

Revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas



Fonte: Site da CM de Vendas Novas

Fase 2 | Proposta Base de Plano Volume II - Relatório

Esta página foi deixada em branco propositadamente

ÍNDICE DE VOLUMES

Volume I – Regulamento

Volume II – Relatório

Volume III – Relatório Ambiental Preliminar

ÍNDICE DE PLANTAS

Planta 01 – Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo

Planta 02 – Planta do Perímetro Urbano de Afeiteira

Planta 03 – Planta do Perímetro Urbano de Bombel

Planta 04 – Planta do Perímetro Urbano da Landeira

Planta 05 – Planta do Perímetro Urbano de Marconi

Planta 06 – Planta do Aglomerado Rural de Nicolaus

Planta 07 – Planta do Perímetro Urbano de Piçarras

Planta 08 – Planta do Perímetro Urbano de Vendas Novas

Planta 09 - Planta de Ordenamento – Planta da Estrutura Ecológica Municipal

Planta 10 – Planta de Ordenamento – Riscos e outros limites ao regime de uso

Planta 11 – Planta do Ordenamento - Zonamento Acústico

Planta 12 - Planta de Condicionantes

Planta 13 – Planta de Enquadramento Regional

Planta 14 – Planta da Situação existente

Planta 15 – Proposta Preliminar de Exclusões da RAN

Planta 16 – Proposta Preliminar de Exclusões da REN

Esta página foi deixada em branco propositadamente



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	11
2. ENQUADRAMENTO LEGAL, CONTEÚDO E COMPOSIÇÃO DO PLANO	12
3. DEFINIÇÃO DA ESTRATÉGIA	16
3.1. ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS	16
3.2. A DEFINIÇÃO DO MODELO TERRITORIAL - ESCALAS DE ABORDAGEM	17
4. CONDICIONANTES LEGAIS	22
5. REGIME DE USO DO SOLO	24
5.1. INTRODUÇÃO	24
5.2. SOLO RÚSTICO	26
5.2.1. Proposta de qualificação do solo rústico	26
5.2.2. Espaços Agrícolas	27
5.2.3. Espaços Florestais	29
5.3. ENQUADRAMENTO	29
5.3.2. Espaços Naturais e Paisagísticos	31
5.3.3. Espaço destinado a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações	32
5.3.4. Aglomerados Rurais	33
5.3.5. Condições relativas à edificabilidade em solo rústico	34
5.4. SOLO URBANO	41
5.4.1. Abordagem geral	41
5.4.2. Proposta de qualificação do solo urbano	45
5.4.3. Disposições gerais aplicáveis ao solo urbano	45
5.4.4. Espaços Centrais	48
5.4.5. Espaços Habitacionais	50
5.4.6. Espaços Urbanos de Baixa Densidade	51
5.4.7. Espaços de Atividades Económicas	52
5.4.8. Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas estruturantes	53
5.4.9. Espaços Verdes	54
6. ÁREAS DE SALVAGUARDA E PROTEÇÃO DE RECURSOS E VALORES TERRITORIAIS	56
6.1. INTRODUÇÃO	56
6.2. ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	56

6.2.1.	Enquadramento	56
6.2.2.	PROF ALT – Corredores Ecológicos e Áreas Sensíveis	57
6.2.3.	PROT Alentejo - Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental - ERPVA....	60
6.2.4.	A Proteção aos aglomerados urbanos	62
6.2.5.	Componentes da Proposta de EEM	64
6.3.	RISCOS NATURAIS E TECNOLÓGICOS.....	66
6.4.	ZONAMENTO ACÚSTICO.....	72
6.5.	PATRIMÓNIO	74
7.	SISTEMAS ESTRUTURANTES.....	76
7.1.	INTRODUÇÃO	76
7.2.	INFRAESTRUTURAS	76
7.2.1.	Rede Rodoviária	76
7.2.2.	Rede Ferroviária	79
7.2.3.	Redes de abastecimento e saneamento	80
7.2.4.	Outras redes	81
7.3.	EQUIPAMENTOS	81
8.	COMPATIBILIZAÇÃO E INTEGRAÇÃO COM OUTROS IGT	83
8.1.	INTRODUÇÃO	83
8.2.	PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALENTEJO	83
8.3.	PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO ALENTEJO	88
8.4.	PLANO SETORIAL DA REDE NATURA 2000.....	91
8.5.	PLANOS TERRITORIAIS DE ÂMBITO MUNICIPAL.....	95
8.5.1.	Plano de Pormenor do Parque Industrial	95
8.5.2.	Plano de Pormenor da Entrada Sul.....	97
8.5.3.	Plano de Urbanização da Landeira	100
8.5.4.	Plano de Urbanização de Vendas Novas (em curso).....	102
9.	PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO	104
9.1.	INTRODUÇÃO	104
9.2.	UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	104
9.2.1.	Introdução	104
9.2.2.	UOPG 1 – Frente Sul - Operação Integrada – unidade de execução.....	106
9.2.3.	UOPG 2 – Salesianos – unidade de execução	108
9.2.4.	UOPG 3 – Foros da Misericórdia.....	110



9.2.5.	UOPG 4 – Marconi.....	110
9.2.6.	UOPG 5 – Parada D. Pedro V	113
9.3.	SISTEMAS DE EXECUÇÃO	114
9.3.1.	Unidades de Execução.....	114
9.3.2.	Áreas de Reabilitação Urbana.....	115
9.3.3.	Sistemas, Mecanismos e Instrumentos de Execução	116
9.3.4.	Critérios de perequação	117
9.4.	MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO	117
9.4.1.	Indicadores	117
9.4.2.	Relatório do estado do ordenamento do território	117
10.	PROPOSTA PRELIMINAR DE EXCLUSÃO DAS ÁREAS DE RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL E DE RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL	119
10.1.	PROPOSTA PRELIMINAR DE EXCLUSÃO DE ÁREAS DE RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL	119
10.2.	PROPOSTA PRELIMINAR DE EXCLUSÃO DE ÁREAS DE RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL	119

FIGURAS

Figura 3.1 Escala Estratégica - metropolitana	18
Figura 3.2 Escala Instrumental	20
Figura 3.3 Escala Operativa.....	21
Figura 6.1 Extrato da carta Síntese do PROF que inclui as áreas florestais sensíveis e os Corredores ecológicos inseridos no Município de Vendas Novas.....	58
Figura 6.2 Corredores ecológicos do PROF inseridos no Município de Vendas Novas – sobreposição com rede hidrográfica.....	59
Figura 6.3 Extrato da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental e do Litoral do PROT Alentejo	62
Figura 6.4 Proposta de EEM para o Município de Vendas Novas.....	66
Figura 6.5 Articulação dos conceitos fundamentais	67
Figura 7.1 Rede Rodoviária no concelho de Vendas Novas	78
Figura 7.2 Rede ferroviária no concelho de Vendas Novas	79
Figura 8.1 Sub regiões homogéneas do PROF	89
Figura 8.2 Planta de Implantação da 2.ª Alteração do PP do Parque Industrial de Vendas Novas	96
Figura 8.3 Planta de Implantação do PP de Entrada Sul – Parque da Cidade de Vendas Novas	99
Figura 8.4 Planta de Zonamento do PU de Landeira	102
Figura 9.1 UOPG Síntese	105
Figura 9.2 UOPG propostas.....	106
Figura 9.3 UOPG 1 e Sub UOPG	107
Figura 9.4 Igreja S. Domingos Sávio e antigo colégio Salesiano	109



Figura 9.5 Localização Unidade de Execução: 1- Salesianos 2 – Parada D. Pedro V	109
Figura 9.6 UOPG Foros da Misericórdia	110
Figura 9.7 Placa de referência à Estação Recetora	111
Figura 9.8 Memorial	111
Figura 9.9 Igreja de São Gabriel	112
Figura 9.10 UOPG Marconi.....	113
Figura 9.11 A 'Parada' nos anos 30 com referência para o grande espaço publico e para os edifícios de dois pisos que rematam a praça / rocio e que ainda permanecem	114
Figura 9.12 Localização (1- Salesianos) 2 – Parada D. Pedro V	114

QUADROS

Quadro 5.1 Espaços Agrícolas de Produção – Identificação, objetivos e usos.....	27
Quadro 5.2 Outros Espaços Agrícolas – Identificação, objetivos e usos	28
Quadro 5.3 Espaços Florestais de Produção – Identificação, objetivos e usos	30
Quadro 5.4 Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola – Identificação, objetivos e usos	30
Quadro 5.5 Espaços naturais e paisagísticos – Identificação, objetivos e usos	32
Quadro 5.6 Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações – identificação, objetivos e usos	32
Quadro 5.7 Aglomerados rurais – Identificação, objetivos e usos.....	33
Quadro 5.8 Indicadores associados aos critérios do DR 15/2015.....	43
Quadro 5.9 Principais características dos aglomerados urbanos.....	43
Quadro 5.10 variação do solo urbano entre o PDM em vigor e a proposta de revisão.....	44
Quadro 5.11 Espaços centrais – Identificação, objetivos e usos.....	48
Quadro 5.12 Espaços Habitacionais – Identificação, objetivos e usos	50
Quadro 5.13 Espaços Urbanos de Baixa Densidade – Identificação, objetivos e usos	51
Quadro 5.14 Espaços de Atividades Económicas – Identificação, objetivos e usos.....	52
Quadro 5.15 Espaços de uso especial – Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes – Identificação, objetivos e usos	53
Quadro 5.16 Espaços Verdes – Identificação, objetivos e usos.....	54
Quadro 6.1 EEM do PDM de Vendas Novas – Composição.....	64
Quadro 6.2 Identificação de riscos no concelho de Vendas Novas	69
Quadro 8.1 Conformidade com a Rede Natura 2000	93
Quadro 10.1 Propostas de exclusão e de inclusão de áreas de RAN.....	119
Quadro 10.2 Propostas preliminares de exclusão de áreas de REN	120
Quadro 10.3 Propostas preliminares de exclusão da REN por perímetro urbano(ha).....	120



INFORMAÇÃO SOBRE O DOCUMENTO E AUTORES

Cliente	Câmara Municipal de Vendas Novas
Referência do Projeto	P075 – Revisão do Plano Diretor Municipal
Descrição do Documento	Volume II - Relatório
Fase	2 – Proposta Base de Plano
Versão	
Referência do Ficheiro	P075_PDM_F2_VOL_I_RE.docx
N.º de Páginas	120
Autores	RR Planning
Outras Contribuições	
Diretor de Projeto	Romana Rocha
Data	28 de fevereiro de 2021

HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES

Versão	Fase	Data	Descrição

Esta página foi deixada em branco propositadamente



1. INTRODUÇÃO

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Vendas Novas foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 137/99, de 29 de outubro, tendo sido alterado por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA) através do Aviso n.º 25679/2010, de 9 de dezembro de 2010.

A Câmara Municipal deliberou em 8 de julho de 2020 iniciar o procedimento de Revisão do PDM de Vendas Novas, conforme a publicação do Aviso n.º 12994/2020, de 3 de setembro. Este procedimento foi antecedido pela elaboração do Relatório de Estado do Ordenamento do Território (REOT) de Vendas Novas, aprovado em reunião de Câmara de 24 de junho de 2020 e pela Assembleia Municipal em 30 de junho de 2020, que aponta para a necessidade de se dar início ao processo de revisão do PDM de Vendas Novas

Uma das principais questões que apontam para a revisão do PDM deriva da necessidade de adequação ao novo quadro legal, entretanto produzido. Trata-se da publicação da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, da entrada em vigor do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, e ainda pela publicação do Decreto Regulamentar que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do Solo Rústico e do Solo Urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

O presente documento constitui o Relatório da Proposta Preliminar de Plano, referente à Fase 2 da Revisão do PDM, estando organizado em 9 capítulos, além da presente introdução:

- No capítulo 2, é apresentado o enquadramento legal, o conteúdo material e composição do plano.
- No capítulo 3 é apresentada a Estratégia para a Revisão do PDM, incluindo as Orientações Estratégicas e as diferentes escalas de abordagem.
- No capítulo 4 são apresentadas as condicionantes legais que recaem sobre o município de Vendas Novas.
- No capítulo 5 descreve-se o regime de uso do solo, apresentando as diversas classes e categorias de espaço definidas para o solo urbano e para o solo rústico.
- No capítulo 6 descrevem-se as áreas de salvaguarda e proteção de recursos e valores territoriais.
- No capítulo 7 são apresentados os sistemas estruturantes relativos a acessibilidades, infraestruturas e equipamentos.
- No capítulo 8 é apresentada a forma como a proposta base de PDM se articula e integra as disposições de outros IGT.
- No capítulo 9 é apresentada a programação da execução do PDM.
- No capítulo 10 são apresentadas as propostas preliminares de desafetação da REN e RAN Brutas.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL, CONTEÚDO E COMPOSIÇÃO DO PLANO

O desenvolvimento do PDM de Vendas Novas tem em consideração o enquadramento legal atual, designadamente:

- Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (adiante designado de LBGPPSOTU);
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);
- Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional (DR 15/2015).

Esta legislação enquadra a presente proposta preliminar de plano destacando-se aqui o conteúdo material e documental da Revisão do PDM, que deverá ser respondido de acordo com o RJIGT.

Com efeito, de acordo com o artigo 96.º do RJGIT define o seguinte conteúdo material dos PDM:

- *a) A caracterização, ou a sua atualização, económica, social e biofísica, incluindo a identificação dos valores culturais, do sistema urbano e das redes de transportes e de equipamentos, de educação, de saúde e de segurança, bem como os sistemas de telecomunicações, de abastecimento de energia, de gás, de captação, de tratamento e abastecimento de água, de drenagem e tratamento de efluentes e de recolha, depósito e tratamento de resíduos;*
- *b) Os objetivos de desenvolvimento económico local e as medidas de intervenção municipal no mercado de solos;*
- *c) Os critérios de sustentabilidade a adotar, bem como os meios disponíveis e as ações propostas, que sejam necessários à proteção dos valores e dos recursos naturais, recursos hídricos, culturais, agrícolas e florestais, e a identificação da estrutura ecológica municipal;*
- *d) A referenciação espacial dos usos e das atividades, nomeadamente através da definição das classes e das categorias de espaços;*
- *e) A definição de estratégias e dos critérios de localização, de distribuição e de desenvolvimento das atividades industriais, turísticas, comerciais e de serviços;*
- *f) A identificação e a qualificação do solo rústico, garantindo a adequada execução dos programas e das políticas de desenvolvimento agrícola e florestal, bem como de recursos geológicos e energéticos;*
- *g) A identificação e a delimitação das áreas urbanas, com a definição do sistema urbano municipal e os correspondentes programas na área habitacional, bem como as condições de promoção da regeneração e da reabilitação urbanas e as condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal;*
- *h) A identificação das áreas de interesse público para efeitos de expropriação, bem como a definição das respetivas regras de gestão;*
- *i) Os critérios para a definição das áreas de cedência e a definição das respetivas regras de gestão, assim como a cedência média para efeitos de perequação;*



- *j) Os critérios de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos decorrentes da gestão urbanística, a concretizar nos planos previstos para as unidades operativas de planeamento e gestão;*
- *k) A especificação qualitativa e quantitativa dos índices, dos indicadores e dos parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e em plano de pormenor, bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes;*
- *l) A programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas e a definição de unidades operativas de planeamento e gestão do plano, identificando, para cada uma destas, os respetivos objetivos e os termos de referência para a necessária elaboração de planos de urbanização e de pormenor;*
- *m) A identificação de condicionantes de carácter permanente, designadamente reservas e zonas de proteção, bem como as necessárias à concretização dos planos de emergência de proteção civil de âmbito municipal;*
- *n) A identificação e a delimitação das áreas com vista à salvaguarda de informação arqueológica contida no solo e no subsolo;*
- *o) As condições de atuação sobre áreas de reabilitação urbana, situações de emergência ou de exceção, bem como sobre áreas degradadas em geral;*
- *p) A articulação do modelo de organização municipal do território com a disciplina consagrada nos demais planos municipais aplicáveis;*
- *q) A proteção e a salvaguarda de recursos e de valores naturais que condicionem a ocupação, uso e transformação do solo;*
- *r) O prazo de vigência, o sistema de monitorização e as condições de revisão.”*

De acordo com o RJIGT e com as devidas adaptações à situação em concreto, **o conteúdo documental** do PDM de Vendas Novas é constituído pelos seguintes elementos (estão identificados com [Volume/Planta] os que são apresentados na presente Fase de Proposta Preliminar de Plano):

- Regulamento [Volume I]
- Planta de Ordenamento – “*que representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação dos solos, as unidades operativas de planeamento e gestão definidas e, ainda, a delimitação das zonas de proteção e de salvaguarda dos recursos e valores naturais*” (definição do RJIGT). A Planta de Ordenamento é desdobrada em:
 - Planta de Ordenamento - Classificação e qualificação do solo [Planta 01];
 - Plantas dos Perímetros Urbanos [Plantas 02 a 08], que apresentam, a uma escala mais detalhada, a qualificação do solo urbano, com o objetivo principal de adequar a definição das áreas urbanas ao modelo de desenvolvimento proposto para o concelho;
 - Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal [Planta 09];
 - Planta de Ordenamento – Riscos e outros limites ao regime de uso [Planta 10] - encontram-se sintetizados os Riscos Naturais e Tecnológicos, tendo por base o recomendado pela Autoridade

Nacional de Emergência e Proteção Civil. São ainda identificados outros limites ao regime de uso, tais como os definidos pelo Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF Alentejo) e (...)

- Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico [Planta 11] – apresenta a proposta de classificação e delimitação das zonas sensíveis e mistas e procede à representação das situações de conflito entre aquelas e o Mapa de Ruído.
- Planta de Condicionantes [Planta 12] – *“que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.”* (definição do RJIGT).

Os elementos que acompanham o PDM são:

- Relatório [Volume II] – *“que explicita a estratégia e modelo de desenvolvimento local, nomeadamente os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais para a sua execução;”* (definição do RJIGT). Este é representado pelo presente documento.
- Relatório Ambiental [Volume III] – *“no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos”* e o respetivo Resumo Não Técnico da Avaliação Ambiental Estratégica;
- Programa de execução e plano de financiamento – *“contendo, designadamente, as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias do Estado e do município, previstas a curto e médio prazo, e o enquadramento das intervenções do Estado e as intervenções municipais previstas a longo prazo;”* (definição do RJIGT) – e Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira – apresentado em conjunto com o Programa de Execução.

