cidade de Portalegre – aglomerado de nível I

1 - Nas áreas que dispõem de loteamentos aprovados ou instrumentos de gestão territorial eficazes, nomeadamente planos de pormenor ou planos de urbanização, mantêm-se em vigor as regras já estabelecidas.

2 - As áreas não contempladas por instrumentos de planeamento em vigor e não incluídas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), estão sujeitas aos seguintes critérios e parâmetros de edificabilidade:

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

- a) A execução destas áreas é feita mediante a elaboração de plano de pormenor ou loteamento de iniciativa pública ou privada e da execução de infraestruturas; admite-se o destaque desde que o arruamento público se encontre devidamente pavimentado e dotado das infraestruturas necessárias;
 - b) Índice de ocupação máximo (Io): 0,5;
 - c) Índice de utilização do solo máximo (Iu): 1,0;
 - d) Número máximo de pisos: 6;
 - e) No caso de ampliação, alteração ou reconstrução de edificações existentes e devidamente registadas, admite-se a não execução prévia de plano de pormenor ou loteamento de iniciativa pública ou privada, desde que a área máxima de construção não exceda 300 m² para habitação e 600 m² para empreendimentos turísticos, com um máximo de 3 pisos.
- 3 - É permitida a instalação de usos não habitacionais sempre que se mostrem compatíveis com a habitação e desde que tenham acesso direto do espaço público e independente da habitação e não sejam incompatíveis com as capacidades disponíveis de circulação e estacionamento e redes de infraestruturas.

SUBSECÇÃO II SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR DE NÍVEL II, III, IV

Artigo 55º - Edificabilidade em solo cuja urbanização é possível programar

O solo cuja urbanização é possível programar corresponde às áreas cuja urbanização é possível programar e de expansão dos aglomerados urbanos, as quais podem ser desenvolvidas através da implantação de novos conjuntos habitacionais e respetivos equipamentos, bem como de todas as atividades compatíveis com o uso habitacional:

- a) A execução destas áreas é feita mediante a elaboração de plano de pormenor ou loteamento de iniciativa pública ou privada e da execução de infraestruturas, admitindo-se o destaque desde que o arruamento público se encontre devidamente pavimentado e dotado das infraestruturas necessárias, distinguindo-se as seguintes subcategorias:
 - i) Áreas habitacionais e mistas, de uso predominantemente habitacional, podendo incluir equipamentos e atividades compatíveis com esse uso principal;
 - ii) Áreas de equipamentos, destinadas a serviços e equipamentos de utilização coletiva;
 - iii) Áreas industriais, destinadas a atividades industriais, logísticas e serviços de apoio.
- b) Para enquadrar os loteamentos, os índices máximos a utilizar nos solos cuja urbanização é possível programar – áreas habitacionais e mistas - são os seguintes:

Parâmetros	Nível II	Nível III	Nível IV
Número máximo de pisos (Np):	3	3	2
Índice de ocupação máximo (Io):	0,4	0,3	0,2
Índice de utilização do solo (Iu) máximo:	0,8	0,6	0,4

- c) No caso de ampliação, alteração ou reconstrução de edificações existentes e devidamente registadas, admite-se a não execução prévia de plano de pormenor ou loteamento de iniciativa pública ou privada, desde que a área máxima de construção não exceda 250 m² para habitação e 500 m² para empreendimentos turísticos, com um máximo de 2 pisos.

SUBSECÇÃO III – ESPAÇOS INDUSTRIAIS

Artigo 56º - Identificação

1 - Os espaços industriais propostos correspondem a áreas industriais inseridas no perímetro urbano dos aglomerados urbanos, estando identificados nas plantas dos perímetros urbanos à escala 1:2.000 os seguintes espaços:

- a) Espaço industrial de Fortios;
- b) Espaço industrial de Alagoa;
- c) Espaço industrial de Alegrete;
- d) Espaço industrial de Monte Paleiros;
- e) Espaço industrial de Vale de Cavalos.

2 - Os espaços industriais, a que se refere o número anterior, destinam-se a estabelecimentos industriais de tipologias compatíveis com a sua localização em aglomerado urbano (tipo 2 e tipo 3), sendo compatíveis com laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, silos, oficinas e edifícios de natureza recreativa, social e serviços.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

3 - As regras estabelecidas no presente Regulamento para o espaço industrial têm como objetivo ordenar a criação, a valorização ou a reconversão das áreas com este uso, dotadas das necessárias infraestruturas e equipamentos coletivos, rentabilizando os investimentos em infraestruturas e equipamentos construídos ou a construir.

4 - A aplicação das regras estabelecidas na presente secção far-se-á sem prejuízo dos condicionamentos impostos pelas disposições legais aplicáveis, bem como pelas entidades competentes para o licenciamento da atividade industrial.

Artigo 57º - Edificabilidade

1 - Para cada um dos espaços industriais identificados no artigo anterior, será exigido um plano de pormenor ou loteamento municipal promovido pela Câmara Municipal de Portalegre que definirá a predominância dos usos industrial ou de armazenagem e os condicionamentos específicos da ocupação do solo, não sendo admissível qualquer intervenção, nomeadamente o licenciamento de novas construções, que não se ajustem às disposições contidas naqueles instrumentos.

2 - A elaboração de instrumentos urbanísticos para as áreas industriais futuras obedecem aos seguintes índices e critérios:

a) Eficaz controlo das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos e, sempre que se justifique, a instalação de sistemas antipoluentes;

b) Correta integração e proteção paisagística, através da criação de uma faixa de proteção à zona industrial garantindo um afastamento mínimo de 10 metros ao limite dos lotes;

3 - Para cada espaço industrial serão utilizados os seguintes índices líquidos:

a) Índice de ocupação máximo (Io): 0,5;

b) Altura máxima da fachada: 9 metros.

4 - Até à elaboração do plano de pormenor ou loteamento municipal, apenas se admite a ampliação e alteração de edificações existentes e devidamente registadas, desde que a área máxima de construção não exceda 250 m² para habitação e 500 m² para empreendimentos turísticos, com um máximo de 3 pisos.

SUBSECÇÃO IV ESPAÇO PARA GRANDES EQUIPAMENTOS

Artigo 58º - Definição e usos

1 - O espaço destinado a grandes equipamentos localiza-se a Sul de Portalegre no local onde atualmente se localiza a ETAR de Portalegre.

2 - Consiste num espaço a afetar a um conjunto de equipamentos ou a atividades que lhes sejam complementares, considerados de grande importância no desenvolvimento socioeconómico da região.

3 - O espaço de grandes equipamentos destina-se à instalação de um conjunto de equipamentos estruturantes, designadamente:

a) Novo hospital de Portalegre;

b) Instalações da Guarda Nacional Republicana;

c) Instalações da Direção Geral de Viação;

d) Ampliação da ETAR.

4 - Nestes espaços admitem-se outros equipamentos desde que compatíveis com os mencionados no número anterior.

Artigo 59º Edificabilidade

1 - A construção dos equipamentos previstos no artigo anterior fica sujeita às regras estabelecidas pela legislação específica aplicável, nomeadamente quanto a servidões administrativas, restrições de utilidade pública, acessos e estacionamento, bem como ao definido no número seguinte.

2 - A concretização do espaço de grandes equipamentos fica sujeita à elaboração de um plano de urbanização ou plano de pormenor de acordo com os seguintes parâmetros:

a) Índice de ocupação máximo (Io): 0,75;

b) Índice de utilização do solo máximo (Iu): 1,5;

c) Número máximo de pisos: 6 pisos para os equipamentos de saúde e 4 pisos para os restantes equipamentos.

SECÇÃO IV

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

Artigo 60º - Definição

1 - No interior dos perímetros urbanos são definidos espaços verdes com funções de proteção e de lazer, constituídos por solo afeto à estrutura ecológica urbana, os quais se articulam com os restantes espaços de proteção ambiental integrados na estrutura ecológica municipal.

2 - Para além de funções de proteção, nomeadamente a linhas de água, áreas inundáveis e áreas de risco de erosão, estes espaços integram o verde de alinhamento e de enquadramento de infraestruturas, e podem ser equipados para o uso coletivo de recreio e lazer ao ar livre.

3 - Nos espaços da estrutura ecológica urbana não são autorizadas as seguintes ações:

- a) Execução de edificações, com exceção de equipamentos de apoio a atividades desportivas ao ar livre, redes de percursos pedonais e ciclovias, parques infantis, equipamentos de recreio, lazer e pequena restauração ou café, a implantar nos espaços de lazer, devidamente enquadrados em projeto de arquitetura paisagista;
- b) Destruição de solo vivo e do coberto vegetal e o derrube de árvores vivas;
- c) Alterações topográficas;
- d) Deposição de resíduos, nomeadamente entulhos.

CAPÍTULO VI PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL SECÇÃO I UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 61º - Âmbito e identificação

1 - As unidades operativas de planeamento e gestão demarcam áreas de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, a serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado com vista à sua execução.

2 - Foram identificadas as seguintes UOPG, delimitadas na planta de ordenamento do perímetro urbano de Portalegre à escala 1:2.000:

- a) UOPG 1 - Quinta do Bispo, demarcada na planta do perímetro urbano da cidade de Portalegre;
- b) UOPG 2 - Zona Norte, demarcada na planta do perímetro urbano da cidade de Portalegre;
- c) UOPG 3 - Caminho da Frazoa, demarcada na planta do perímetro urbano da cidade de Portalegre;
- d) UOPG 4 - Área de reserva, demarcada na planta do perímetro urbano da cidade de Portalegre;
- e) UOPG 5 - Centro Histórico de Portalegre, demarcada na planta do perímetro urbano da cidade de Portalegre.