Assim como os seguintes elementos complementares (de acordo com o RJIGT):

- Planta de enquadramento regional [Planta 13] – *“elaborada a escala inferior à do plano diretor municipal, com indicação dos centros urbanos mais importantes, principais vias de comunicação, infraestruturas relevantes e grandes equipamentos que sirvam o município e indicação dos demais programas e planos territoriais em vigor para a área do município;”*
- Planta da situação existente [Planta 14] – *“com a ocupação do solo à data da deliberação que determina a elaboração do plano;”*
- Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos - *“Planta e relatório com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;”*
- Mapa de ruído;
- Relatório de Ponderação da Discussão Pública - Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Ficha de Dados Estatísticos do PDM - Ficha dos dados estatísticos em modelo disponibilizado pela Direção-Geral do Território.

Além dos elementos referenciados pelo RJIGT, o PDMVN é ainda acompanhado pelos seguintes:



- Carta Educativa
- Relatório Sobre o Estado do Ordenamento do Território
- Estudos de Caracterização e Diagnóstico:

Acrescem ainda os processos autónomos relativos a:

- Proposta de Reserva Agrícola Nacional
- Memória Descritiva da Delimitação da RAN [[Desenvolvida com os ECD](#)]
- Planta do PDM em vigor com RAN Bruta [[Desenvolvida com os ECD](#)]
- Planta da RAN Bruta [[Desenvolvida com os ECD](#)]
- Planta – Proposta Preliminar de Exclusões da RAN [[Planta 15](#)]
- Proposta de Reserva Ecológica Nacional [[Processo autónomo](#)]
- Planta – Proposta Preliminar de Exclusões da REN [[Planta 16](#)]

3. DEFINIÇÃO DA ESTRATÉGIA

3.1. ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

O diagnóstico desenvolvido nos Estudos de Caracterização e Diagnóstico identificou as principais características do concelho a partir das quais foram definidas três grandes Orientações Estratégicas, cujos objetivos se descrevem nos Quadros seguintes:

- Requalificação urbana, ambiente e sustentabilidade
- Acolhimento e promoção das atividades económicas e inovação
- Afirmação, protagonismo e urbanidade da Cidade

Requalificação urbana, ambiente e sustentabilidade

- Apostar na reabilitação urbana e ambiental, através de intervenções integradas de requalificação do espaço público, de criação de novos espaços verdes, de reabilitação do património edificado e de redesenho da cidade, numa abordagem que integre as preocupações atuais associadas, designadamente a qualificação ambiental e adaptação às alterações climáticas, tornando o centro mais atrativo para o investimento e para habitar.
- Afirmar uma estratégia objetiva para a implementação de uma mobilidade suave, em linha com o Plano de Mobilidade Sustentável, através, entre outros, da qualificação dos percursos pedonais e cicláveis, e da criação de uma rede de percursos acessíveis, enquadrada na estrutura ecológica urbana.
- Considerar a eficiência energética nas opções de povoamento, de mobilidade e de classificação e qualificação do solo, favorecendo a redução das necessidades de deslocação e fomentando novas formas de mobilidade sustentável.
- Apontar para uma gestão do território que considere as mais valias da Estrutura Ecológica Municipal, nomeadamente no que se refere à conservação da água (Ribeira de Canha, Ribeira da Marateca e Ribeira da Landeira) e do solo.

Acolhimento e promoção das atividades económicas e inovação

- Potenciar a localização estratégica de Vendas Novas, claramente evidenciada no PROT, tornando-a mais qualificada e atrativa para o investimento.
- Concluir a revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial, adaptando os índices e parâmetros urbanísticos às necessidades atuais, bem como atraindo novas atividades.
- Flexibilizar as possibilidades de localização de empresas no território municipal.
- Valorizar e potenciar o desenvolvimento do sector primário, atribuindo um papel fundamental às atividades da economia da floresta, e às novas formas de agricultura.
- Promover a captação de investimento relacionado com o conhecimento e inovação, dadas as excelentes condições territoriais (qualidade de vida urbana e ambiental e proximidade a Lisboa).



Afirmação, protagonismo e urbanidade da Cidade

- Promover a afirmação de Vendas Novas: de lugar histórico e remoto de passagem a lugar de estadia e a cidade.
- Potenciar a inversão do sentido predominante de lugar de passagem, para o sentido de estadia e permanência. Neste quadro o desenho da cidade no seu todo abrangente, do núcleo central à cintura periférica, deve privilegiar as relações socioculturais, os valores locais, as novas políticas urbanas de valorização da sustentabilidade ambiental do território, mas também a afirmação do seu potencial de criação de valor, bem-estar social e inteligência inerentes a uma ideia positiva de cidade integradora e criativa.
- Qualificar a cidade de Vendas Novas, tornando a cidade atrativa pela regeneração do espaço público, com clara aposta na requalificação ambiental, criando uma nova identidade para a cidade, avaliar os parâmetros urbanísticos por forma a permitir uma maior compactação da cidade.
- Afirmar uma cultura de planeamento, com vista a sinalizar estabilidade e futuro ao nível do investimento, dotando o município dos instrumentos de gestão territorial necessários, apostando, posteriormente, nos processos de monitorização, como forma de os manter atualizados, enquadrando:
 - Estruturação urbanística da Cidade de Vendas Novas que, como sede de concelho protagoniza uma dimensão funcional e simbólica ímpar, requerendo uma estruturação urbanística exigente face às dinâmicas económicas e sociais, implicando para tal uma valorização do desenho e planeamento urbanístico como suporte único;
 - A aferição e avaliação dos índices e parâmetros definidos no PDM, que garanta, uma maior compactação da cidade e uma distribuição equilibradas dos usos e atividades.

3.2. A DEFINIÇÃO DO MODELO TERRITORIAL - ESCALAS DE ABORDAGEM

A espacialização da Estratégia e consequentemente a definição do modelo territorial passa por três escalas de abordagem: que são descritas de seguida:

- **A escala estratégica - metropolitana** estrutura e redes (viárias e núcleos urbanos)
- **A escala instrumental** - expansão e forma - Frente Sul +
- **A escala operativa** - requalificação e regeneração – Centro

Escala Estratégica - metropolitana

Na escala Estratégica-metropolitana, apresentada na Figura 3.1, é avaliado o ordenamento de Vendas Novas (Cidade-Concelho) numa escala de influência alargada, perspetivando o crescimento e o seu posicionamento regional (e nacional) como porta de entrada na AML e no Alentejo.

Nesta escala de abordagem é feita a avaliação do ordenamento da Cidade para além da circunstância da definição de um perímetro urbano e de um modelo monolítico, perspetivando a cidade em rede, considerando:

- A economia digital e a geoeconomia, na sua relação de proximidade direta, onde interage também o núcleo de Afeiteira, Bombel e Marconi;
- A relação com a escala macro das acessibilidades – como os acessos à A6, A13, A10, A2;
- A participação diferenciada dos Foros da Misericórdia, Foros dos Infantes e Foros dos Campos da Rainha, da Herdade da Ajuda e da Herdade do Monte Branco, e a Estrutura Ecológica – considerando o elemento natural / rural também como elemento estruturante.

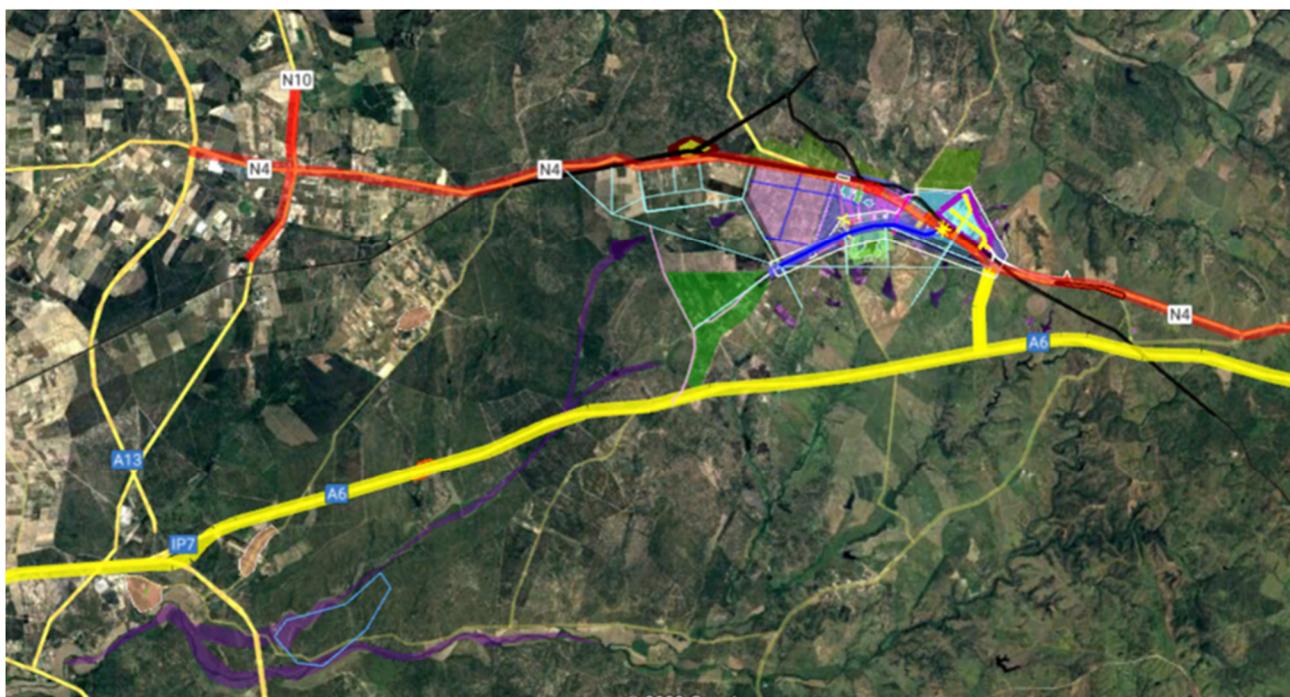


Figura 3.1 | Escala Estratégica - metropolitana



Escala Instrumental

A escala Instrumental, apresentada na Figura 3.2, perspetiva abordagem integrada e planeada de toda a frente sul da cidade integrando uma área alargada (onde estão presentes os dois¹ Instrumentos de Gestão Territorial, em vigor dentro da cidade) bem como toda a área envolvente, que permitirá assegurar a revisão e a alteração da estrutura viária e a articulação do conjunto nas suas diversas valências. Como orientações para esta abordagem destaque para

- A criação de uma via alternativa à Av. 25 de Abril com início na EN4, articulando:
 - A área de expansão da Zona Industrial;
 - Um grande Parque Urbano a sul;
 - Novas áreas de consolidação urbana;
 - Acessibilidades e estacionamento aos equipamentos públicos existentes, em obra e futuros, assim como às superfícies comerciais e serviços;
 - As infraestruturas desportivas em particular as de ar livre;
 - O estaleiro municipal, a estrada e o acesso à Afeiteira e aos Foros da Misericórdia;
 - A integração, neste contexto, da Herdade do Monte Branco e da Herdade da Ajuda. A “aproximação” e a “integração” destas grandes unidades (tendencialmente com atividades para além da agrícola) requerem particular sensibilidade quer na sua potenciação e relação com o universo mais alargado de cidade quer na sua salvaguarda e proteção.
- A expansão do Parque Industrial / Empresarial, em terrenos a Este do cemitério.
- A criação de um grande parque urbano / lúdico / desportivo em Vendas Novas, que corresponde à criação de um grande parque urbano na área de eucaliptal e Chafariz Real em articulação com o reordenamento da estrutura viária e dos grandes espaços verdes / vazios da Cidade (ex. Salesianos e Jardim Público).

¹ Plano de Pormenor da Entrada Sul e Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas

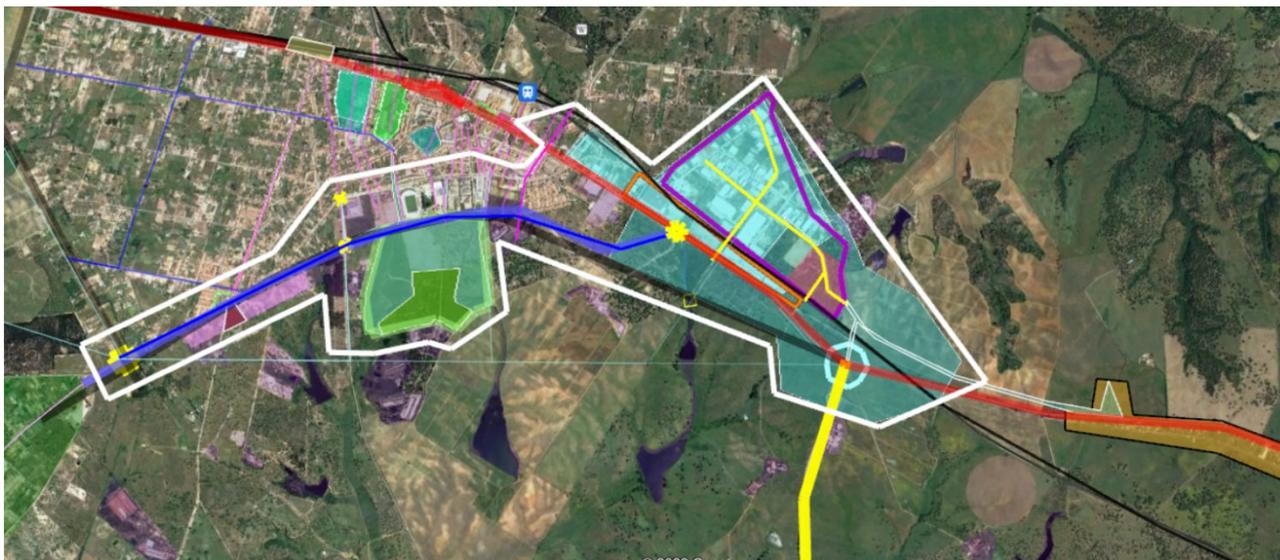


Figura 3.2 | Escala Instrumental

Escala Operativa

A escala Instrumental, apresentada na Figura 3.3, enquadra e detalha um conjunto de propostas concretas assente nas seguintes orientações e pressupostos:

- Perspetivar a Cidade Futura em articulação com as pré-existências e a sua requalificação numa visão de crescimento (para dentro, densificando o existente, evitando expansões para novos territórios), considerando o potencial geoestratégico capaz de resultar na criação de escalas que permitam melhorar a oferta de serviços e gerar a fixação de mais residentes e maior qualificação profissional;
- Perspetivar o 'vazio' dos Salesianos com a capacidade ímpar (associada à sua localização central e a uma escala de cidade) de responder a requisitos estruturantes da cidade em complementaridade com o Jardim Público e o Grande Parque Urbano.
- Criação de uma centralidade urbana de referência para Vendas Novas:
 - Valorizando o espaço público e a sua regeneração – associada de modo integrado à requalificação do parque habitacional e das acessibilidades, aos novos equipamentos, e serviços públicos, assim como à interação quotidiana entre as atividades culturais, sociais, económicas, comerciais, etc.
 - A atração de atividades de maior valor acrescentado e conhecimento na área das ciências e das novas tecnologias associadas à inovação: a base de uma plataforma de conhecimento a integrar no quadro de expansão das áreas Industriais, empresariais e logísticas.
- Criação preferencial de um parque habitacional com capacidade de resposta a diferentes tipologias de procura em articulação com a ELH. Equacionar com as ações em curso no âmbito do programa de reabilitação – ARU;
- Ordenamento para a zona de Foros da Misericórdia (a desenvolver como UOPG), com foco na flexibilização dos usos, na tipologia de ocupação e na reorganização da rede viária. Importa justificar a permanência das áreas atualmente classificadas como urbanizáveis no perímetro urbano;



- Relevância à grande praça pública (a desenvolver como Unidade de Execução – Parada D. Pedro V / Avenida da República em articulação com o “Projeto de Requalificação do Centro Tradicional” (que enquadra a requalificação da urbana da Av da República e áreas adjacentes) – potencial único:
 - Para acolher grandes eventos e vivências comunitárias de interesse público, de caráter cultural, religioso, etc;
 - Com grande relevância para a afirmação da identidade do concelho;
 - Como alavanca de requalificação e regeneração urbana em particular na valorização do espaço pedonal.

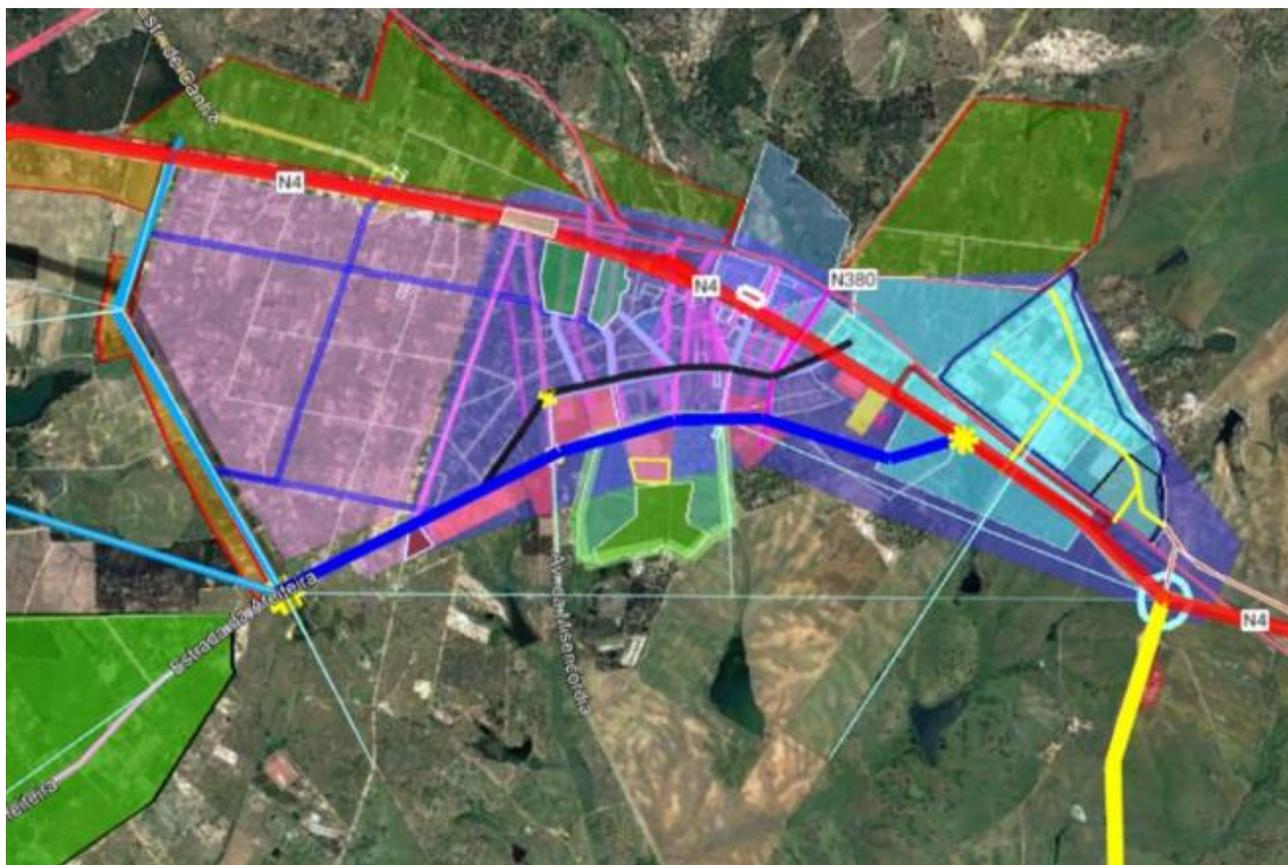


Figura 3.3 | Escala Operativa

4. CONDICIONANTES LEGAIS

São consideradas como condicionantes legais as figuras de planeamento existentes que tenham um carácter restritivo e/ou programático relativamente à ocupação e uso do solo, identificadas na Planta de Condicionantes.

No presente capítulo apresentam-se as condicionantes legais identificadas na área abrangida pelo Município de Vendas Novas.

1. Recursos Naturais – Recursos hídricos:

- Domínio Público Hídrico
- Leito dos cursos de água não navegáveis e não fluviáveis e respetivas margens com a largura de 10 m
- Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes
- Captações de águas subterrâneas para abastecimento público e respetivos perímetros de proteção

2. Recursos Naturais - Recursos agrícolas e florestais:

- Reserva Agrícola Nacional
- Sobreiro e Azinheira
- Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR) - Perigosidade de incêndio rural (classes alta e muito alta)
- SGIFR – áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível, rede secundária de faixas de gestão de combustível, rede de pontos de água e Rede Nacional de Pontos de Vigia

3. Recursos Naturais - Recursos ecológicos:

- Reserva Ecológica Nacional
- Rede Natura 2000
- Zona Especial de Conservação Estuário do Sado PTCON0011

4. Património edificado:

- Património Classificado
- IIP - Imóvel de Interesse Público- Monte Velho do Outeiro de Santo António (Conjunto)
- MIP - Monumento de Interesse Público - Palácio Real de D. João V e Capela Real De Vendas Novas

5. Equipamentos

- Defesa Nacional – Zona de Servidão Militar - Regimento de Artilharia N.º 5 (RA5)

6. Infraestruturas:

- Rede de abastecimento de água
- Rede de drenagem de águas residuais
- Rede de transporte, distribuição e transformação de eletricidade



- Oleoduto Multiprodutos Sines-Aveiras
- Rede Rodoviária Nacional:
 - Rede Nacional Fundamental
 - Rede Nacional Complementar
- Estradas Nacionais Desclassificadas sob a jurisdição IP
- Estradas e Caminhos Municipais
- Rede Ferroviária – Linha do Alentejo, Linha de Vendas Novas e Concordância de Bombel
- Rede Geodésica – Marcos geodésicos

Face à especificidade da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da Reserva Ecológica Nacional (REN), as propostas de delimitação são apresentadas em Memórias Descritivas específicas refletindo o processo de acompanhamento e aprovação por parte das entidades setoriais responsáveis.

5. REGIME DE USO DO SOLO

5.1. INTRODUÇÃO

A Planta de Ordenamento consubstancia a conceção geral do modelo de organização territorial do Município de Vendas Novas, à escala 1:25 000.

A Planta de Ordenamento foi elaborada a partir da sobreposição da cartografia das diversas classes de espaço definidas, respeitando os elementos determinantes descritos no capítulo anterior e reportando diretamente ao Regulamento no que respeita às regras de uso, ocupação e gestão do solo.

A classificação e qualificação do solo respeita as orientações definidas pelo novo RJIGT, e em particular pelo DR 15/2015, segundo o qual o solo classifica-se como:

- Solo rústico, que *“visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano.”*, devendo verificar-se um dos seguintes critérios de acordo com o n.º 2 do artigo 6.º:
 - *“a) Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal;*
 - *b) Reconhecida potencialidade para a exploração de recursos geológicos e energéticos;*
 - *c) Conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação;*
 - *d) Prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;*
 - *e) Afetação a espaços culturais, de turismo, de recreio ou de lazer que não seja classificado como solo urbano, ainda que ocupado por infraestruturas;*
 - *f) Localização de equipamentos, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil, incompatíveis com a integração em solo urbano;*
 - *g) Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmam o estatuto de solo urbano;*
 - *h) Afetação a atividades industriais ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos;*
 - *i) Os solos que não sejam classificados como solo urbano, ainda que não preencham nenhum dos critérios anteriores.”*
- Solo urbano, que *“visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais”, e compreende “O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação” e os “solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano”, devendo obedecer cumulativamente aos seguintes critérios definidos pelo n.º 3 do artigo 7.º:*



- *“a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;*
- *b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;*
- *c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;*
- *d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;*
- *e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.”*

Ainda de acordo com o artigo 12.º do DR 15/2015 “A *qualificação do solo processa-se em plano territorial, através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rústico e do solo urbano, definidas nos termos do presente decreto regulamentar*” e estabelece “o aproveitamento do solo em função do uso dominante da categoria em que se integra, privilegiando este uso, interditando as utilizações que o prejudiquem ou comprometam, e estimulando utilizações complementares e compatíveis que favorecem a multifuncionalidade do uso do solo.”

A definição da proposta de ordenamento, que agora se apresenta, foi adaptada às classes e categorias definidas pelo DR 15/2015, relacionando-as com as orientações constantes do PROT Alentejo. Nos pontos seguintes são descritas, para o solo rústico e para o solo urbano, as categorias e subcategorias de espaço que integram a proposta de ordenamento do PDM de Vendas Novas, descrição essa estruturada pelos seguintes temas:

- Identificação: onde são descritas as características de cada categoria ou subcategoria de espaço e onde são explicitados os critérios que levaram à sua identificação.
- Objetivos: onde são definidos os objetivos de ordenamento associados a cada categoria ou subcategoria de espaço.
- Usos dominantes: onde são definidos os usos que decorrem das potencialidades e das limitações para o desenvolvimento das atividades.
- Usos complementares: onde são definidos os usos cuja presença concorre para a valorização ou reforço dos usos dominantes, ainda que não integrados nos mesmos.
- Usos compatíveis: onde são definidos os usos que são tolerados pelos usos dominantes embora não concorram para o reforço destes. Ou seja, os usos compatíveis apesar de poderem não se articular com os usos dominantes, podem conviver com estes, designadamente, por não ocasionarem prejuízos ambientais ou urbanísticos, mediante o cumprimento de determinados requisitos que garantam a compatibilização.
- Regulamentação/edificabilidade: onde são indicadas situações particulares ao nível da regulamentação e edificabilidade para dada categoria de espaço.

5.2. SOLO RÚSTICO

5.2.1. Proposta de qualificação do solo rústico

A definição das categorias de espaço no âmbito do solo rústico teve como base, tal como referido no capítulo introdutório, as orientações constantes no PROT Alentejo, assim como a adaptação às disposições do DR 15/2015.

A qualificação do solo rústico foi baseada na aplicação dos critérios estabelecidos no n.º 1 do artigo 16.º do DR 15/2015, a saber:

“a) Compatibilidade com as opções dos programas regionais e intermunicipais, designadamente no respeitante: (i) à estrutura regional de proteção e valorização ambiental; (ii) ao ordenamento agrícola; (iii) ao ordenamento florestal; (iv) ao ordenamento dos recursos geológicos; (v) aos padrões de povoamento e edificabilidade e (vi) ao desenvolvimento de atividades económicas admitidas em espaço rústico;

b) Compatibilidade com as opções dos programas sectoriais com incidência no território municipal;

c) Compatibilidade com os programas especiais e com os regimes jurídicos de proteção, conservação e valorização dos recursos naturais;

d) Salvaguarda e aproveitamento das áreas afetadas a usos agrícolas e florestais, à conservação e exploração de recursos geológicos, à produção e exploração de recursos energéticos, e à conservação de recursos e valores naturais, ambientais, culturais e paisagísticos, bem como à prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos;

e) Aproveitamento multifuncional do solo rústico com acolhimento de atividades que contribuam para a sua diversificação e dinamização económica e social, promovendo a integração de utilizações compatíveis e salvaguardando a sustentabilidade ambiental e paisagística, bem como a biodiversidade desses espaços;

f) Enquadramento de equipamentos, estruturas, infraestruturas e sistemas que não impliquem a classificação do solo como urbano.”

Foram assim definidas as seguintes categorias e subcategorias de espaço em solo rústico:

- Espaços agrícolas
 - Espaços agrícolas de produção
 - Outros espaços agrícolas
- Espaços florestais
 - Espaços florestais de produção
 - Espaços mistos de uso silvícola e agrícola
- Espaços naturais e paisagísticos:
 - Espaços naturais e paisagísticos do tipo I
 - Espaços naturais e paisagísticos do tipo II
- Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações
- Aglomerados Rurais.



De seguida, descrevem-se as categorias e subcategorias mencionadas. O regime de uso e ocupação de cada categoria/subcategoria encontra-se diretamente associado às características e aos valores em presença que determinaram a classificação do solo. Os parâmetros de edificabilidade que irão enquadrar o regulamento são apresentados no capítulo 5.3.6.

Essas categorias e subcategorias são apresentadas nos capítulos seguintes, designadamente no que se refere à sua identificação, objetivos e usos e atividades dominantes, compatíveis e complementares.

5.2.2. Espaços Agrícolas

5.2.2.1. Enquadramento

De acordo com o artigo 18.º do DR 15/2015, “uso dominante dos espaços agrícolas é o que decorre das potencialidades e das limitações para o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias com base no aproveitamento do solo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade” ainda de acordo com aquele diploma legal “Os regimes de uso do solo aplicáveis a estes espaços devem promover a compatibilização do aproveitamento agrícola e pecuário com as outras funções que o solo, em articulação com o ciclo hidrológico terrestre e o clima, desempenha no suporte aos processos biofísicos vitais para a conservação da natureza e da biodiversidade.”

O regime de uso do solo para o município de Vendas Novas define duas categorias de espaço agrícolas associada à apetência para a agricultura, sendo os Espaços agrícolas de produção aqueles que se encontram inseridos na RAN e os Outros espaços agrícolas aqueles que, embora destinados ao uso agrícola não se encontram inseridos na RAN.

5.2.2.2. Espaços Agrícolas de Produção

Quadro 5.1 | Espaços Agrícolas de Produção – Identificação, objetivos e usos

Espaços Agrícolas de Produção	
Identificação	<p>Os <u>Espaços agrícolas de produção</u> correspondem aos solos que pelas suas características morfológicas, de tipo de solo e localização, se destinam à exploração agrícola e outras atividades afins complementares, abrangendo as áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional.</p> <p>Esta subcategoria de espaço no município de Vendas Novas apresenta uma representatividade reduzida não atingindo os 15% da área do município e estando maioritariamente representada por áreas em torno das linhas de água, Ribeira de Canha, Ribeira da Marateca e Ribeiro da Landeira e respetivos afluente, bem como na área Sudeste do concelho que corresponde à unidade de paisagem caracterizada pela predominância dos campos abertos onde são frequentes os usos extensivos baseados em sistemas arvenses de sequeiro e pastagens, com árvores quase sempre presentes, dispersas, em baixa densidade.</p>
Objetivos	<p>Constituem objetivos de ordenamento dos Espaços agrícolas de produção, a preservação e valorização do potencial da estrutura de produção agrícola, através:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Da promoção da sua manutenção como áreas de excelência para a agricultura, fomentando as fileiras nos domínios estratégicos regionais, os produtos de qualidade diferenciada e as fileiras emergentes; — Do incentivo à produção, promoção e valorização dos produtos tradicionais de qualidade; — Do fomento da valorização paisagística;

	<ul style="list-style-type: none"> – Da proibição ou condicionamento de usos alternativos nos solos que apresentam aptidão e potencialidades para a prática de atividades agrícolas; – Da restrição do edificado.
Uso dominante	Produção agrícola e pecuária.
Usos complementares	<ul style="list-style-type: none"> – Uso florestal; – Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais; – Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, ou de exploração de recursos geológicos e energéticos.
Usos compatíveis	<ul style="list-style-type: none"> – Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola; – Empreendimentos Turísticos Isolados (apenas recorrendo a construções existentes); – Outra Edificabilidade: <ul style="list-style-type: none"> • Equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e de recreio e lazer; • Outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços. – A atividade industrial extrativa ou de primeira transformação de produtos minerais; – Infraestruturas territoriais designadamente no domínio dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia e das comunicações;
Regulamentação/ edificabilidade	<ul style="list-style-type: none"> – Nos Espaços Agrícolas de Produção as condições de uso e ocupação são as estabelecidas no Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

5.2.2.3. Outros Espaços Agrícolas

Quadro 5.2 | Outros Espaços Agrícolas – Identificação, objetivos e usos

Outros Espaços Agrícolas	
Identificação	
<p>Os <u>Outros espaços agrícolas</u> correspondem a espaços agrícolas ou ocupados por culturas arbóreas e arbustivas, não inseridos na RAN.</p> <p>Incluem mosaicos agrícolas em torno dos perímetros urbanos de Vendas Novas e Afeiteira, olivais e vinhas em torno de Vendas Novas e de Piçarras, e arrozais em Landeira.</p>	
Objetivos	
<p>Constituem objetivos de Outros Espaços Agrícolas:</p> <ul style="list-style-type: none"> – A continuidade do tecido agrícola produtivo que desempenha um papel fundamental quer na manutenção das práticas tradicionais, quer no desenvolvimento das fileiras tradicionais; – Promoção da sua utilização para atividades agrícolas e pecuárias; – Condicionamento do edificado. 	
Uso dominante	Produção agrícola e pecuária.
Usos complementares	<ul style="list-style-type: none"> – Uso florestal; – Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais; – Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, ou de exploração de recursos geológicos e energéticos.
Usos compatíveis	<ul style="list-style-type: none"> – Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal; – Empreendimentos Turísticos Isolados; – Outra Edificabilidade: <ul style="list-style-type: none"> • Equipamentos de utilização coletiva; • Equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e de recreio e lazer; • Instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis; • Outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços. – A atividade industrial extrativa ou de primeira transformação de produtos minerais;



	<ul style="list-style-type: none"> – Infraestruturas territoriais designadamente no domínio dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia, das comunicações e da proteção civil.
Regulamentação/ edificabilidade	<ul style="list-style-type: none"> – A gestão e ordenamento destes espaços, sem prejuízo dos regimes jurídicos aplicáveis, deve ser conduzida no respeito pelas regras apresentadas no capítulo 5.3.5.

5.2.3. Espaços Florestais

5.3. ENQUADRAMENTO

De acordo com o artigo 19.º do DR 15/2015, “O uso dominante dos espaços florestais é o que decorre das potencialidades para o desenvolvimento florestal, com base no mais adequado aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade” ainda de acordo com aquele diploma legal “os regimes de uso do solo aplicáveis a estes espaços devem promover a estabilidade do uso florestal, garantindo a perenidade das atividades florestais a longo prazo, a adequada infraestruturização do território e a valorização e defesa dos recursos, salvaguardando a compatibilização do aproveitamento florestal com as outras funções que o solo vivo, em articulação com o ciclo hidrológico terrestre e o clima, desempenha no suporte a processos biofísicos vitais para o desenvolvimento de atividades humanas e para a conservação da natureza e da biodiversidade.

Nos Espaços florestais definidos ocorrem espécies florestais diferenciadas com características e especificidades também diferenciadas. Com efeito, identificam-se vastas áreas ocupadas por floresta de pinheiro manso e por povoamentos de pinheiro bravo e eucalipto, bem como áreas com uma ocupação agro-silvo-pastoril compostas por floresta aberta de sobreiros ou azinheiras com um sobcoberto herbáceo, espontâneo ou não.

Face a estas especificidades, foram definidas duas subcategorias de espaços florestais: Espaços florestais de produção e Espaços mistos de usos silvícola e agrícola.

Como objetivos gerais para ambas as subcategorias, aponta-se para a necessidade de

- Assegurar a manutenção do potencial de fertilidade do solo, enquanto recurso e elemento base para a preservação da disponibilidade hídrica para a minimização da erosão e risco de incêndio e ainda a preservação e conservação das ocorrências ambientais.
- Assegurar a integração dos objetivos estratégicos do PROF Alentejo² designadamente os definidos no n.º 3 do artigo 4.º:
 - a) Minimização dos riscos de incêndios e agentes bióticos;
 - b) Especialização do território;
 - c) Melhoria da gestão florestal e da produtividade dos povoamentos;
 - d) Internacionalização e aumento do valor dos produtos;
 - e) Melhoria geral da eficiência e competitividade do setor;
 - f) Racionalização e simplificação dos instrumentos de política.

² Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro

Os objetivos específicos de cada subcategoria são apresentados nos Quadros 5.3 e 5.4.