3 - Foram ainda identificadas as seguintes UOPG:

- a) UOPG 6 - Espaço destinado a equipamentos e aeródromo;
- b) UOPG 7 - Espaço Industrial de Fortios;
- c) UOPG 8 - Espaço Industrial de Alagoa;
- d) UOPG 9 - Espaço Industrial de Alegrete;
- e) UOPG 10 - Espaço Industrial de Monte Paleiros;
- f) UOPG 11 - Espaço Industrial de Vale de Cavalos;
- g) UOPG 12 - Espaço para grandes equipamentos.

Artigo 62º - Objetivos

Os objetivos das Unidade Operativas de Planeamento e Gestão encontram-se apresentados no quadro seguinte:

Unidade Operativa de Planeamento	Área de Intervenção	Funções Dominantes	Tipo de Instrumento a desenvolver
UOPG 1	Quinta do Bispo, demarcada na planta de ordenamento da cidade de Portalegre	Habituação, comércio e serviços	Plano de Pormenor (PP)/ loteamento
UOPG 2	Zona Norte, demarcada na planta de ordenamento da cidade de Portalegre	Habituação, comércio e Serviços	Plano de Pormenor/ loteamento

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

Unidade Operativa de Planeamento	Área de Intervenção	Funções Dominantes	Tipo de Instrumento a desenvolver
UOPG 3	Caminho da Frazoa, demarcada na planta de ordenamento da cidade de Portalegre	Habitação, comércio e serviços	Plano de Pormenor
UOPG 4	Área de reserva, demarcada na planta de ordenamento da cidade de Portalegre	Habitação, serviços e equipamentos	Plano de Pormenor a desenvolver após transformação de 80% do solo cuja urbanização é possível programar em solo urbanizado, não classificado como UOPG ou zona industrial, integrado no perímetro urbano de Portalegre.
UOPG 5	Centro Histórico de Portalegre, demarcada na planta de ordenamento da cidade de Portalegre	Habitação, comércio, serviços e equipamentos	Plano de Pormenor de conservação, reconstrução e reabilitação urbana
UOPG 6	Espaço destinado a equipamentos desportivos e aeródromo, demarcado na planta de ordenamento	Equipamentos, turismo, serviços	Plano de Pormenor (projeto de intervenção em espaço rural)
UOPG 7	Espaço Industrial de Fortios, demarcada na planta do Perímetro urbano de Fortios	Indústria/serviços	Loteamento industrial
UOPG 8	Espaço Industrial de Alagoa, Espaço, demarcada na planta do Perímetro urbano de Alagoa	Indústria/serviços	Loteamento industrial
UOPG 9	Espaço Industrial de Alegrete, demarcada na planta do Perímetro urbano de Alegrete	Indústria/serviços	Loteamento industrial
UOPG 10	Espaço Industrial de Monte Paleiros, demarcada na planta do Perímetro urbano de Monte Paleiros	Indústria/serviços	Loteamento industrial
UOPG 11	Espaço Industrial de Vale de Cavalos, demarcada na planta do Perímetro urbano de vale de Cavalos	Indústria/serviços	Loteamento industrial
UOPG 12	Espaço para grandes equipamentos	Equipamentos	Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor

Artigo 63º - Regime

1 - Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada unidade operativa de planeamento e gestão são diferenciados, de acordo com as suas especificidades, de acordo com o disposto no presente artigo.

2 - Nas áreas incluídas nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 1 a 4 devidamente assinaladas na planta de ordenamento da cidade de Portalegre à escala 1:2 000, a elaboração de novos loteamentos ou outros instrumentos de planeamento deve obedecer ao seguinte quadro de referência:

Unidade Operativa de Planeamento	Densidade habitacional	Tipologia	N.º máximo de pisos	Índice de ocupação máximo	Índice de utilização do solo
UOPG 1 – Quinta do Bispo	Inferior a 12,5 fogos/ha	Isolada unifamiliar	2	0,25	0,5
UOPG 2 – Zona Norte	Inferior a 40 fogos/ha	unifamiliar e bifamiliar	3	0,5	1,0
UOPG 3 – Caminho da Frazoa	Inferior a 60 fogos/ha	unifamiliar, bifamiliar e colectiva	4	0,5	1,0
UOPG 4 – Área de reserva	Inferior a 80 fogos/ha	unifamiliar, bifamiliar e colectiva	8	0,7	1,4

3 - Nas áreas abrangidas pelas UOPG 5 e 7 a 12, os planos de pormenor ou projetos de loteamento deverão obedecer ao disposto em cada uma das classes e categorias de espaço correspondentes.

SECÇÃO II PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 64º - Mecanismos de Perequação Compensatória

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

1 - O sistema de perequação compensatória previsto na legislação em vigor, aplica-se nas operações urbanísticas previstas para as UOPG para as quais se prevê a elaboração de plano de pormenor, devendo a Câmara Municipal promover a sua realização.

2 - A Câmara Municipal poderá decidir a aplicação do sistema de perequação compensatória para além das situações previstas no número anterior delimitando unidades ou subunidades de execução em conformidade com a legislação em vigor.

3 - Nos planos de pormenor ou nas unidades de execução deve ser definida a área de cedência média bem como o índice médio de utilização.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Artigo 65º - Condição geral de edificabilidade

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

Artigo 66º - Estacionamento

1 - Todas as obras de construção terão de dispor, dentro do perímetro da parcela, lote ou das suas partes comuns privadas, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis, sendo a sua área mínima estabelecida em função dos destinos do uso da edificação e da sua dimensão.

2 – Para as obras de construção indicadas no ponto anterior e sem prejuízo de regras mais exigentes que sejam impostas por legislação de carácter geral ou do que venha a ser instituído através de planos de urbanização ou de pormenor, terão de garantir-se, no mínimo, os seguintes lugares de estacionamento, de acordo com os seguintes tipos de ocupação:

a) Edificações destinadas a habitação em moradia unifamiliar:

i) 1 lugar por fogo com área de construção inferior a 120 m²;

ii) 2 lugares por fogo com área de construção entre 120 m² e 300 m²;

iii) 3 lugares por fogo com área bruta de construção superior a 300 m².

b) Edificações destinadas a habitação coletiva:

i) 1 lugar por fogo T0 e T1;

ii) 1,5 lugar por fogo T2 e T3;

iii) 2 lugares por fogo T4, T5 e T6;

iv) 3 lugares por fogo superior a T6;

c) Edificações destinadas ao comércio:

i) 1 lugar por 30 m² de área de construção comercial, para estabelecimentos com área de construção inferior a 1000 m²;

ii) 1 lugar por 25 m² de área de construção comercial, para estabelecimentos com área de construção entre 1000 m² e 2500 m²;

iii) 1 lugar por 15 m² de área de construção comercial, para estabelecimentos com área de construção superior a 2500 m² e cumulativamente um lugar de estacionamento para veículos pesados por cada 200 m² de área de construção comercial, podendo ser apresentados valores distintos do fixado, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.

d) Edificações destinadas a serviços:

i) 3 lugares por 100 m² de área de construção para serviços, para estabelecimentos com área de construção igual ou inferior a 500 m²;

ii) 5 lugar por 100 m² de área de construção para serviços, para estabelecimentos com área de construção superior a 500 m²;

e) Edificações destinadas a empreendimentos turísticos:

i) O número de lugares deve corresponder a 20 % das unidades de alojamento do estabelecimento.

f) Edificações destinadas a indústria e armazém:

i) 1 lugar por 75 m² de área de construção para indústria ou armazém;

ii) 1 lugar para pesados, por cada 500 m² de área de construção para indústria ou armazém, com um mínimo de 1 lugar por lote, podendo ser apresentados valores distintos do fixado, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

- g) Edificações destinadas a equipamentos específicos (ensino, saúde e assistência social):
- i) 1 lugar por 150 m² de área de construção para equipamentos.
- h) Edificações destinadas a estabelecimentos de restauração/bebidas:
- i) 2 lugares por 100 m² de área de construção para estabelecimentos com a área de construção igual ou inferior a 500 m²;
 - ii) 5 lugares por 100 m² de área de construção para estabelecimentos com a área de construção superior a 500 m².

Artigo 67º - Parâmetros de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva

- 1 - Nas operações de loteamento, os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, estacionamento público e a equipamentos de utilização coletiva, são as que constam do Portaria nº 216-B/2008, de 03 de março.
- 2 - As parcelas de terreno, a que se refere o número anterior, serão sempre objeto de cedência a título gratuito ao Município e passarão a integrar o domínio público municipal.

Artigo 68º - Estações de serviço e oficinas de reparação de veículos automóveis

As estações de serviço e oficinas de reparação de veículos automóveis não poderão ser instaladas, quer em construções de raiz quer em espaços preexistentes adaptados, nas seguintes condições:

- a) Se causarem manifesto prejuízo às habitações ou outras atividades próximas, em termos de comodidade, segurança e salubridade e, de um modo geral, da qualidade do ambiente urbano;
- b) Se os respetivos acessos não estiverem previstos de modo a não prejudicarem a fluidez do trânsito.

Artigo 69º - Parques de sucata

- 1 - Os parques de sucata deverão localizar-se preferencialmente nas áreas indicadas na planta de ordenamento.
- 2 - A implantação dos parques de sucata estará sujeita à legislação específica, nomeadamente ao disposto no Decreto-lei n.º 73/2011, de 17 de junho.
- 3 - São assegurados métodos de prevenção e redução da poluição, evitando a contaminação dos solos e a degradação da qualidade da água e do ar.
- 4 - São, ainda, ser assegurados os seguintes aspetos:
 - a) Drenagem pluvial de áreas impermeáveis;
 - b) Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;
 - c) Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores, exceto se forem comprovadamente inócuos.
- 5 - É obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, por técnico habilitado, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere.

Artigo 70º - Depósito de inertes

Nos espaços rurais, salvaguardadas as condicionantes legais, é admissível a instalação de depósitos de inertes, desde que compatíveis com a classe de espaço e para uma parcela com área superior a 20 ha.