5.3.1.1. Espaços Florestais de Produção

Quadro 5.3 | Espaços Florestais de Produção – Identificação, objetivos e usos

Espaços Florestais de Produção	
Identificação	
Os <u>Espaços florestais de produção</u> integram maioritariamente povoamentos de pinheiro manso e em menor escala povoamentos de pinheiro bravo e eucalipto, constituindo objetivos de ordenamento destes espaços a promoção, valorização e conservação dos recursos florestais existentes.	
Objetivos	
Constituem objetivos de ordenamento dos espaços florestais de produção:	
<ul style="list-style-type: none"> – A promoção, valorização e conservação dos recursos florestais existentes; – A otimização das funções de produção, em regime intensivo e extensivo; – A salvaguarda do potencial de fertilidade dos solos e a sua disponibilidade hídrica e a minimização dos riscos de erosão e de incêndio; – A valorização económica destes espaços, promovendo a respetiva atratividade e competitividade, por via dos usos compatíveis e complementares. 	
Uso dominante	Florestal
Usos complementares	<ul style="list-style-type: none"> – Uso agrícola e pecuário; – Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais; – Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, ou de exploração de recursos geológicos e energéticos.
Usos compatíveis	<ul style="list-style-type: none"> – Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola; – A instalação, em construções existentes, de empreendimentos turísticos isolados, e a sua ampliação, nas tipologias de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação; – Outra Edificabilidade: <ul style="list-style-type: none"> • Edificações ligadas à proteção civil; • Equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e de recreio e lazer; • Outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços; – Infraestruturas territoriais designadamente no domínio dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia, das comunicações e da proteção civil.
Regulamentação/ edificabilidade	<ul style="list-style-type: none"> – A gestão e ordenamento destes espaços, sem prejuízo dos regimes jurídicos aplicáveis, deve ser conduzida no respeito pelas regras apresentadas no capítulo 5.3.6.

5.3.1.2. Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola

Quadro 5.4 | Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola – Identificação, objetivos e usos

Espaços Mistos de uso silvícola e agrícola	
Identificação	
Os <u>Espaços mistos de uso silvícola e agrícola</u> correspondem a um sistema agro-silvo-pastoril que consiste numa floresta aberta de sobreiros ou azinheiras com um sobcoberto herbáceo, espontâneo ou não.	
Objetivos	
Constituem objetivos de ordenamento destes espaços:	
<ul style="list-style-type: none"> – A manutenção dos usos, em particular: a manutenção do montado em paralelo com um sistema de pastorícia extensiva e por vezes um sistema de agricultura arvenses extensiva em rotações longas; a manutenção das culturas de sequeiro; e a manutenção das pastagens permanentes; 	



Espaços Mistos de uso silvícola e agrícola	
	<ul style="list-style-type: none"> — A articulação e potenciação do habitat Montado através da promoção conjunta com as atividades relacionadas com a produção pecuária; — Conciliar os aspetos positivos da agroindústria tradicional e moderna, ou seja, manter os rebanhos num regime de pastoreio extensivo tradicional, mas modernizar, técnica e economicamente, as fases seguintes de produção e distribuição dos produtos; — A manutenção da exploração extensiva, que garante a existência do habitat de Montado e promove a existência de comunidades animais diversificadas, valorizando o produto e modernizando a produção e comercialização; — A promoção da regeneração natural do habitat de montado; — Adoção de práticas silvícolas adequadas à conservação de cada habitat e ao respeito pelos períodos mais vulneráveis do ciclo de vida das aves.
Uso dominante	Atividade agrícola, Silvo pastoril e florestal.
Usos complementares	<ul style="list-style-type: none"> — Uso pecuário; — Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais; — Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, ou de exploração de recursos geológicos e energéticos;
Usos compatíveis	<ul style="list-style-type: none"> — Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola; — A instalação, em construções existentes, de empreendimentos turísticos isolados, e a sua ampliação, nas tipologias de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação; — Outra Edificabilidade: <ul style="list-style-type: none"> • Edificações ligadas à proteção civil; • Equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e de recreio e lazer; • Outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços.
Regulamentação/edificabilidade	<ul style="list-style-type: none"> — A gestão e ordenamento destes espaços, sem prejuízo dos regimes jurídicos aplicáveis, deve ser conduzida no respeito pelas regras apresentadas no capítulo 5.3.5.

5.3.2. Espaços Naturais e Paisagísticos

De acordo com o artigo 21.º do decreto regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, os Espaços naturais e paisagísticos, correspondem a *“áreas com maior valor natural e as zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes, como tal identificadas nos programas das áreas protegidas ou no programa sectorial da Rede Natura 2000, bem como as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico, desde que em qualquer dos casos o seu uso dominante não seja agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos”*. Refere ainda aquele diploma legal que *“devem também ser qualificadas como espaços naturais as zonas húmidas e as áreas naturais descobertas ou com vegetação esparsa, incluindo praias, arribas, dunas ou afloramentos rochosos”*.

Os Espaços naturais e paisagísticos são constituídos por duas subcategorias de espaço: Tipo I – que enquadra as áreas inseridas em Rede Natura 2000, e Tipo II que enquadra as zonas húmidas e outras áreas naturais.

Quadro 5.5 | Espaços naturais e paisagísticos – Identificação, objetivos e usos

Espaços naturais e paisagísticos	
Identificação	
<p>Os <u>Espaços naturais e paisagísticos</u> correspondem a áreas com maior valor natural e as zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes, designadamente as áreas enquadráveis nos habitats da Rede Natura 2000 bem como as outras áreas naturais que correspondem a massas de água superficiais espaços descobertos ou com pouca vegetação.</p> <p>Os espaços naturais foram divididos em duas subcategorias:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Espaços naturais e paisagísticos de tipo I, onde se insere a área incluída na Rede Natura 2000: a ZEC Estuário do Sado. – Espaços naturais e paisagísticos de tipo II, onde foram incluídas as seguintes áreas - Matos, Espaços descobertos ou com pouca vegetação e massas de águas superficiais. 	
Objetivos	
<p>Constituem objetivos de ordenamento dos Espaços naturais e paisagísticos:</p> <ul style="list-style-type: none"> – A sua preservação e o estabelecimento de corredores ecológicos; – 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; – A compatibilização de usos e atividades complementares e compatíveis com os objetivos de proteção e valorização dos habitats naturais e das espécies de flora e fauna protegidas. <p>Acrescem aos Espaços naturais e paisagísticos de tipo I, pelo facto de corresponderem a áreas de Rede Natura 2000, os objetivos associados às orientações de gestão do PSRN2000, que se prendem com a manutenção das práticas extensivas e o condicionamento da intensificação agrícola.</p>	
Uso dominante	Manutenção dos valores ambientais da biodiversidade e dos ecossistemas existentes
Usos complementares	– Nos Espaços naturais e paisagísticos de tipo I são complementares ao uso dominante o uso florestal e o uso agrícola
Usos compatíveis	– A instalação de equipamentos e de infraestruturas de interesse público designadamente os relacionados com a defesa e proteção da floresta e a instalação de equipamentos e de infraestruturas de prevenção e combate a incêndios florestais e de recreio e lazer
Regulamentação /edificabilidade	– A gestão e ordenamento destes espaços, sem prejuízo dos regimes jurídicos aplicáveis, deve ser conduzida no respeito pelas regras apresentadas no ponto 5.3.5

5.3.3. Espaço destinado a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações

Quadro 5.6 | Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações – identificação, objetivos e usos

Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações	
Identificação	
<p>Os <u>Espaços destinados a equipamentos infraestruturas e outras estruturas ou ocupações</u> correspondem a espaços nos quais existem ou se preconiza a ocupação por equipamentos compatíveis com o solo rústico, tendo sido identificado como tal a Área de serviço da A6, os cemitérios, as ETAR e equipamentos desportivos situados fora do perímetro urbano.</p>	
Objetivos	
<p>Constituem objetivos destes espaços:</p> <ul style="list-style-type: none"> – A qualificação dos equipamentos e infraestruturas e a manutenção das atividades económicas existentes; – Estruturação e organização territorial; – Dotação de infraestruturas e estacionamento; – Preservação da qualidade ambiental da zona e envolvente. 	



Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações	
Uso dominante	Uso dominante variável de acordo com a tipologia de equipamento ou infraestrutura em presença, designadamente investigação, recreio e lazer ou infraestruturas de saneamento básico.
Usos complementares e compatíveis	-
Regulamentação / edificabilidade	
<ul style="list-style-type: none"> Nos Espaços destinados a equipamentos infraestruturas e outras estruturas ou ocupações as ampliações necessárias para a correta prestação das funções a que se destina, devem ficar condicionadas à manutenção da sua função atual, e tendo em atenção as condições topográficas, morfológicas, ambientais e riscos naturais e tecnológicos que caracterizam a envolvente e harmonizando-se com os edifícios aí existentes. Qualquer das ações previstas no ponto anterior terá que observar as disposições regulamentares estabelecidas pela legislação específica aplicável, nomeadamente quanto a servidões administrativas, restrições de utilidade pública, acessos e estacionamento. 	

5.3.4. Aglomerados Rurais

De acordo com o Decreto regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, os aglomerados rurais, correspondem *“a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, devendo ser delimitados no plano diretor municipal ou intermunicipal e regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características.”*

No âmbito da revisão do PDM de Vendas Novas foi apenas considerado um aglomerado rural – Nicolaus cujas orientações se definem no Quadro seguinte.

Quadro 5.7 | Aglomerados rurais – Identificação, objetivos e usos

Aglomerados rurais	
Identificação	
Na subcategoria Aglomerados rurais foi enquadrado o aglomerado de Nicolaus. Este aglomerado, com cerca de 90 habitantes em 2011, corresponde a uma área com cerca de 14 ha localizado ao longo da via com funções predominantemente habitacionais e de apoio a atividades localizadas no solo rústico.	
Objetivos	
Objetivos definidos para o aglomerado de Nicolaus são os seguintes:	
<ul style="list-style-type: none"> Manutenção das vivências rurais, promovendo a ocupação entre edifícios existentes e espaços adjacentes livres, com vista à sua densificação, e de modo a preservar a sua identidade e a fomentar a sua valorização; Correspondendo a formas tradicionais de povoamento rural, estes núcleos devem ser preservados integrando designadamente áreas em tipologia nucleada ou linear que pela sua génese ou dimensão aconselham um crescimento em equilíbrio com a paisagem não urbana; Promoção da melhoria da qualidade de vida da população residente, através da adoção de medidas de qualificação ambiental, paisagística e urbana, e a sua integração com o espaço envolvente; Manutenção das atividades ligadas ao solo rústico; Qualificação urbanística no respeito pela morfotipologia dominante. 	
Uso dominante	Habitacional.

Usos complementares	<p>A diversificação funcional é aceite desde que seja compatível e complementar com a função dominante habitação e não comprometa a vivência rural e a harmonia e equilíbrio com a paisagem e a sustentabilidade ambiental</p> <ul style="list-style-type: none"> – Atividades de comércio e de serviços; – Equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas.
Usos compatíveis	<ul style="list-style-type: none"> – A atividade agrícola e a atividade florestal e agroflorestal; – Empreendimentos turísticos admissíveis em solo rústico; – PCC; – Instalações de recreio e lazer, designadamente parques de merendas, miradouros, pontos de observação e interpretação ambiental e paisagística e percursos pedonais; – As edificações de apoio às atividades agrícolas, agroflorestais, florestais e pecuárias; – A atividade industrial de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários e florestais; – As atividades industriais compatíveis com o uso habitacional.
Regulamentação/ Edificabilidade	
<p>São admitidas obras de construção de novos edifícios, de reconstrução, ampliação, alteração e conservação de edifícios existentes, as quais têm de se integrar harmoniosamente no aglomerado existente, tendo em consideração as características morfológicas da envolvente, bem como obras de conservação e respeitar as seguintes disposições:</p> <ul style="list-style-type: none"> – As intervenções urbanísticas em edifícios preexistentes ou em parcelas de terreno com uma área inferior a 500 m², devem respeitar as características morfológicas e tipológicas do aglomerado rural, tendo em consideração os alinhamentos, a altura das edificações e a volumetria; – Implantação da edificação a uma distância máxima de 20 m da construção mais próxima existente à data da entrada em vigor do Regulamento, podendo ser superior se a nova edificação se localizar no interior do aglomerado urbano e contribuir para a sua consolidação; – O terreno ou parcela disponha de acesso a via pública que possibilite a circulação automóvel; – O terreno ou parcela disponha da presença de infraestruturas urbanísticas já executadas ou sob a condição de execução das mesmas por parte do requerente, recorrendo a soluções apropriadas às características do aglomerado em que se integrem. <p>Parâmetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Índice de utilização (IU) é de 0,3; – Área de construção máxima: <ul style="list-style-type: none"> ● Habitação: 250 m² ● Comércio, serviços: 500 m² ● Edificação de apoio à atividade agrícola, florestal, silvícola e pecuário: 100 m² ● Turismo 2000 m²; – Número máximo de pisos: dois pisos+ 1 abaixo da cota de soleira. 	

5.3.5. Condições relativas à edificabilidade em solo rústico

No Quadro seguinte sintetizam-se as condições relativas à edificabilidade em solo rústico constantes da Revisão do PDM de Vendas Novas.

Solo Rústico – Condições relativas à edificação	
Condições gerais de utilização do solo	<p>Os regimes relativos às condicionantes legais prevalecem sobre o regime de uso definido para cada categoria ou subcategoria de espaço no solo rústico:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Apenas são admitidas as alterações do uso do solo ou dos edifícios quando o novo uso seja admitido por este Regulamento para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço. – As operações urbanísticas, incluindo a utilização dos solos, não podem destruir ou desvalorizar a paisagem, nem o património arquitetónico e natural existente cujo valor e interesse seja de salvaguardar, garantindo-se, sempre que possível, a manutenção das respetivas características. – Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis em cada caso, a viabilização de qualquer ação ou atividade abrangida nos usos complementares e compatíveis com o uso dominante do solo só pode ocorrer quando fundamentadamente se considerar que daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens,



Solo Rústico – Condições relativas à edificação	
	<p>nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental, paisagística ou urbanística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Para os efeitos do ponto anterior, consideram-se como incompatíveis com o uso dominante, designadamente, os usos que de forma significativa e não suscetível de mitigação: <ul style="list-style-type: none"> • Originem a produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria; • Perturbem gravemente as condições de mobilidade, de acessibilidade, de trânsito e de estacionamento, nomeadamente por motivo de operações de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública; • Acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão; • Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental; • Correspondam a outras situações de incompatibilidade de usos como tal definidas pela lei ou regulamentação aplicáveis. – Para além dos usos previstos no ponto anterior, é sempre incompatível com o uso dominante de qualquer categoria, fora das áreas destinadas a esses fins, o depósito de resíduos, de produtos tóxicos ou perigosos, bem como a criação de animais, quando a mesma possa gerar situações de incomodidade ou insalubridade, designadamente através de ruídos ou cheiros. – As atividades instaladas incompatíveis com os usos dominantes, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade que sejam incompatíveis para as atividades e funções envolvidas, devem adotar medidas que eliminem as incompatibilidades geradas.
Condiçone- mentos ambientais, paisagísticos, estéticos, urbanísticos e de segurança	<p>Não são permitidas operações urbanísticas que:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Prejudiquem as características morfológicas dominantes da área em que se integram; – Causem prejuízo a valores ambientais ou a enquadramentos arquitetónicos, urbanísticos ou paisagísticos relevantes. – Com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística e por motivos de interesse arquitetónico, cultural ou ambiental, podem ser impostos condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental à execução das operações urbanísticas, de urbanização, de edificação ou de alteração do coberto vegetal, designadamente, ao alinhamento e à implantação das edificações, à sua volumetria, aspeto exterior, percentagem de impermeabilização do solo, ou modelação do terreno, bem como medidas de minimização de incompatibilidades ambientais nos termos do ponto anterior. – Os condicionamentos a que se refere o ponto anterior podem consistir, designadamente, em medidas de salvaguarda destinadas a garantir: <ul style="list-style-type: none"> • A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhe sejam adstritas, ao longo das suas extremas; • O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos sobre as condições ambientais; • A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir; • A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades; • A limitação ou compensação de impactes sobre as infraestruturas.
Requisitos de infraestruturaç ão	<ul style="list-style-type: none"> – Qualquer edificação, empreendimento, instalação ou atividade só pode ser viabilizado se o local onde se pretenda implantar dispuser de via de acesso automóvel com características apropriadas às exigências de mobilidade, incluindo as relativas ao dimensionamento da faixa de rodagem para veículos de emergência, ou, quando tais vias não existirem, se elas forem construídas concomitantemente com o próprio empreendimento. – O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de águas residuais, abastecimento de energia elétrica, resíduos sólidos urbanos e outras legalmente exigíveis. – Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, e a inexistência destas não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização da atividade, ocupação ou edificação em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individuais comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, a implantar de modo a viabilizar a sua futura ligação às referidas redes, sendo a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados. – No solo rústico, quando as edificações não forem abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais, é obrigatória a instalação de fossas estanques dimensionadas proporcionalmente aos edifícios a construir.