Artigo 71º - Vigência e revisão

- 1 - O PDM entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.
- 2 - O PDM deve ser revisto quando se considere inadequado face à evolução, a médio e longo prazos, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinaram a respetiva elaboração, tendo em conta os relatórios de avaliação da execução dos mesmos.

Artigo 72º - Disposição revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento são revogados os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Plano Diretor Municipal de Portalegre (versão publicada no Diário da República em 26.11.2007);
- b) Plano Geral de Urbanização de Portalegre;
- c) Plano de Pormenor da Boavista – Fortios;

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

- d) Plano de Pormenor do Reguengo;
- e) Plano de Pormenor de Alegrete;
- f) Plano de Pormenor da Zona Nascente da Vila Nova em Portalegre (1ª fase e 2ª fase);
- g) Plano de Pormenor da Zona Norte dos Assentos – Ribeiro do Baco em Portalegre.

ANEXO I - PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

Sítio	CNS	Tipo	Período	Freguesia	Topónimo
Monte Hermínio	4302	Necrópole	Romano	Portalegre	Monte Ermínio – Serra de Portalegre
Ermida do Espírito Santo	5795	Inscrição	Romano	Portalegre	-
Quinta da Tapada Nova	5515	Vestígios Diversos	Indeterminado	Portalegre	Quinta da Tapada Nova
Portalegre	2841	Achado(s) Isolado(s)	Romano	Portalegre	Portalegre
Herdade dos Pombais	17107	Povoado	-	Portalegre	Herdade dos Pombais
Porto da Boga	4840	Estação de Ar Livre	Paleolítico	Alegrete	Porto da Boga
Povoado do Veloso	17105	Povoado	Calcolítico	Carreiras	Monte Veloso
Cova da Onça	5356	Achado(s) Isolado(s)	Indeterminado	Fortios	Cova da Onça
Ponte da Ribeira da Lixosa	14384	Ponte	Idade Média / Moderna	Fortios	Ribeira da Lixosa
Couto da Madalena 2	12488	Anta	Neo-Calcolítico	Fortios	-
Fortios	5796	Inscrição	Romano	Fortios	-
Mata	3432	Achado(s) Isolado(s)	Romano	Fortios	Mata
Ribeiro do Chafariz	14369	Sepultura	Idade Média	Fortios	Ribeira do Chafariz
Ribeiro do Chafariz 2	14383	Casal Rústico	Idade Média	Fortios	Ribeiro do Chafariz
São Capão	14376	Povoado Fortificado	Idade do Ferro	Fortios	São Capão
Monte das Veladas	14377	Vestígios de Superfície	Romano	Fortios	Monte das Veladas
Horta do Montinho	5933	Forno	Indeterminado	São Lourenço	Horta do Montinho
Portalegre – Avenida da Liberdade	18204	Ossário	Moderno?/// Contemporâneo/?	São Lourenço	-
Portalegre – Rua da Sé n.º 50	16000	Poço	Indeterminado	Sé	Rua da Sé
Torre das Varges	5776	Achado(s) Isolado(s)	Romano	Urra	-
Herdade dos Mosqueteiros	4518	Anta	Neo-Calcolítico	Urra	Mosqueteiros
Urra	4364	Achado(s) Isolado(s)	Indeterminado	Urra	Urra

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

Sítio	CNS	Tipo	Período	Freguesia	Topónimo
Abrunheira	4231	Necrópole	Idade do Bronze - Final	Urra	Abrunheira
Monte Ceia	14365	Vestígios de Superfície	Indeterminado / Pré-História Recente	Urra	Monte Ceia
Mata Amores	-	Povoado Fortificado	-	-	-
Via Romana	-	Via	-	-	-
Madalena	-	Vestígios Diversos	-	-	-
Campino 1	-	Anta	-	-	-
Campino 2	-	Anta	-	-	-
Ponte Medieval	-	Ponte	-	-	-
Monte do Russo	-	Anta	-	-	-
Assumar	1769	Via	-	-	-
Convento de São Francisco	20013	Convento	-	-	-

Fonte: IPA (Instituto Português de Arqueologia)

ANEXO II - PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

Designação	N.º na Planta de Condiçantes	Freguesia	Localização	Época	Tipo de Classificação	Propriedade	Utilização
Muralhas do Castelo de Portalegre		Sé	-	Séc. XIII	Monumento Nacional (D.L. 8217, de 29/06/1922)	Estado	IPPAR DL n.º 106-F/92, de 1 de Junho
Sé / Catedral de Portalegre	3590	Sé	Praça do Município	Séc. XVI/XVIII	Monumento Nacional (D.L. de 16/06/1910)	Estado	Culto
Lápide do Município	3585	Sé	Praça do Município	-	Monumento Nacional (D.L. de 16/06/1910)	-	-
Convento de Santa Clara	3578	Sé	Rua de Santa Clara	Séc. XIV	Monumento Nacional (D.L. 8518 de 30/11/1922 e D.L. 25523 de 20/06/1935)	Estado Cedido à CM de Portalegre	Biblioteca Municipal
Casa da Rua de Azevedo Coutinho/ Palácio de D. Nuno de Sousa	3584	Sé	Rua de Azevedo Coutinho	Séc. XVI	JANELAS – Monumento Nacional (D.L. de 16/06/1910)	Particular	Habitação
Castelo de Alegrete		Alegrete	Rua Alegrete	Séc. XIV	Monumento Nacional (D.L.	Estado Cedido à Junta de	-

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

Designação	N.º na Planta de Condicionantes	Freguesia	Localização	Época	Tipo de Classificação	Propriedade	Utilização
					35443 de 02/02/1946)	Freguesia	
Claustros (2) existentes no convento anexo à Igreja de São Bernardo	3576	São Lourenço	Rua Alto da Fontedeira	-	Monumento Nacional (D.L. 30762 de 26/09/1940 e D.L. 32973 de 18/08/1943)	Estado Cedido ao Ministério da Defesa Nacional/ DGIE	Utilizado pelo Centro de Instrução de Praças da GNR
Igreja de São Bernardo, o túmulo de D.Jorge de Melo e os claustros do convento	3581	São Lourenço	Alto da Fontedeira	-	Monumento Nacional (D.L. de 16/06/1910 e D.L. de 18/05/1957)	Estado Ministério da Defesa Nacional/	-
Cruzeiro de Portalegre (São Bernardo)	3579	São Lourenço	Alto da Fontedeira	-	Monumento Nacional (D.L. de 16/06/1910)	Estado	Culto
Igreja da Misericórdia e Consistório	3580	Sé	Largo junto à Rua do Comércio	Séc. XVI	Imóvel de Interesse Público (D.L. 33587 de 27/03/1944)	C. M. Portalegre	Conservatório de Música e Conservatório
Casa Amarela / Palácio Amarelo	3573	Sé	Largo Cristóvão Falcão, 13	Séc. XVII/ XVIII/XIX	Imóvel de Interesse Público (D.L. 516/71 de 24/11/1971)	Particular	Habitação
Palácio Barahona	3587	Sé	Largo Serpa Pinto, 2	Sec. XVIII/XIX	Imóvel de Interesse Público (D.L. 28/82 de 26/02/1982)	Estado	Instituto dos Arquivos Nacionais/Torre do Tombo DL 60/97, de 20 de Março Arquivo Distrital
Castelo de Torrejão		São Julião	Torrejão	Séc. XIV/XV	Imóvel de Interesse Público (D.L. 129/77 de 29/09/1977)	-	Sem utilização
Igreja do Senhor do Bonfim	3582	São Lourenço	Estrada Nacional 246	Séc. XVIII	Imóvel de Interesse Público (D.L. 251/70 de 03/06/1970)	Diocese	Culto
Capela de Nossa Senhora da Penha	3572	São Lourenço	E.N. 18, Encosta da Penha	Séc. XVII	Imóvel de Interesse Público (D.L.	Diocese	-

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

Designação	N.º na Planta de Condicionantes	Freguesia	Localização	Época	Tipo de Classificação	Propriedade	Utilização
					8/83 de 24/01/1983)		
Construções Setecentistas e Chafariz	3577	São Lourenço	Largo 28 de Janeiro	Séc. XVIII/XIX (chafariz)	Interesse Municipal (D.L. 129/77 de 29/09/1977)	-	-
Prédio na Rua 5 de Outubro*	3588	São Lourenço	Rua 5 de Outubro, 85/87	-	Interesse Municipal (D.L. 129/77 de 29/09/1977)	-	-
Prédio no gaveto da Rua 5 de Outubro	3589	São Lourenço	Rua 5 de Outubro / Trav. 1º de Maio	Séc. XVIII	Interesse Municipal (D.L. 129/77 de 29/09/1977)		
Colégio de Santo António e Convento	482	São Lourenço	Rua Portalegre	Séc. XVI	Em vias de classificação	-	Centro de Saúde Mental / Escola de Enfermagem
Edifício da Fábrica Real	1539	São Lourenço	-	Séc. XVIII	Em vias de classificação	-	-
Quinta das Flores		São Lourenço	-	-	Em vias de classificação	-	-
Torre de Vigia / Atalaia / Torre do Atalaião*		Sé	Rua Sítio de Atalaia	Séc. XIV	Em vias de classificação	-	Sem utilização
Quinta da Queijarinha		Reguengo	-	-	Em vias de classificação	Particular	-
Quinta da Provença		Ribeira de Nisa	-	-	Em vias de classificação	-	-
Convento de São Francisco		Sé	Praça da Republica	-	Em vias de classificação	Estado	Ministério da Defesa nacional
Casa Nobre (Avilez)		Sé	Praça da Republica	Sec. XVIII	Em vias de classificação	Estado	Governo Civil, PSP, Serviço de Finanças
Casa Nobre (F. Accioli)		Sé	Praça da Republica	Sec. XVIII	Em vias de classificação	Estado	Escola Superior de Educação
Igreja e antigo Convento de S. Francisco e Fábrica Robinson	3583 7305	Sé	Praça da Republica, Largo dos Aviadores, Av. Vitorino Nemésio, EN 246 e Rua Olinda	Séc. XIII Séc. XIX	Conjunto de Interesse Público (Portaria nº 740-DX/2012 de 24 de dezembro)	Estado Fundação Robinson	Cultura