Solo Rústico – Condições relativas à edificação

	<ul style="list-style-type: none"> – A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas referidas nos números anteriores constitui motivo suficiente de inviabilização destas edificações
<p>Disposições gerais Solo Rústico</p>	<p>No solo rústico não são admitidas novas edificações que possam conduzir a padrões de ocupação dispersa, sendo a edificação em solo rústico excecional e apenas admissível quando necessária para o suporte de atividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, culturais e paisagísticos e à multifuncionalidade dos espaços rurais.</p> <p>A edificação em solo rústico rege-se-á pelos princípios de contenção da edificação isolada, de contenção do parcelamento da propriedade e da racionalização das operações de infraestruturização.</p> <p>Deve-se promover a recuperação de edificações isoladas em solo rústico, através de operações de reconstrução, reabilitação e ampliação, respeitando os parâmetros de edificabilidade definidos no presente Regulamento, promovendo a qualidade ambiental e paisagística e assegurando infraestruturas autónomas, racionais e ambientalmente sustentáveis.</p> <p>No solo rústico são ainda permitidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola; – Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais; – Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, ou de exploração de recursos geológicos e energéticos; – Empreendimentos Turísticos Isolados; – Outra Edificabilidade: <ul style="list-style-type: none"> • Equipamentos de utilização coletiva; • Equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e de recreio e lazer; • Outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços. • Infraestruturas territoriais designadamente no domínio dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia, das comunicações e da proteção civil. <p>Na localização das infraestruturas acima definidas, ou dos perímetros que vierem a ficar afetos a infraestruturas, só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das mesmas atividades.</p> <p>No solo rústico devem ser atendidas as normas comuns definidas no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF Alentejo) para as duas sub regiões homogéneas: “Charneca do Tejo e do Sado” e “Montados do Alentejo Central”.</p>
<p>Disposições aplicáveis às áreas de EEM</p>	<p>As ocupações e utilizações permitidas na EEM devem assegurar a compatibilização das funções de proteção, regulação e promoção dos sistemas ecológicos, com os usos produtivos, o recreio e o bem-estar das populações, numa ótica de sustentabilidade do território.</p> <p>O regime de uso do solo das áreas integradas na EEM é o previsto para a respetiva categoria ou subcategoria de solo, articulado, quando for caso, com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas (servidões e restrições de utilidade pública e orientações de gestão – ZEC do Estuário do Sado (PTCON0011).</p> <p>Nas áreas nucleares e nos corredores ecológicos são interditas as seguintes ações ou atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> – As atividades ou usos do solo nos sistemas hídricos que, por não estabelecerem as medidas preventivas ou corretoras necessárias, possam ocasionar, por efeito de arrasto de materiais, a colmatação e ou o assoreamento. – O abate ou arranque de exemplares de quercíneas quando a ação se destine a conversão cultural. – A destruição da vegetação ripícola autóctone, devendo as ações regulares de limpeza respeitar as seguintes orientações: <ul style="list-style-type: none"> • Execução preferencialmente sem recurso a maquinaria pesada; • Conservação e manutenção da vegetação arbustiva que desempenha funções fundamentais de estabilização das margens e de regulação da velocidade de escoamento, através de cortes, podas e desbastes seletivos que não a eliminem; • Controlo continuado de espécies invasoras; • Minimização da área de solo mobilizado. • A introdução de espécies não indígenas. – A instalação de explorações pecuárias em regime intensivo e a ampliação das existentes; – A extração de inertes e de recursos geológicos; – As instalações para aproveitamento de energias renováveis e/ou parques eólicos, exceto no caso das unidades de produção para autoconsumo: <ul style="list-style-type: none"> ➢ i. Produção de energia fotovoltaica com uma superfície inferior a 25,10 m²; ➢ ii. Aerogeradores com potência unitária inferior a 300 kw. – A instalação de postos de abastecimento de combustíveis;



Solo Rústico – Condições relativas à edificação	
	<ul style="list-style-type: none"> – A instalação de fornos de carvão vegetal; – A instalação de estações de tratamento de águas residuais (ETAR), exceto quando indispensáveis à instalação de empreendimentos turísticos, bem como estações de tratamento e transferência de quaisquer tipos de resíduos; – O depósito de resíduos sólidos, de inertes, de entulhos, de sucatas, de lixeiras, de aterros sanitários ou de outro tipo de resíduos. <p>Nas áreas de corredores ecológicos, se compatível com a categoria de espaço respetiva, é admitida a instalação de equipamentos de recreio e lazer ou de apoio a atividades de ar livre, em estrutura aligeirada, cuja implantação deve ser</p> <p>Nas faixas de proteção dos aglomerados urbanos é interdita a instalação de edifícios destinados a atividades agropecuárias, ao armazenamento de substâncias perigosas e a atividades industriais insalubres ou perigosas bem como a atividade agrícola intensiva e super intensiva.</p>
Disposições para as zonas ameaçadas pelas cheias	<p>Nas zonas ameaçadas pelas cheias são interditas as seguintes ações:</p> <ul style="list-style-type: none"> – A realização de obras de construção nova, ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas; – O aumento da área de impermeabilização do solo, com exceção do que resulte da admissibilidade prevista no presente artigo; – A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação; – A construção de caves, mesmo que apenas destinadas a estacionamento; – A execução de novos arruamentos e de lugares de estacionamentos impermeabilizados; – A destruição do revestimento vegetal, ou a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das situações em que tais ações visem assegurar o controlo das cheias e a infiltração das águas; – A alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas. <p>Nas zonas ameaçadas pelas cheias é permitida a reconstrução de edifícios preexistentes, ainda que envolva a demolição parcial ou total da edificação preexistente, condicionada a parecer da entidade competente, bem como à observância das seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> – A área de implantação não pode exceder a preexistente; – A cota do piso inferior da edificação a reconstruir tem de ser superior à cota de 3,1 metros, qualquer que seja a sua utilização, sendo este requisito expressamente referido no processo de licenciamento. <p>Nas zonas ameaçadas pelas cheias, sem prejuízo da legislação aplicável, e desde que tecnicamente fundamentadas, são permitidas as seguintes ações:</p> <ul style="list-style-type: none"> – As que tenham como objetivo o controlo de cheias e da infiltração das águas; – A construção de infraestruturas da rede elétrica e de saneamento, com exceção de estações de tratamento de águas residuais; – A realização de obras hidráulicas ou a implantação de infraestruturas indispensáveis à correção hidráulica; – A construção de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola ou hidrelétrico; – A construção de infraestruturas viárias; – construção de edificações indispensáveis à atividade agrícola. <p>A realização das ações previstas no número anterior fica sujeita à observância das seguintes condições cumulativas:</p> <ul style="list-style-type: none"> – A demonstração da inexistência de alternativa de localização; – A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da maior cheia conhecida no local, sendo este requisito expressamente referido no processo de licenciamento; – Seja assegurada a não obstrução da livre passagem das águas. <p>Nos passeios, calçadas, praças, ciclovias e estacionamentos em zonas ameaçadas pelas cheias devem ser utilizados materiais permeáveis.</p> <p>Nos alvarás de autorização de utilização das edificações localizadas nas áreas referidas nos números anteriores é obrigatória a inclusão da menção da perigosidade a cheias.</p>
Disposições aplicáveis às áreas inseridas na Rede Natura 2000	<p>Estão condicionadas a parecer vinculativo de entidade com competência em matéria de conservação da natureza e biodiversidade as seguintes ações e atividades: [<i>constantes do n.º2 do art.9.º do Decreto-Lei n.º140/99 de 24 de abril, na redação atual</i>]</p> <ul style="list-style-type: none"> – A realização de obras de construção civil fora dos perímetros urbanos, com exceção das obras de reconstrução, demolição, conservação de edifícios e ampliação desde que esta não envolva aumento de área de implantação superior a 50% da área inicial e a área total de ampliação seja inferior a 100 m²; – As alterações à morfologia do solo, com exceção das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais; – A abertura de novas vias de comunicação, bem como o alargamento das existentes;

Solo Rústico – Condições relativas à edificação

	<ul style="list-style-type: none"> – A instalação de infraestruturas de eletricidade e telefónicas, aéreas ou subterrâneas, de telecomunicações, de transporte de gás natural ou de outros combustíveis, de saneamento básico e de aproveitamento de energias renováveis ou similares fora dos perímetros urbanos; – A instalação de estruturas de apoio às atividades de recreio e lazer de fruição da natureza; – A abertura de acessos e trilhos pedonais e zonas de estadia para fins interpretativos minimamente intrusivos e impactantes, incluindo a sinalização de orientação e de informação; – A prospeção, pesquisa e exploração de recursos geológicos; – A instalação de estruturas de apoio às atividades de recreio e lazer de fruição da natureza; – Abertura de acessos e trilhos pedonais e zonas de estadia para fins interpretativos minimamente intrusivos e impactantes, incluindo a sinalização de orientação e de informação. <p>Acrescem ainda como atividade interdita nestas áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> – As instalações para aproveitamento de energias renováveis e/ou parques eólicos, exceto no caso das unidades de produção para autoconsumo: <ul style="list-style-type: none"> • i. Produção de energia fotovoltaica com uma superfície inferior a 25,10 m²; • ii. Aerogeradores com potência unitária inferior a 300 kw.
Edificabilidade para fins habitacionais	<p>Nos espaços agrícolas e nos espaços florestais, as edificações permitidas para residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola ou florestal devem obedecer cumulativamente aos seguintes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> – O requerente é agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto que deve ser comprovado pelas entidades competentes; – A área mínima do prédio não poderá ser inferior a 4 ha; – A área de construção máxima admitida é 500 m²; – A edificação pode ser constituída por mais do que um volume, desde que seja garantida uma articulação física e funcional entre os mesmos; – O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois; – 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.
Instalações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais	<p>Nos espaços agrícolas e nos espaços florestais, autorização de obras de construção destinadas a instalações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais fica dependente da comprovação da sua necessidade pelos serviços sectoriais competentes e deve obedecer aos seguintes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Índice de utilização do solo (IU): 0,004 – O número máximo de pisos é 2; – Altura máxima das edificações 6,5 metros, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis; – Área máxima de construção: 1300 m² Constituem exceções a este requisito, as situações devidamente justificadas com base em elementos técnico-económicos, de explorações horto florícolas, frutícolas, olivícolas, vitícolas e pecuárias – Abastecimento de água e drenagem de esgotos por sistema autónomo. – Boa integração na paisagem, evitando movimentos de terras com cortes superiores a 3 m. – Deverão ser adotadas soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a sua integração na morfologia do terreno e garantam a preservação de vistas e da paisagem, bem como promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas.
Estabeleciment os industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais	<p>Nos espaços agrícolas e florestais são autorizadas obras de construção ou obras de ampliação das unidades preexistentes destinadas a estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, nas situações em que é imprescindível a sua localização na proximidade da produção ou porque tecnicamente não poderão estar localizados nas zonas industriais, devendo estas situações ser comprovadas pela entidade reguladora do licenciamento, e respeitar os seguintes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Índice de ocupação do solo (Io) 0,15 – A área máxima de construção não pode exceder os 4000 m² – O afastamento das edificações ao limite da parcela será de 20m – O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 2, excetuando casos de instalações especiais devidamente justificados – Os efluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água, sendo obrigatório o seu tratamento prévio de acordo com a legislação em vigor;



Solo Rústico – Condições relativas à edificação	
	<ul style="list-style-type: none"> – Serão observados os parâmetros da legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental, no que respeita a poluição atmosférica (poeiras e odores) e sonora, e o regime que regula o exercício da atividade industrial – Quando somado o edificado preexistente ao acima permitido atingir o valor máximo de 9000 m², qualquer nova intervenção deverá ser submetida a prévia elaboração de um Plano de Pormenor na Modalidade de Projeto de Intervenção em Solo Rústico (PIER) que estabeleça uma avaliação e um compromisso geral com o ordenamento do território e em particular com as infraestruturas, acessibilidades e paisagem rural. – Em situações tecnicamente justificadas pelo respetivo programa e projeto, mediante parecer dos serviços setoriais competentes, e por declaração de interesse municipal, pode ser excedida a área de construção prevista 4000m², com exceção dos seguintes casos: <ul style="list-style-type: none"> • Alterações topográficas que comprometam a coerência e equilíbrio morfológico dos espaços conjuntos; • Degradação de vistas do território e da respetiva inserção paisagística
Empreendimentos turísticos isolados	<p>No solo rústico são admitidos os seguintes tipos de empreendimentos turísticos isolados:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Estabelecimentos Hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, entre outras); – Empreendimentos de turismo no espaço rural (TER); – Empreendimentos de turismo de habitação; – Parques de Campismo e de Caravanismo de auto caravanismo e estações de serviço; – Empreendimentos de turismo de natureza nas tipologias mencionadas nos pontos anteriores; <p>As obras de construção, ampliação, alteração destinadas à instalação dos empreendimentos turísticos previstos no número anterior deve obedecer aos seguintes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> – N.º máximo de camas por hectare: 20 – Índice de utilização do solo: 0,08 – Número mínimo de lugares de estacionamento por hectare (Lem): 10; – Número máximo de pisos (NpM): dois; – 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 agro-turismo e nos empreendimentos de turismo de habitação; – A capacidade máxima admitida, com exceção para os Parques de Campismo e Caravanismo, é de 200 camas; – Os Parques de Campismo e Caravanismo, deverão responder aos seguintes requisitos complementares: <ul style="list-style-type: none"> • Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo: áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamentos e instalações complementares — de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local; • Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum; • Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades; • Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística; • Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística. – Deverão ser evitados os grandes edifícios isolados, procurando-se recriar o ambiente de pequenos núcleos; – A arquitetura deverá integrar-se na paisagem e nas tradições culturais e construtivas locais.;
NDT	<p>A atividade turística pode ainda ser desenvolvida em solo rural mediante a criação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT). Estes correspondem a áreas de ocupação turística em solo rústico com aptidão para o uso turístico e integram empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto de solo rural. São aqui permitidas, além das tipologias já permitidas para os empreendimentos turísticos isolados em solo rural, os aldeamentos turísticos e os conjuntos turísticos (resorts).</p> <p>Os NDT têm de ser desenvolvidos através de planos de urbanização ou de pormenor, dependendo ainda da prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores dos NDT e o Turismo de Portugal. Não se encontrando definida uma categoria de espaço específica, a sua localização deverá obedecer aos seguintes critérios definidos na Revisão do PDM</p> <p>Critérios para os NDT</p> <ul style="list-style-type: none"> – Possuir uma área mínima de 50 ha; – Possuir uma capacidade mínima de 200 camas; – O índice de utilização do solo é 0,2;

Solo Rústico – Condições relativas à edificação

	<ul style="list-style-type: none"> – Garantir a articulação funcional entre o NDT com os Centros Urbanos mais próximos; – A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas; – A relação entre a área infraestruturada e a área do NDT, constante no PMOT, deve ser inferior a 30%; – A área de espaços livres/verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 100m², incluindo as áreas integradas na estrutura ecológica; – As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno; – As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente; – A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal. – Devem ser delimitadas as áreas de povoamento de sobreiro e azinheira, que deverão integrar a estrutura ecológica, não sendo permitido edificações nestas áreas.
Outra edificabilidade:	<p>A outra edificabilidade enquadra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipamentos de utilização coletiva; • Equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e de recreio e lazer; • Outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços. • Infraestruturas territoriais designadamente no domínio dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia, das comunicações e da proteção civil. <p>Nas situações acima mencionadas são permitidas obras de construção, ampliação e de alteração de acordo com as condições e parâmetros de edificabilidade definidos nos números seguintes para cada tipologia de uso ou ocupação.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Equipamentos de utilização coletiva: <ul style="list-style-type: none"> • O índice máximo de ocupação é de 0,05; • Área máxima de construção é de 2000 m²; • Altura da fachada, com exceção de instalações especiais tecnicamente justificáveis, a medida da cota de soleira ao beirado é de 6,5 m. – Edificações ligadas à proteção civil: <ul style="list-style-type: none"> • A edificabilidade é admitida em função das estritas necessidades do programa, de justificação inequívoca da localização e tendo em atenção as condições específicas do sítio em termos morfológicos, topográficos, paisagísticos e ambientais, sem prejuízo dos regimes legais em vigor. – Equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e de recreio e lazer, incluindo de suporte a atividades de animação turística, e outras infraestruturas: <ul style="list-style-type: none"> • A implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente do domínio do recreio e lazer, fruição ambiental, transportes, abastecimento de água e saneamento básico, recolha e tratamento de resíduos sólidos, de comunicações ou produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território municipal, desde que seja reconhecido em reunião de Câmara que não acarretam prejuízos não minimizáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas; • Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos os usos e as ocupações diretamente relacionados ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades; • A edificabilidade a adotar em cada uma das áreas a ocupar por infraestruturas e por equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e de recreio e lazer será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas e instalações a instalar. – Outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços: <ul style="list-style-type: none"> • Constituírem edificações indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais e as atividades, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas em solo rústico, a comprovar pelos serviços competentes em matéria de controlo prévio da atividade, caso esta o exija: • A área máxima de construção é 1000 m².



5.4. SOLO URBANO

5.4.1. Abordagem geral

A qualificação do solo urbano (...) *respeita as finalidades do processo de urbanização e da edificação e os princípios da multifuncionalidade dos espaços urbanos, da compatibilização e integração de usos, do equilíbrio ecológico e da salvaguarda e valorização dos recursos e valores naturais, ambientais, culturais e paisagísticos*.³

No solo urbano, são definidas as categorias operativas de solo urbano para efeitos de execução do PDM, tendo como base *“no uso dominante e em características morfológicas de organização do espaço urbano”*.

O solo urbano corresponde aos espaços incluídos nos perímetros urbanos definidos para os aglomerados populacionais do concelho. De acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto e conforme anteriormente referido, o solo urbano compreende *“O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação”* e *“Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano”*.

A delimitação dos perímetros urbanos foi efetuada com o objetivo principal de adequar a definição das áreas urbanas ao modelo de desenvolvimento proposto para o concelho, bem como à legislação em vigor. Sobre esta última questão cumpre agora relembrar os critérios para a delimitação do solo urbano, definidos no artigo 7.º do Decreto Regulamentar acima mencionado:

- a) *Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;*
- b) *Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;*
- c) *Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;*
- d) *Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;*
- e) *Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.*

Os critérios acima apresentados em conjunto com as orientações plasmadas no PROT Alentejo resultaram numa análise objetiva da realidade dos diversos aglomerados populacionais do Município, através da aferição dos seguintes descritores:

- Identificação das características dos aglomerados, classificação e qualificação do solo:
- A adequação às características físicas e funcionais do território em análise assim como às condições para edificação (i.e., o declive, a infraestruturização e existência de linhas água);

³ Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, n.º 1 do artigo 24.º - Critérios para a qualificação do solo urbano

- Integração dos compromissos urbanísticos os quais abrangem todos os atos administrativos assumidos pelo Município;
- Compilação de um conjunto de indicadores que permitem dar resposta aos critérios constantes do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto tal como se apresenta no Quadro 5.8. Estes indicadores são descritos de seguida, alguns deles apresentados no Quadro 5.9



Quadro 5.8 | Indicadores associados aos critérios do DR 15/2015

Artigo 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto	Indicadores
<ul style="list-style-type: none"> – Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação; – Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial; 	Fonte cartografia de Base e ortofotomapas de 2018
	Densidade de Construções (N.º/ha)
	Presença de loteamento com alvará titulado
<ul style="list-style-type: none"> – Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais; 	Existência de estabelecimentos de restauração e Comércio/Serviços
	Infraestruturas de transporte, Existência de transportes públicos / paragens Avaliação tendo em conta as carreiras de autocarros existentes
	Infraestruturas de abastecimento e saneamento
<ul style="list-style-type: none"> – Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais. 	Infraestruturas energia
	Existência de equipamentos coletivos (saúde, apoio social, educação e desportivos)

Quadro 5.9 | Principais características dos aglomerados urbanos

Designação	Freguesia	Construções	Censos 2011 ⁴					
			Edifícios	Alojamentos	Alojamentos Residência Habitual	Alojamentos Vagos	Alojamentos Sazonais	Pop Residente
Afeiteira	Vendas Novas		369	370	259	58	23	687
Bombel	Vendas Novas		159	171	134	27	10	331
Landeira	Landeira		277	285	240	32	13	610
Marconi	Vendas Novas		60	63	35	12	16	91
Nicolaus	Landeira		49	49	34	10	5	96
Piçarras	Vendas Novas		101	100	50	22	28	129
Vendas Novas	Vendas Novas		4025	5172	3849	753	570	9681
Designação	Freguesia	Transporte Público	Rede Abastec.	Rede de Saneamento	Equipamentos	Energia	Estab. Restauração, Comércio e Serviços	Loteamentos
Afeiteira	Vendas Novas	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim

⁴ Apenas se encontram disponíveis à data os Resultados Provisórios dos Censos 2021 com desagregação até ao nível da freguesia.