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

Designação	N.º na Planta de Condicionantes	Freguesia	Localização	Época	Tipo de Classificação	Propriedade	Utilização
			Sardinha				

ANEXO III - PATRIMÓNIO COM INTERESSE MUNICIPAL

Designação	Freguesia	Localização	Época	Propriedade	Utilização	Classificação Proposta
Igreja de Santana	Sé	Junto à E.N.18	Cons. Séc. XVI Recons. Séc. XVIII	Diocese	Culto	Imóvel de Interesse Municipal
Igreja de Santiago	Sé	Largo de Santiago	Séc. XVII	Diocese	Culto	Imóvel a Preservar
Paço Episcopal	Sé	Largo do Paço	Séc. XVIII	Diocese	Resid. Episcopal / Museu	Imóvel de Interesse Público
Museu Municipal	Sé	Rua J. M. Rosa	Séc. XVI / XVIII (alt.)	C. M. Portalegre	Museu Municipal	Imóvel de Interesse Municipal
Casa Nobre (Avilez)	Sé	Praça da República	Séc. XVIII	Estado	Governo Civil, PSP, Serviço de Finanças	Imóvel de Interesse Público
Paços do Concelho	Sé	Praça do Município	Séc. XVII	Câmara Municipal	Câmara Municipal	Imóvel de Interesse Municipal
Casa Nobre (F. Accioli)	Sé	Praça da República	Séc. XVIII	Estado	Escola Sup. Educação	Imóvel de Interesse Municipal
Casa Museu do Poeta José Régio	Sé	Rua do Poeta José Régio	Séc. XVII	-	-	Imóvel de Interesse Municipal
Casa Nobre (Condes de Melo)	Sé	Lg. Serpa Pinto / Rua 19 de Julho	Séc. XVII / XVIII (alt.)	Particular	Habitação	Imóvel de Interesse Público
Casa Nobre (Visc. de Portalegre)	Sé	Lg. de Sto. Agostinho, 14	Séc. XVIII	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Casa Nobre (Castelo Branco)	Sé	Rua da Figueira, 1	Princípio Séc. XVIII	C. M. Portalegre	Museu de Tapeçarias	Imóvel a Preservar
Casa Nobre (Família LeCocq)	Sé	Rua 31 de Janeiro, 139	Fins do Séc. XVII	Particular	-	Imóvel a Preservar
Casa Nobre (Família Andrade e Sousa)	Sé	Praça do Município, 28	Séc. XVII	-	Cooperativa Agrícola	Imóvel a Preservar
Casa Nobre (Solar dos Condes de Sampaio?)	Sé	Rua dos Besteiros, 6	Séc. XVIII	Particular	-	Imóvel a Preservar

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

Designação	Freguesia	Localização	Época	Propriedade	Utilização	Classificação Proposta
Casa Nobre (Solar da Família Tavares)	Sé	Rua Benvido Ceia, 26	Séc. XVI	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Convento de Sto. Agostinho	Sé	Largo de Sto. Agostinho	Séc. XVII	-	G.N.R. / Cadeia	Imóvel a Preservar
Igreja de S. Cristóvão	Sé	Bairro do Atalaião	Séc. XVII Torre de 1895	Confraria de S. Cristóvão ?	-	Imóvel de Interesse Municipal
Igreja Paroquial de São Lourenço	São Lourenço	Largo Visconde de Cidrais	Séc. XVII	-	Igreja Paroquial	Imóvel de Interesse Municipal
Capela do Espírito Santo	São Lourenço	Avenida da Liberdade	Fundada no Séc. XIV	Misericórdia	-	Imóvel de Interesse Público
Capela de S. Mateus	São Lourenço	Avenida George Robinson	Séc. XVII	-	Sem utilização	Imóvel a Preservar
Colégio de S. Sebastião (Antigo)	São Lourenço	Rua Guilherme Gomes Fernandes	Séc. XVII	Particular	Real Fábrica de Lanifícios – Marquês de Pombal	Imóvel de Interesse Municipal
Capela do Calvário	São Lourenço	Alto da Fontedeira (Próximo da Av. Georges Robinson)	Séc. XVIII	-	-	Imóvel de Interesse Municipal
Casa Nobre (Solar de Família dos Britos)	São Lourenço	Avenida da Liberdade	Séc. XVIII	Particular	Habitação	Imóvel de Interesse Público
Casa Nobre (Família Avilez)	São Lourenço	Rua Diogo da F. Achiolli (Antiga Rua dos Silveiros)	Séc. XVIII	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Casa Nobre (Barros Cast.-Branco)	São Lourenço	Rua da Amargura (Antiga Rua dos Silveiros, 20)	Séc. XVIII	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Hospital da Misericórdia	São Lourenço	Avenida da Liberdade	Séc. XVIII	Santa Casa da Misericórdia	Hospital	Imóvel de Interesse Municipal
Igreja Paroquial de São Miguel	Alagoa	Alagoa	Séc. XVI-recon. posteriorm.	-	-	Imóvel a Preservar
Igreja Paroquial de S. João Baptista	Alegrete	Alegrete	Séc. XVI Remod. nos séc. seguintes	-	-	Imóvel a Preservar
Capela da Misericórdia	Alegrete	Alegrete	Séc. XVII	-	-	Imóvel a Preservar