Bombel	Vendas Novas	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não
Landeira	Landeira	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não
Marconi	Vendas Novas	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Não
Nicolaus	Landeira	Sim	Sim	Não (Fossa séptica)	Não	Sim	Não	Não
Piçarras	Vendas Novas	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Vendas Novas	Vendas Novas	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim

Concluída a primeira abordagem ao solo urbano, foi desenvolvido um trabalho de delimitação do perímetro urbano (PU)⁵, tendo sido definidos um conjunto de critérios, por forma a dotar o processo com rigor e coerência.

Neste âmbito, a delimitação dos PU teve em consideração os limites físicos e antrópicos (limite da plataforma de vias, linhas de água, muros) e dos compromissos urbanísticos.

Foi definida uma distância (*buffer*) de 30m às construções e teve em conta a integração de edificações próximas do perímetro urbano em vigor.

Foram consideradas as condições físicas e morfológicas favoráveis à edificação (nomeadamente, a infraestruturização, o declive e a presença de linhas de água), assim como a consideração de área intersticial que permita garantir a futura estruturação e colmatação do aglomerado.

No que concerne às características funcionais, as mesmas foram definidas tendo como base a utilização dominante e as características morfo-tipológicas de organização do espaço urbano sendo definidas nos subcapítulos relativos a cada uma das subcategorias de espaço.

Em resumo, da abordagem desenvolvida e se comparado com o PDM em vigor, constata-se que na generalidade dos perímetros urbanos ocorre uma acentuada diminuição do perímetro urbano *a exceção da cidade de vendas novas que regista um ligeiro aumento e de Marconi, embora neste perímetro o aumento está relacionado com a delimitação de uma UOPG.

Quadro 5.10 | variação do solo urbano entre o PDM em vigor e a proposta de revisão

Designação	PU Vigor (ha)	PU proposta (ha)	Variação %
Afeiteira	268,21	154,84	-42%
Bombel	105,8	96,6	-9%
Landeira	44,63	23,17	-48%
Marconi	13,25	24	81%
Nicolaus	17,75	14,3	
Piçarras	20,41	14,95	-27%
Vendas Novas	947,74	1035,06	9%

⁵ Linha poligonal fechada que delimita uma porção contínua de território classificada como solo urbano – Definição constante no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro



5.4.2. Proposta de qualificação do solo urbano

Foi definido um conjunto de categorias funcionais de solo urbano, associadas à hierarquia urbana identificada que se descreve nos capítulos seguintes.

- Espaços Centrais
 - Espaços Centrais de Tipo I
 - Espaços Centrais de Tipo II
- Espaços Habitacionais
 - Espaços Habitacionais de Tipo I
 - Espaços Habitacionais de Tipo II
- Espaços Urbanos de Baixa Densidade
 - Espaços Urbanos de Baixa Densidade de Tipo I
 - Espaços Urbanos de Baixa Densidade de Tipo II
- Espaços de Atividades Económicas
- Espaços de Uso Especial - Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes
- Espaços Verdes
 - Espaços Verdes de Recreio e Lazer
 - Espaços Verdes de Proteção

Essas mesmas categorias e subcategorias são apresentadas nos capítulos seguintes, designadamente no que se refere aos objetivos, e usos e atividades dominantes, compatíveis, complementares e incompatíveis.

5.4.3. Disposições gerais aplicáveis ao solo urbano

O solo urbano é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidos por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.

O solo urbano destina-se à localização das atividades residenciais, comerciais e de serviços, incluindo o turismo, sem prejuízo de outras que pela sua natureza ou isolamento sejam compatíveis, com as de carácter oficial e industrial.

Em termos gerais deve desde já ser salvaguardado um conjunto de disposições aplicáveis à totalidade do solo urbano que se apresentam de seguida

- Condições gerais de utilização do solo
 - Os regimes relativos às condicionantes legais prevalecem sobre o regime de uso definido para cada categoria ou subcategoria de espaço.
 - Apenas são admitidas as alterações do uso do solo ou dos edifícios quando o novo uso seja admitido pelo PDM para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço.

- As operações urbanísticas, incluindo a utilização dos solos, não podem destruir ou desvalorizar a paisagem, nem o património arquitetónico e natural existente cujo valor e interesse seja de salvaguardar, garantindo-se, sempre que possível, a manutenção das respetivas características.
- Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis em cada caso, a viabilização de qualquer ação ou atividade abrangida nos usos complementares e compatíveis com o uso dominante do solo só pode ocorrer quando fundamentadamente se considerar que daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental, paisagística ou urbanística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.
- Para os efeitos do ponto anterior, consideram-se como incompatíveis com o uso dominante, designadamente, os usos que de forma significativa e não suscetível de mitigação:
 - Originem a produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
 - Perturbem gravemente as condições de mobilidade, de acessibilidade, de trânsito e de estacionamento, nomeadamente por motivo de operações de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
 - Acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão;
 - Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
 - Correspondam a outras situações de incompatibilidade de usos como tal definidas pela lei ou regulamentação aplicáveis.
- Para além dos usos previstos no ponto anterior, é sempre incompatível com o uso dominante de qualquer categoria, fora das áreas destinadas a esses fins, o depósito de resíduos, de produtos tóxicos ou perigosos, bem como a criação de animais, quando a mesma possa gerar situações de incomodidade ou insalubridade, designadamente através de ruídos ou cheiros.
- As atividades instaladas incompatíveis com os usos dominantes, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade que sejam in comportáveis para as atividades e funções envolventes, devem adotar medidas que eliminem as incompatibilidades geradas.
- Condicionamentos ambientais, paisagísticos, estéticos, urbanísticos e de segurança
 - Não são permitidas operações urbanísticas que:
 - Prejudiquem as características morfotipológicas dominantes da área em que se integram;
 - Causem prejuízo a valores ambientais ou a enquadramentos arquitetónicos, urbanísticos ou paisagísticos relevantes.
 - Com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística e por motivos de interesse arquitetónico, cultural ou ambiental, podem ser impostos condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental à execução das operações urbanísticas, de urbanização, de edificação ou de alteração do coberto vegetal, designadamente, ao alinhamento e à implantação das edificações, à sua volumetria, aspeto exterior, percentagem



- de impermeabilização do solo, ou modelação do terreno, bem como medidas de minimização de incompatibilidades ambientais nos termos do ponto anterior.
- Os condicionamentos a que se refere o ponto anterior podem consistir, designadamente, em medidas de salvaguarda destinadas a garantir:
 - A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhe sejam adstritas, ao longo das suas extremas;
 - O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos sobre as condições ambientais;
 - A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
 - A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
 - A limitação ou compensação de impactes sobre as infraestruturas.
 - No solo urbano e na ausência de outros planos territoriais de âmbito municipal ou de instrumentos urbanísticos em vigor, as operações urbanísticas a concretizar devem respeitar as características urbanísticas do local, implantar-se com frente para o arruamento e seguir o alinhamento, recuo, profundidade e volumetria das edificações dominantes no troço do arruamento em que se inserem, com as exceções constantes do presente Regulamento.
 - Requisitos de infraestruturização
 - Qualquer edificação, empreendimento, instalação ou atividade só pode ser viabilizado se o local onde se pretenda implantar dispuser de via de acesso automóvel com características apropriadas às exigências de mobilidade, incluindo as relativas ao dimensionamento da faixa de rodagem para veículos de emergência, ou, quando tais vias não existirem, se elas forem construídas concomitantemente com o próprio empreendimento.
 - O disposto no ponto anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de águas residuais, abastecimento de energia elétrica, resíduos sólidos urbanos e outras legalmente exigíveis.
 - Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, e a inexistência destas não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização da atividade, ocupação ou edificação em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individuais comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, a implantar de modo a viabilizar a sua futura ligação às referidas redes, sendo a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.
 - A transformação dos usos do solo apoia-se na infraestruturização existente e far-se-á fundamentalmente por licenciamento da construção em lotes legalmente constituídos ou através de operações de loteamento.

- As intervenções que impliquem a abertura de novos arruamentos devem ser enquadradas por planos de desenho urbano aprovados pela Câmara.
- Na falta de instrumentos urbanísticos - planos de urbanização ou de pormenor ou de estudos de alinhamento e cêrceas para áreas específicas -, os loteamentos e as edificações a licenciar ficam limitados pelas características dos edifícios vizinhos ou envolventes.
- Deverão as edificações a que se refere o ponto anterior atender ao alinhamento das fachadas e à cêrcea dominante no conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios que a excedam;
- Os projetos dos edifícios acima mencionados devem indicar em planta e alçados as linhas gerais de implantação e volume dos edifícios adjacentes ao lote ou lotes do requerente.
- Aos proprietários que requeiram licenciamento de quaisquer edificações poderá ser exigida a cedência gratuita das áreas necessárias à retificação ou alargamento de arruamentos, tanto para a faixa de rodagem e estacionamento, como para a construção de passeios e ajardinamento.

Nas áreas que dispõem de loteamentos aprovados mantêm-se em vigor as regras já estabelecidas e aplica-se o zonamento constante dos referidos loteamentos.

- No Solo Urbano é interdito:
 - Proceder a qualquer tipo de deposição de resíduos, mesmo que a título transitório;
 - Proceder a quaisquer atividades que possam pôr em risco pessoas e bens.
 - É permitida a instalação de estabelecimentos industriais desde que compatíveis com a função habitacional dominante no que concerne a ruído, vibrações e produção de efluentes e garantida a compatibilidade de usos nos termos das “Condições gerais de utilização do solo” e dos “Condicionamentos ambientais, paisagísticos, estéticos, urbanísticos e de segurança” acima definidos e demais disposições aplicáveis ao exercício da atividade.

5.4.4. Espaços Centrais

Quadro 5.11 | Espaços centrais – Identificação, objetivos e usos

Espaços centrais	
Identificação	
Os Espaços centrais correspondem a áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.	
Distinguem-se os Espaços Centrais de Tipo I e de Tipo II:	
<ul style="list-style-type: none"> – Os Espaços centrais de tipo I identificam-se na área central da cidade de Vendas Novas, abrangendo parcialmente a área inserida na ARU; – Os Espaços centrais de tipo II identificam-se na aldeia de Landeira. 	
Objetivos	
Constituem objetivos de ordenamento destes espaços:	
<ul style="list-style-type: none"> – Reabilitação e regeneração do edificado existente, através da melhoria das condições de habitabilidade, a recuperação e manutenção de fachadas de interesse arquitetónico, a par da eliminação de infraestruturas ou elementos dissonantes, entre outros; – Colmatação da malha urbana e a requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos; – Dotação funcional enquanto centros urbanos inseridos num sistema urbano municipal em função da hierarquia do aglomerado onde se inserem; 	



Espaços centrais	
<ul style="list-style-type: none"> – Promoção da qualidade e coerência da imagem urbana; – Dotação em equipamentos, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada; – Dotação em infraestruturas e a concentração de atividades terciárias; – Promoção da identidade territorial; – Garantir condições de segurança, acessibilidade e mobilidade a todos os utentes, em particular quanto são exigidas condições especiais; – Consolidação de áreas marginais integradas funcionalmente e em conexão com os Espaços Centrais. – Garantir melhor utilização dos recursos naturais e da aplicação de boas práticas que visem a sustentabilidade ambiental; – Atender ao perfil socio demográfico dos seus habitantes e às suas vulnerabilidades promovendo ações preferenciais de melhoria das condições de habitabilidade (conforto térmico; acessibilidades, eficiência energética, etc) e de acessibilidades ao espaço publico, equipamentos e comércio de proximidade. 	
Uso dominante	Habitacional
Usos complementares e compatíveis	<ul style="list-style-type: none"> – Comércio e Serviços, Equipamentos de utilização coletiva, Empreendimentos turísticos, as instalações de recreio e lazer, Estabelecimentos industriais compatíveis com o uso habitacional com tais definidos no capítulo 5.4.3 como a armazenagem, logística e oficinas.
Regulamentação e edificabilidade	
<p>Nos Espaços centrais é admitida a ocupação de áreas livres, através de loteamentos, de novas construções, por ocupação de áreas livres na continuidade do tecido edificado, por substituição de edificações sujeitas a demolição ou por transformação / renovação de áreas ocupadas</p> <p>Nos Espaços Centrais, a alteração e ampliação de edifícios existentes e os novos edifícios têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente e respeitar as seguintes disposições:</p> <ul style="list-style-type: none"> – O regime de edificabilidade a aplicar nos Espaços centrais tipo I – Vendas Novas - compreende os seguintes indicadores: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Índice de ocupação 0,5; ▪ Índice de utilização 1,7; ▪ N.º máximo de pisos: 4, mais 2 abaixo da cota de soleira. – O regime de edificabilidade a aplicar nos Espaços centrais tipo II - Landeira - compreende os seguintes indicadores: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Índice de ocupação 0,5; ▪ Índice de utilização 0,8; ▪ N.º máximo de pisos: 2, mais um abaixo da cota de soleira. – A construção de edifícios em terreno livre ou para substituição de edifícios existentes fica sujeita às seguintes prescrições: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Manutenção dos limites entre o espaço público e o espaço privado, quando não existir alinhamento da rua definido. As áreas necessárias à retificação ou alargamento de arruamento são cedidas gratuitamente pelos proprietários; ▪ As características arquitetónicas são as definidas pelos edifícios do tipo dominante existentes tendo em vista o bom enquadramento na envolvente direta; ▪ Para as construções em lote livre ou reconstrução, a cêrcea máxima será determinada pela do edifício mais alto na mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que cumpra o artigo 59.º do RGEU, até ao limite de quatro pisos em Vendas Novas e de dois pisos em Landeira – Nos Espaços Centrais do Tipo I as novas construções ou ampliações para as quais se preveja o número máximo de pisos admitidos (4) ou o aumento do número de pisos existentes, respetivamente, devem avaliar a garantia do correto abastecimento de água, e caso se verifique que o mesmo não é garantido de forma eficaz, devem os projetos prever a existência de reservatório e bomba, a qual não deve ser ligada diretamente à rede pública. – Para as construções em lote livre ou reconstruções, a altura máxima da edificação será determinada pela do edifício mais alto na mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que cumpra o artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, até ao limite de quatro pisos nos Espaços Centrais de Tipo I e de dois pisos nos Espaços Centrais de Tipo II. – Nos Espaços Centrais, em função da realidade do território, pode determinar-se que as intervenções urbanísticas devem ser suportadas por soluções de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a execução de obras de urbanização, a reserva de espaços para áreas verdes e espaço publico, para estacionamento e vias, e para equipamentos coletivos. 	

Espaços centrais

- Estas intervenções urbanísticas podem processar-se como Unidades de Execução, de iniciativa municipal ou a requerimento dos particulares, de modo a abrangerem áreas homogéneas e/ou interdependentes, constituindo um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas, podendo assim garantir os objetivos de integração urbanística das operações.

5.4.5. Espaços Habitacionais

Quadro 5.12 | Espaços Habitacionais – Identificação, objetivos e usos

Espaços Habitacionais	
Identificação	
<p>Os <u>Espaços habitacionais</u> são áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.</p> <p>Nos perímetros urbanos em que foram delimitados Espaços centrais, os Espaços habitacionais correspondem às áreas envolventes aos espaços centrais, nas restantes situações, em que não é identificada uma centralidade, os espaços habitacionais correspondem à totalidade do aglomerado.</p> <p>Foram distinguidos Espaços habitacionais de Tipo I e de Tipo II, sendo esta distinção associada à centralidade do lugar e à sua relação com a cidade de Vendas Novas. Desta forma, os espaços habitacionais do tipo I correspondem às áreas envolventes dos espaços centrais de tipo I, Cidade de Vendas Novas e Landeira e aos aglomerados que se localizam na envolvente próxima da Cidade, Bombel e Afeiteira, e os de tipo II os restantes aglomerados.</p>	
Objetivos	
<p>Constituem objetivos de ordenamento destes espaços:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Definição de densidades de ocupação consonantes com o meio urbano em que se inserem; — A colmatação da malha urbana e a requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos; — A regeneração urbana através de planos, programas e outros instrumentos que valorizem o espaço e potenciem a sua atratividade económica e a fixação de população; — A reabilitação urbana do edificado, através da melhoria das condições de habitabilidade, a recuperação e manutenção do património inventariado, a par da eliminação de infraestruturas ou elementos dissonantes; — Previsão de infraestruturas completas, estacionamento, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada. 	
Uso dominante	Uso habitacional
Usos complementares	<ul style="list-style-type: none"> — As atividades de comércio e de serviços, os empreendimentos turísticos, equipamentos de utilização coletiva, instalações de recreio e lazer
Usos compatíveis	<ul style="list-style-type: none"> — Estabelecimentos industriais compatíveis com o uso habitacional de acordo com o definido no capítulo 5.4.3
Regulamentação / edificabilidade	
<p>Admitidas as obras de construção, ampliação, reconstrução, alteração, conservação e demolição.</p> <p>Nos Espaços habitacionais é admitida a ocupação de áreas livres, através de loteamentos, de novas construções, por ocupação de áreas livres no tecido edificado, por substituição de edificações sujeitas a demolição ou por transformação / renovação de áreas ocupadas</p> <p>Nos Espaços habitacionais, a alteração e ampliação de edifícios existentes e os novos edifícios têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente e respeitar as seguintes disposições:</p> <p>Nos Espaços habitacionais é admitida a ocupação de áreas livres, através de loteamentos, de novas construções, por ocupação de áreas livres na continuidade do tecido edificado, por substituição de edificações sujeitas a demolição ou por transformação / renovação de áreas ocupadas.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Parâmetros para os Espaços habitacionais de tipo I - Vendas Novas, Landeira, Bombel e Afeiteira <ul style="list-style-type: none"> ▪ Índice de ocupação: 0,5 ▪ Índice de utilização: 1,2 ▪ Número máximo de pisos: 4 em Vendas Novas, mais dois abaixo da cota de soleira e 2 nos restantes aglomerados, mais um abaixo da cota de soleira. — Parâmetros para os Espaços habitacionais de tipo II – Piçarras e Marconi: 	



Espaços Habitacionais
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Índice máximo de ocupação: 0, 5 ▪ Índice máximo de utilização: 0,3 ▪ Número máximo de pisos: 2 mais um abaixo da cota de soleira. <p>— Nos Espaços habitacionais do Tipo I, as novas construções ou ampliações para as quais se preveja o número máximo de pisos admitidos ou o aumento do número de pisos existentes, respetivamente, devem avaliar a garantia do correto abastecimento de água, e caso se verifique que o mesmo não é garantido de forma eficaz, devem os projetos prever a existência de reservatório e bomba, a qual não deve ser ligada diretamente à rede pública.</p> <p>Os indicadores referidos no ponto anterior podem ser ultrapassados a título excecional quando:</p> <ul style="list-style-type: none"> — A intervenção comprometa a área urbana de enquadramento deverá ser encontrada uma solução de equilíbrio face, em particular, à volumetria dominante sendo este o princípio superlativo; — Nos casos em que manifestamente exista um interesse maior no cumprimento de condições de habitabilidade; — O edifício existente não representa um elemento com interesse arquitetónico, histórico ou com significado urbanístico; — Quando a intervenção representar uma mais valia patrimonial no âmbito da salvaguarda e valorização da arquitetura e urbanismo do conjunto

5.4.6. Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Quadro 5.13 | Espaços Urbanos de Baixa Densidade – Identificação, objetivos e usos

Espaços Urbanos de Baixa Densidade	
Identificação	
<p>Os <u>Espaços urbanos de baixa densidade</u> correspondem a áreas parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas, e para as quais se estabelece um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade foram divididos em:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Espaços urbanos de baixa densidade de tipo I - correspondem à área dos Foros da Misericórdia e à área da UOPG da Marconi; — Espaços urbanos de baixa densidade de tipo II – correspondem à área dos Foros dos Infantes, Foros dos Campos da Rainha bem como às áreas Sul de Afeiteira. 	
Objetivos	
<p>Constituem objetivos de ordenamento destes espaços:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Promoção de um desenvolvimento urbano consonante e integrado com o espaço envolvente, tendo em consideração a morfologia urbana, tipologia de edificação e o carácter rural envolvente; — Promoção de uma malha urbana assumida como uma área de transição para o rural em rede, estabelecendo hierarquias; — Requalificação e valorização do espaço público; — Previsão de infraestruturas completas, estacionamento, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada. 	
Uso dominante	Uso habitacional
Usos complementares	— As atividades de comércio e de serviços, os empreendimentos turísticos, equipamentos de utilização coletiva, instalações de recreio e lazer
Usos compatíveis	— Estabelecimentos industriais compatíveis com o uso habitacional.
Regulamentação / edificabilidade	
<p>A área dos foros da Misericórdia insere-se numa UOPG para a qual se prevê a elaboração de um IGT que proceda à estruturação e disciplina daquele território em estreita articulação com os espaços habitacionais e centrais de Vendas Novas e tendo em consideração as relações de interdependência estabelecidas e avaliando as estradas - vias, os usos, as capacidades, as densidades, a vocação deste território, a infraestruturização, e a interação com as condicionantes legais, REN bem como com a Estrutura Ecológica Municipal- EEM</p> <p>Admitidas as obras de construção, ampliação, reconstrução, alteração, conservação e demolição.</p>	

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Nos Espaços urbanos de baixa densidade é admitida a ocupação de áreas livres, através de loteamentos, de novas construções, por ocupação de áreas livres no tecido edificado, por substituição de edificações sujeitas a demolição ou por transformação / renovação de áreas ocupadas

Nos Espaços urbanos de baixa densidade, a alteração e ampliação de edifícios existentes e os novos edifícios têm que se integrar harmoniosamente no tecido urbano construído tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente e respeitar as seguintes disposições:

Nos Espaços urbanos de baixa densidade de tipo I aplicam-se as seguintes disposições:

- Não é permitido o fracionamento em parcelas com dimensão inferior a 1000 m²;
- O índice de utilização máximo é de 0,3;
- O índice de impermeabilização do solo máximo é de 0,7.

Nos Espaços urbanos de baixa densidade de tipo II aplicam-se as seguintes disposições:

- Não é permitido o fracionamento em parcelas com dimensão inferior a 5000 m²
- O índice de utilização máximo é de 0,08.

Nos Espaços urbanos de baixa densidade de tipo I e de tipo II aplicam-se as seguintes disposições:

- Número máximo de dois pisos acima da cota de soleira e um abaixo.
- As operações de loteamento deverão seguir a realização das infraestruturas, sendo a 1.ª fase a parte já infraestruturada. Para o loteamento será obrigatório a ligação às redes públicas de infraestruturas e acesso a arruamentos pavimentados.
- Não serão permitidos acessos diretos individuais à EN 4.
- Na implementação destes espaços serão aplicados os valores estabelecidos na legislação em vigor, relativamente às cedências para a constituição de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.
- As áreas de REN serão integradas na Estrutura Ecológica Urbana.

5.4.7. Espaços de Atividades Económicas

Quadro 5.14 | Espaços de Atividades Económicas – Identificação, objetivos e usos

Espaços de Atividades Económicas
Identificação
<p>Os Espaços de atividades económicas abrangem as áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem, logística, comércio e serviços.</p> <p>São delimitados como Espaços de atividades económicas o Parque Industrial de Vendas Novas bem como a área envolvente para a qual se prevê a sua expansão ainda que com valências mais abrangentes e integradas na economia da Cidade.</p> <p>Nesta perspetiva para as novas áreas na proximidade do atual Parque Industrial procura-se, para além de uma melhor integração urbana e paisagística, a fixação de atividades de maior valor acrescentado, nas áreas da nova economia, na vertente da logística e no conhecimento tecnológico, promovendo igualmente empregos mais qualificados.</p> <p>Tendo em conta a sua particular localização esta área apresenta um conjunto de requisitos que devem ser considerados aquando do seu desenvolvimento:</p> <ul style="list-style-type: none">— A sua valência enquanto entrada principal da Cidade na perspetiva da apresentação do seu portfolio industrial, comercial, tecnológico e de serviços;— A capacidade de promover a associação de unidades de inovação e desenvolvimento, captando as sinergias de unidades de ensino e investigação superior;— A promoção da regeneração e requalificação do tecido urbano no seu contexto;— A relação de proximidade com as grandes infraestruturas de comunicação viária e ferroviária;— A interação direta com a nova centralidade promovida pela Operação Integrada da Frente Sul, da qual faz parte;— A sensibilidade necessária em matéria de escala e vivência urbana face à contiguidade com o centro da Cidade as herdades envolventes.
Objetivos
<p>Constituem objetivos de ordenamento destes espaços:</p> <ul style="list-style-type: none">— Estruturação e organização territorial, incluindo a expansão dos espaços existentes de forma integrada e harmoniosa;— A promoção da competitividade destes espaços à escala supramunicipal;



Espaços de Atividades Económicas	
<ul style="list-style-type: none"> – A promoção das condições de acessibilidade e de mobilidade no contexto de cargas e descargas, veículos de maiores dimensões, deslocações dos utentes e funcionários, procurando adequar o dimensionamento dos arruamentos e dos estacionamento às características da atividade económica; – A manutenção e requalificação dos espaços verdes, públicos e privados e a respetiva requalificação, como condição de um ambiente urbano saudável e equilibrado; – A manutenção e a consolidação das características morfológicas dos espaços existentes; – A diversificação do tecido económico e empresarial. 	
Uso dominante	<ul style="list-style-type: none"> – A indústria, armazéns e logística – Comércio e prestação de serviços – Equipamentos e demais instalações necessárias para o normal funcionamento das atividades económicas
Usos complementares	<ul style="list-style-type: none"> – Os serviços e os equipamentos de apoio às empresas, designadamente, centros de investigação e desenvolvimento e ainda edificações ou componentes edificadas para alojamento do pessoal, designadamente, de vigilância e de segurança.
Usos compatíveis	<ul style="list-style-type: none"> – Unidades comerciais, de restauração e bebidas, serviços e equipamentos de utilização coletiva, bem como atividades de produção de energia e de gestão de resíduos. – Habitação se associado a segurança e vigilância
Regulamentação/ Edificabilidade	
<ul style="list-style-type: none"> – São permitidas intervenções urbanísticas que envolvam obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição de edificações, assim como a reconversão do uso das mesmas. – A ocupação das áreas de espaços de atividades económicas não abrangidas pelo plano de pormenor do parque industrial de Vendas Novas, depende da concretização da UOPG 1 – Frente Sul - Operação Integrada. 	

5.4.8. Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas estruturantes

Quadro 5.15 | Espaços de uso especial – Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes – Identificação, objetivos e usos

Espaços de Uso Especial –Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes
Identificação
<p>Os <u>Espaços de uso especial – Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes</u> são aqueles que, pelas suas características e localização, são afetos por equipamentos de utilização coletiva, designadamente de carácter educativo, de saúde e assistência social, de segurança e proteção civil, cultural e desportivo, de recreio e lazer e outros de interesse municipal, bem como de infraestruturas estruturantes.</p> <p>Foram delimitados como Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes, os equipamentos de maiores dimensões que ocupam a totalidade de um ou mais quarteirões: Regimento de Artilharia n.º5 (RA5), incluindo a CMVN, a Área a sul da Avenida 25 de Abril, que engloba o Colégio Laura Vicunha, o Mercado Municipal, a Escola Secundária de Vendas Novas, a Escola Básica n.º1, as piscinas e estádio, o Centro Educativo de Vendas Novas, assim como uma área que abrange o Centro de Saúde e a Creche Lydia Maia Cabeça. Inclui ainda a Estação de Caminho-de-ferro.</p> <p>No entanto, não inseridos nesta categoria de espaço identificam-se em solo urbano, equipamentos coletivos cuja dimensão e integração na malha urbana não justifica a sua individualização e que constituem um uso complementar aos usos dominantes.</p>
Objetivos
<p>Constituem objetivos de ordenamento destes espaços:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Estruturação e organização territorial; – Estabelecimento de zonas de proteção sempre que se justifique; – Dotação de infraestruturas e estacionamento bem como promoção das condições de acessibilidade e mobilidade para todos; – Preservação da qualidade ambiental da zona e envolvente; – Manutenção, a conservação e a eventual ampliação dos equipamentos existentes;

Espaços de Uso Especial –Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes	
<ul style="list-style-type: none"> – Consolidação dos atuais espaços de equipamentos, com equipamentos complementares. 	
Uso dominante	Equipamento e infraestruturas
Usos complementares	Outros usos, quando associados funcionalmente ao equipamento ou à respetiva função, inclusivamente de comércio e de prestação de serviços.
Usos compatíveis	Habitação (quando pré existente), comércio e serviços
Regulamentação/ Edificabilidade	
<ul style="list-style-type: none"> – Admitidas obras de conservação, alteração ou ampliação dos equipamentos existentes, bem como a construção de novos equipamentos. – A construção de novos equipamentos, embora não sujeita à aplicação de índices ou parâmetros de edificabilidade, deve garantir uma adequada inserção urbana, valorizando a imagem urbano-ambiental do local e da envolvente. – Qualquer das ações previstas nos parágrafos anteriores terá que observar as disposições regulamentares estabelecidas pela legislação específica aplicável, nomeadamente quanto a servidões administrativas, restrições de utilidade pública, acessos e estacionamento. 	

5.4.9. Espaços Verdes

Quadro 5.16 | Espaços Verdes – Identificação, objetivos e usos

Espaços Verdes	
Identificação	
<p>Os <u>Espaços verdes</u> correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desportivo e cultura, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal. Os Espaços verdes concorrem diretamente para assegurar a conservação e a valorização da Estrutura Ecológica Urbana e Municipal.</p> <p>Distinguem-se os Espaços verdes equipados e os Espaços verdes de proteção</p> <ul style="list-style-type: none"> – Os Espaços verdes de recreio e lazer correspondem a áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, nesta subcategoria de espaços incluiu-se o Jardim Público Municipal de Vendas Novas, assim como o novo grande parque urbano/lúdico/desportivo e ainda a Parada D. Pedro V. e ainda o espaço verde em torno do lugar de Landeira. – Os Espaços verdes de proteção correspondem a áreas com funções de proteção e enquadramento a elementos naturais como linhas de água e paisagem. 	
Objetivos	
<p>Constituem objetivos de ordenamento destes espaços:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Garantir o funcionamento dos sistemas e processos biofísicos que asseguram os bens e serviços ambientais necessários ao desenvolvimento das atividades humanas e a preservação dos recursos fundamentais de solo e água; – Assegurar a existência de espaços de desafogo do sistema urbano, destinados ao recreio e lazer e fundamentais para o conforto climático. 	
Uso dominante	Lazer, recreio e proteção da paisagem e estrutura ecológica.
Usos complementares	<ul style="list-style-type: none"> – Equipamentos de apoio a atividades desportivas ao ar livre, redes de percursos pedonais e ciclovias, parques infantis, e equipamentos de recreio, lazer e pequena restauração ou café; – Edificação de estruturas de apoio.
Usos compatíveis	<ul style="list-style-type: none"> – Infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, eletricidade, telefone, gás e rodovias; – Projetos de valorização ambiental ou paisagística, a submeter a prévia aprovação da Câmara Municipal.
Regulamentação/ Edificabilidade	
<p>Os Espaços Verdes ficam sujeitos às seguintes disposições:</p> <p>Nos Espaços Verdes de Recreio e Lazer, apenas são permitidas as obras inerentes a Equipamentos de apoio a atividades desportivas ao ar livre, redes de percursos pedonais e ciclovias, equipamentos de recreio, lazer e pequena restauração ou café, a implantar nos espaços de lazer, devidamente enquadrados em projetos específicos.</p>	



Espaços Verdes

Deverá ser promovida a reabilitação e valorização do património natural e paisagístico intrínseco a estas áreas assim como o património histórico e arquitetónico nomeadamente o Chafariz Real e o seu contexto.

As edificações permitidas devem cumprir as seguintes condições:

- Obras de construção, ampliação e alteração relativas a equipamentos de apoio a atividades desportivas ao ar livre, redes de percursos pedonais e ciclovias, parques infantis, equipamentos de recreio, lazer de restauração e bebidas, respeitando as seguintes regras:
 - A implantação e configuração deve ser definida através de projeto de arquitetura paisagista, à escala adequada face à sua dimensão, e deve ter em conta as condições topográficas e morfológicas do local, coberto vegetal, linhas de água, etc.
 - As características morfológicas do terreno o permitam;
- Infraestruturas - se possível, deverá ser salvaguardado o abastecimento de água e o tratamento e drenagem de águas residuais através da rede pública, admitindo-se na sua ausência a aplicação de sistemas autónomos de acordo com a legislação específica aplicável.
- Nos Espaços verdes de proteção e de enquadramento são interditas as obras de construção de edificações.

6. ÁREAS DE SALVAGUARDA E PROTEÇÃO DE RECURSOS E VALORES TERRITORIAIS

6.1. INTRODUÇÃO

As áreas de salvaguarda e proteção de recursos e valores territoriais correspondem a áreas com características específicas que se integram e /ou sobrepõem à classificação e qualificação do solo constituindo elementos determinantes para concretizar o modelo de ordenamento, e incluem:

- Estrutura Ecológica Municipal
- Riscos Naturais e Tecnológicos
- Património Cultural
- Zonamento Acústico

6.2. ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

6.2.1. Enquadramento

De acordo com o DR15/2015, de 19 de agosto, a Estrutura Ecológica Municipal (EEM) corresponde ao conjunto das áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística dos espaços rústicos e urbanos. A estrutura ecológica municipal existe em continuidade no solo rústico e no solo urbano.

No solo rústico, a estrutura ecológica municipal compreende as áreas de solo afetas à rede fundamental de conservação da natureza no território do município e às outras áreas de solo que sejam selecionadas e delimitadas em função do interesse municipal, nomeadamente por razões de enquadramento, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural.

No interior dos perímetros urbanos, a estrutura ecológica municipal compreende os espaços verdes de utilização coletiva e outros espaços, de natureza pública ou privada, que sejam necessários ao equilíbrio, proteção e valorização ambiental, paisagística e do património natural do espaço urbano, nomeadamente no que respeita a:

- Regulação do ciclo hidrológico (preservação da permeabilidade do solo e criação de áreas de retenção, no quadro da prevenção de cheias urbanas);
- Regulação bioclimática da cidade (redução das amplitudes térmicas e manutenção do teor de humidade do ar);
- Melhoria da qualidade do ar (diminuição da concentração da poluição atmosférica nos centros urbanos);
- Conservação da biodiversidade (manutenção de habitats).

A estrutura ecológica municipal a considerar no planeamento concelhio deverá garantir múltiplas funções – proteção dos recursos naturais, proteção e valorização dos corredores ecológicos, estabelecimento de uma rede de recreio, requalificação da paisagem agrícola, florestal, urbana e cultural, tendo em conta a presença do património natural e edificado.



Como ponto de partida, a Estrutura Ecológica Municipal do Município de Vendas Novas resulta da transposição da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), cujas orientações se encontram definidas no PROT Alentejo, bem como da transposição do disposto nos corredores ecológicos estabelecidos no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF ALT).

A Estrutura Ecológica Municipal consiste, no Município de Vendas Novas, nas áreas fundamentais para o desempenho de um conjunto de funções ecológicas, de entre as quais se destacam a conservação e recuperação da biodiversidade e da paisagem, o sequestro de carbono, a conservação dos solos e do regime hidrológico em função das práticas agrícolas ou silvícolas.

Para além de funções de proteção, 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.

6.2.2. PROF ALT – Corredores Ecológicos e Áreas Sensíveis

O PROF ALT, (Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro) delimita um conjunto de corredores ecológicos, que define como *“faixas que visam promover ou salvaguardar a conexão entre áreas florestais dispersas ou as diferentes áreas de importância ecológica, favorecendo o intercâmbio genético essencial para a manutenção da biodiversidade, com uma adequada integração e desenvolvimento das atividades humanas, constituindo ao nível da escala dos PROF uma orientação macro e tendencial para a região no médio/longo prazo”*, e determina que os mesmos devam contribuir para a definição da estrutura ecológica municipal no âmbito dos planos territoriais municipais.