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

Designação	Freguesia	Localização	Época	Propriedade	Utilização	Classificação Proposta
Capela de São Pedro (ruínas)	Alegrete	Arrabalde de Alegrete	Séc. XV	-	-	Imóvel a Preservar
Torre do Relógio	Alegrete	Alegrete	Séc. XVII	-	Pertenceu à antiga Câm. da Vila de Alegrete	Imóvel de Interesse Municipal
Igreja Paroquial de S. Sebastião	Fortios	Fortios	Séc. XVII / XVIII	-	-	Imóvel a Preservar
Igreja Paroquial de S. Gregório	Reguengo	-	Séc. XVIII	-	-	Imóvel a Preservar
Quinta dos Cantarinhos	Ribeira de Nisa	-	Séc. XVI	-	-	Imóvel a Preservar
Quinta da Lameira	Reguengo	-	Séc. XVIII	Particular	Habitação	Imóvel de Interesse Público
Igreja de N. Senhora da Esperança	Ribeira de Nisa	Ribeira de Nisa	Séc. XVII	-	-	Imóvel a Preservar
Igreja da Provença	Ribeira de Nisa	-	Séc. XVI	Particular	-	Imóvel de Interesse Municipal
Igreja de Santiago de Caiola	Urra	-	Séc. XVI-Remo. Posterior.	Diocese	Culto	Imóvel a Preservar
Quinta Branca	Ribeira de Nisa	Estrada da Serra	Séc. XVII / XVIII	Particular	-	Imóvel a Preservar
Quinta do Areeiro	São Lourenço	-	-	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Quinta do Mealheiro	Ribeira de Nisa	-	Séc. XVIII	Particular ?	Habitação	Imóvel a Preservar
Quinta do Rosal de Baixo	São Lourenço	-	(de construção recente)	-	Habitação	Imóvel a Preservar
Quinta do Rosal de Cima	São Lourenço	-	(de construção recente)	-	Habitação	Imóvel a Preservar
Quinta de S. Bento	Ribeira de Nisa	-	Séc. XVII / XVIII	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Quinta de Campos	Reguengo	-	Séc. XVII ?	Particular	Habitação ?	Imóvel a Preservar
Quinta da Lajem	Sé	-	-	Particular	Habitação ?	Imóvel a Preservar
Quinta da Relva	Reguengo	-	-	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Quinta Formosa	Reguengo	-	-	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Quinta dos Cidrais	São Lourenço	-	Séc. XVIII	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Quinta do Soldado	-	-	Séc. XVIII ?	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PORTALEGRE REGULAMENTO

(versão final e integral do regulamento do PDM contendo a as alterações de 2013, 2014 e 2017 – alteração por adaptação POPNSSM)

Designação	Freguesia	Localização	Época	Propriedade	Utilização	Classificação Proposta
Quinta da Penha	São Lourenço	-	Séc. XVIII	-	Habitação	Imóvel de Interesse Municipal
Quinta da Bemposta	São Lourenço	-	Séc. XVIII	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Monte dos Apóstolos	Urra	-	Séc. XVIII	Particular	Habitação ?	Imóvel a Preservar
Quinta do Belo Horizonte	São Lourenço	-	Séc. XIX	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Quinta do Bonfim	São Lourenço	-	Séc. XVIII	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Quinta das Assumadas	Ribeira de Nisa	-	Séc. XVII / XVIII	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Quinta do Bispo	Ribeira de Nisa	-	Séc. XVII / XVIII	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Quinta das Flores	Ribeira de Nisa	-	Séc. XIII	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Quinta da União	Urra	-	-	Particular	Habitação ?	Imóvel a Preservar
Monte da Almojanda	Fortios	-	-	Particular	Habitação ?	Imóvel a Preservar
Quinta dos Padres	Ribeira de Nisa	-	Séc. XIX	Particular	Habitação	Imóvel a Preservar
Quinta de Sto. André	-	-	-	-	-	-
Conjunto e Igreja do Sr. Dos Aflitos	-	-	-	-	-	-
Igreja de S. Julião	-	-	-	-	-	-