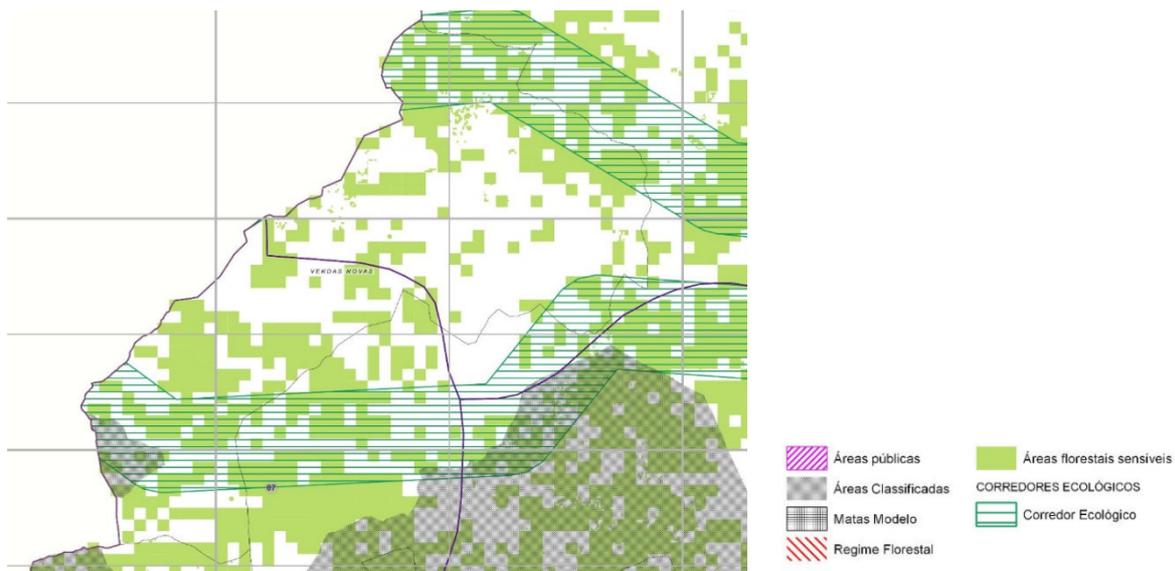
De acordo com o PROF ALT os *“(...) corredores ecológicos ao nível dos PROF constituem uma orientação macro e tendencial para a região em termos de médio/longo prazo, com o objetivo de favorecer o intercâmbio genético essencial para a manutenção da biodiversidade, incluindo uma adequada integração e desenvolvimento das atividades humanas, (...)”*

As intervenções florestais nos corredores ecológicos devem respeitar as normas de silvicultura e gestão para estes espaços, as quais se encontram identificadas nos documentos do PROF que mencionam *“Os corredores ecológicos devem ser objeto de tratamento específico no âmbito dos planos de gestão florestal e devem ainda contribuir para a definição da estrutura ecológica municipal no âmbito dos planos territoriais municipais (...)”*.

O PROF define igualmente os corredores ecológicos como *“(...) as áreas afetas ao planeamento e gestão florestal dedicadas à proteção e conservação da biodiversidade e promoção dos serviços dos ecossistemas que devem contemplar, entre outras, elementos provenientes de:*

- Áreas Protegidas, Rede Natura 2000, Reservas da Biosfera, Sítios Ramsar, IBA (Important Bird Areas) entre outras áreas importantes para a conservação da biodiversidade e do património biofísico;
- Rede hidrográfica, Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Outras áreas importantes para a promoção do conhecimento e da educação ambiental e científica, bem como áreas com funções relevantes de recreio e turismo.”

Os corredores ecológicos definidos para a área do Município de Vendas Novas apresentam-se na Figura seguinte, verificando-se a intersecção de dois corredores no Município – a Norte e a Sul.



Fontes: PROF ALT – Carta Síntese

Figura 6.1 | Extrato da carta Síntese do PROF que inclui as áreas florestais sensíveis e os Corredores ecológicos inseridos no Município de Vendas Novas

Numa análise mais detalhada dos corredores ecológicos do PROF, constata-se que, no município de Vendas Novas os mesmos se encontram associados aos principais cursos de água: a norte à ribeira de Canha e a Sul à ribeira da Marateca.





Figura 6.2 | Corredores ecológicos do PROF inseridos no Município de Vendas Novas – sobreposição com rede hidrográfica

No Capítulo E do PROF, aos **corredores ecológicos** são associados um conjunto de Normas Específicas. De seguida apresentam-se aquelas que se aplicam nas situações em que os corredores ecológicos coincidem com as linhas de água

“ZSCE⁶ – Corredores Ecológicos

Os corredores ecológicos ao nível dos PROF constituem uma orientação macro e tendencial para a região em termos de médio/longo prazo, com o objetivo de favorecer o intercâmbio genético essencial para a manutenção da biodiversidade, incluindo uma adequada integração e desenvolvimento das atividades humanas.

⁶ ZSCE – Zonas Sensíveis e Corredores Ecológicos

(...)

Os corredores ecológicos coincidentes com linhas de água, são dos mais importantes em termos de conectividade, mesmo em áreas urbanas significativamente fragmentadas, permitindo a circulação da fauna e flora ao longo da componente aquática, ou ao longo da galeria ripícola. Para além das servidões e restrições legais aplicáveis, nessas áreas devem ser aplicadas, consoante o tipo de linha de água e a distância à margem da mesma, as seguintes normas relativas à arborização ou rearborização:

a). *Linhas de água torrenciais ou temporárias* -

a.1). *Áreas que distam até 5 m das margens da linha de água torrencial ou temporárias:*

- Aplicam-se apenas as normas respeitantes às funções de proteção e conservação;
- As ações de (re)arborização deverão ser com recurso a espécies autóctones;
- Não realizar mobilização do solo mecânica e que alterem o perfil da margem.

a.2). *Áreas que distam mais de 5 m a partir da margem da linha de água torrencial ou temporária:*

- Assume o estipulado para a SRH respetiva.

b). Linhas de água permanentes

b.1). *Áreas que distam até 10 m das margens da linha de água permanente:*

- Aplicam-se apenas as normas respeitantes às funções de proteção e conservação;
- As ações de (re) arborizações deverão ser com recurso a espécies autóctones;
- Não realizar mobilização do solo mecânicas e que alterem o perfil da margem.

b.2). *Áreas que distam entre os 10 e os 500 m a partir da margem da linha de água permanente:*

- Assume o estipulado para a SRH respetiva;
- Nas ações de arborização ou rearborização deve ser garantida a instalação ou manutenção de espécies autóctones numa área mínima de 20%, relativamente à área da unidade de gestão a interencionar.

b.3). *Áreas que distam mais de 500 m a partir da margem da linha de água permanente:*

- Assume o estipulado para a SRH respetiva;
- Quando comprovadamente estejam em presença no local, devem ser preservados os habitats da lista de SIC da RN2000

c). *Todos os corredores ecológicos*

- Não deverão ser realizados cortes rasos em áreas contínuas ou contíguas superiores a 25ha.”

Face aos critérios estabelecidos acima definidos os corredores ecológicos do PROF ALT foram transpostos para a Planta de Ordenamento - EEM (Planta 09) através de definição de áreas com uma distância de 500 metros a partir ribeira de Canha e da ribeira da Marateca.

6.2.3. PROT Alentejo - Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental - ERPVA

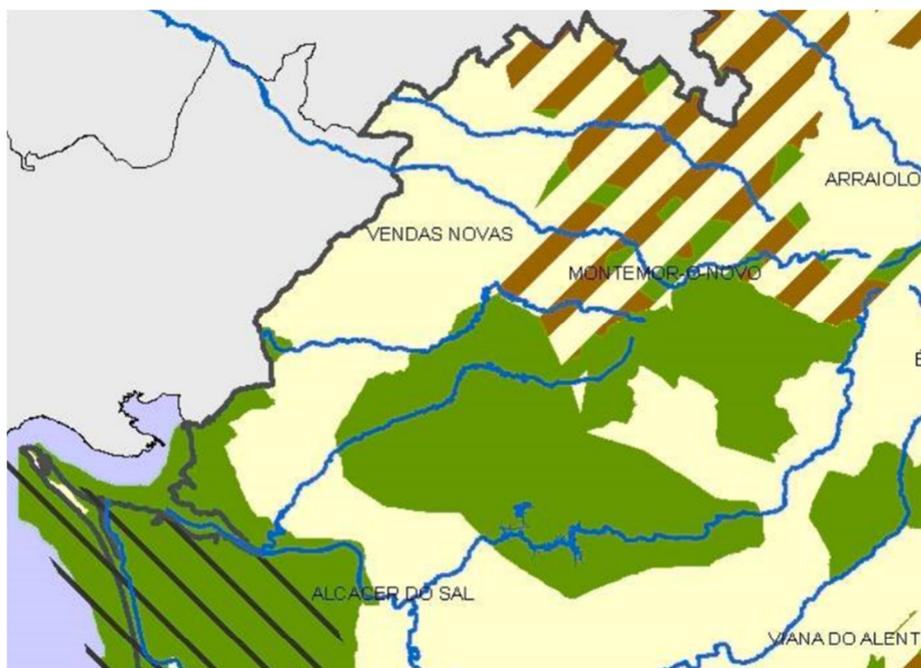
De acordo com as Normas Orientadoras e de Natureza Operacional do PROT Alentejo:



“12 — Cabe aos municípios, no âmbito da elaboração dos PMOT, a identificação da Estrutura Ecológica Municipal, de acordo com o normativo da ERPVA. Assim, os PMOT devem:

- a) Delimitar as áreas nucleares, em articulação com os municípios envolventes, quando tal se justifique. Estas áreas devem incluir a totalidade ou parte das áreas classificadas, definindo diferentes graus de protecção de acordo com os valores naturais em presença;
- b) Delimitar as áreas de conectividade ecológica/corredores ecológicos. Estas áreas devem incluir a rede hidrográfica, os povoamentos de azinhal, de sobreiral e outras formações de quercíneas que, pela sua dimensão e estrutura do povoamento, constituem sistemas equilibrados e estáveis, capazes de desempenhar as funções ecológicas essenciais à manutenção da biodiversidade, dos ciclos da água e dos nutrientes;
- c) Delimitar as áreas da estrutura ecológica municipal em solo urbano, que correspondem à estrutura ecológica urbana;
- d) Delimitar as áreas da estrutura ecológica municipal integrando -as em categorias de espaços compatíveis com a protecção dos valores e dos recursos naturais (nomeadamente, agrícolas, florestais e conservação da natureza).”

Na Figura seguinte apresenta-se o extrato da planta da ERPVA do PROT para a área do Município de Vendas Novas.



Estrutura Regional de Protecção e Valorização Ambiental e do Litoral

Estrutura Regional de Protecção e Valorização Ambiental e do Litoral

- | | |
|---|--|
|  Áreas nucleares |  Albufeiras |
|  Áreas de conectividade ecológica predominantemente de montado |  Rios |
|  Outras áreas de conectividade ecológica |  Limite do Alentejo |
|  Litoral | |

Figura 6.3 | Extrato da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental e do Litoral do PROT Alentejo

No que se refere às **áreas nucleares**, na área abrangida pelo Município de Vendas Novas apenas uma pequena área (cerca de 602 ha, 3% do território do Município) no limite SW é abrangida pela Zona Especial de Conservação Estuário do Sado (PTCON0011). Esta área corresponde à envolvente ao aglomerado de Landeira e às margens da Ribeira da Marateca de acordo com o Plano Setorial de Rede Natura 2000, cerca de 2% deste ZEC insere-se no Município de Vendas Novas. Desta forma, e tendo em conta os objetivos das áreas nucleares, esta parcela do território, independentemente de estar a ser alvo de uma análise mais detalhada foi integrada na estrutura ecológica municipal.

No que se refere às **Áreas de conectividade ecológica/corredores ecológicos**, de acordo com as orientações do PROT Alentejo devem ser identificadas e caracterizadas as áreas com importância estratégica no âmbito dos corredores ecológicos, que deverão integrar a Estrutura Ecológica Municipal, garantindo a inclusão, nomeadamente, das linhas de água e das manchas de montado (azinhal e sobreiral), de bosques mediterrâneos e de matos mais relevantes para garantir a conservação da biodiversidade e a conectividade ecológica dessa estrutura de entre os corredores ecológicos a identificar, destaque desde já para:

- Vale da Ribeira de Canha, onde a associação entre um montado bem conservado com o corredor associado ao vale aluvionar determina uma área de elevado valor, seja em termos concelhios, seja em termos regionais dadas as funções de corredor ecológico assumidas por essa importante linha de água.
- Rede hidrográfica do concelho e respetivos vales e zonas de orla – por constituem a rede de corredores ecológicos essencial do concelho e determinarem a complementaridade e continuidade ecológica entre os diferentes espaços florestas, agro-florestais e mesmo urbanos e pelo seu enorme potencial recreativo, estas estruturas constituem um dos recursos ecológicos essenciais do concelho, além de apresentarem um claro valor supra concelhio ao articularem espaços classificados com as ZEC de Cabrela e do Estuário do Sado.

6.2.4. A Proteção aos aglomerados urbanos

A preocupação relativamente à proteção dos aglomerados urbanos face à instalação de indústrias potenciadoras de odores e face à proximidade de culturas intensivas e super intensivas (derivado dos efeitos adversos da utilização de produtos fitofarmacêuticos junto às habitações e na orla dos aglomerados populacionais) tem vindo a ser uma preocupação no âmbito do desenvolvimento dos PDM. Com efeito várias têm sido as propostas dos PDM, que evocando o princípio da precaução têm vindo a implementar medidas concretas, apresentando-se de seguida alguns exemplos:

- As medidas preventivas aprovadas para o PDM de Campo Maior Aviso (extrato) n.º 13651/2021, de 19 de julho (publicadas no *Diário da República II Série*, n.º 138) que proíbem culturas intensivas e super intensivas na envolvente dos perímetros urbanos.
- O PDM de Grândola, Aviso n.º 15049/2017, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, N.º 239, de 14 de dezembro de 2017, que define um afastamento mínimo obrigatório de 1000 metros em torno dos aglomerados urbanos e de empreendimentos turísticos; de 500 m aos limites dos aglomerados rurais e ao património classificado, ou em vias de classificação; e de 200 m a



habitações preexistentes, para a implantação de construções de apoio às explorações pecuárias;

- O PDM de Santiago do Cacém, Aviso n.º 2087/2016, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, N.º 35, de 19 de fevereiro de 2016, que define que o afastamento dos edifícios destinados a atividades agropecuárias, ao armazenamento de substâncias perigosas e a atividades industriais insalubres ou perigosas relativamente a empreendimentos turísticos ou a qualquer perímetro urbano não pode ser inferior a 500 metros;
- O Regulamento Municipal de Explorações Suinícolas do Município de Montemor o Novo - Aviso n.º 6213/2003 (publicado no *Diário da República II Série* - N.º 185 - 12 de agosto, que define zonas de áreas de compatibilidade de localização para explorações baseadas em distâncias medidas a partir das explorações. Neste âmbito são definidas:
 - Zonas de proteção sanitária a explorações - espaços abrangidos por distância inferior ou igual a 500 m em torno de áreas cobertas de explorações suinícolas em atividade ou distância inferior ou igual a 200 m em torno de áreas cercadas de explorações suinícolas ao ar livre em atividade;
 - Zonas de proteção à população residente, tendo como base as áreas urbanas os espaços com distância inferior ou igual a 1000 metros.
- A revisão do PDM de Beja que tendo em conta a preocupação da salvaguarda da qualidade de vida e saúde das populações, definiu as *Faixas de Proteção Sanitária e Paisagística*, tendo como critérios a Qualidade do Ar e a Qualidade Sanitária.

O critério Qualidade do Ar enquadra um conjunto de preocupações de entre as quais se destacam os odores decorrentes de determinados tipos de explorações agrícolas (por ex. decorrentes da atividade olivícola e oleícola) ou industriais cuja intensidade está intimamente relacionada:

- com a concentração e será inversamente proporcional à distância à fonte;
- com o regime de ventos;
- com a tipologia de fonte odorífera em presença.

O critério Qualidade Sanitária pretende avaliar o impacte nas populações resultante da intensificação da atividade agrícola no âmbito da alergologia e das enfermidades tóxicas. Neste âmbito, refere o relatório do PDM de Beja “*É para prevenir a degradação ambiental com causas nestes domínios, que se propõe a criação de um perímetro de segurança a circundar os núcleos urbanos, ao qual corresponde uma faixa sanitária, (...)*”

A abordagem desenvolvida na revisão do PDM de Beja, levou à identificação de faixas de proteção sanitária e paisagística no espaço rural bem como contiguas aos espaços urbanos que foram incluídas na Estrutura Ecológica Municipal e que assumem distâncias variadas das quais se destacam:

- Os 1500 metros em torno de perímetros urbanos e empreendimentos turísticos, o artigo 91.º do regulamento do PDM de Beja aponta esta distância para os casos de “*(...) dos fornos de carvão e das atividades suscetíveis de emissão de cheiros e de componentes voláteis de fácil propagação (...)*”.

- De 500 metros relativamente a outras atividades económicas, valores que poderão ser majorados ou minorados em função dos ventos dominantes e da orografia. Destaque ainda para esta distância na situação em que se pretende condicionar “(...) a utilização, a ocupação e a transformação que cause a intensificação de uso do solo no espaço circundante aos perímetros urbanos (...)”.

Fazendo desde já a relação entre as opções tomadas em sede dos regulamentos acima descritos e os objetivos da revisão do PDM de Vendas Novas, entende-se que desde já deve ser salvaguardada uma faixa de proteção em torno dos aglomerados urbanos, no sentido de garantir um afastamento mínimo obrigatório de 1000 metros em torno da cidade de Vendas Novas e de 500 metros em torno dos restantes perímetros urbanos e aglomerado rural, para a implantação de atividades agropecuárias, de armazenamento de substâncias perigosas e de atividades industriais insalubres ou perigosas bem como agricultura em regime intensivo e super intensivo.

6.2.5. Componentes da Proposta de EEM

A EEM consiste nas áreas fundamentais para o desempenho de um conjunto de funções ecológicas, de entre as quais se destacam a conservação e recuperação da biodiversidade e da paisagem, o sequestro de carbono, a conservação dos solos e do regime hidrológico em função das práticas agrícolas ou silvícolas e a recarga de aquíferos.

A estrutura ecológica municipal a considerar no planeamento concelhio deverá garantir múltiplas funções que não apenas as funções ecológicas acabadas de referir. Considera-se que a mesma deverá igualmente proceder ao estabelecimento de uma rede de recreio, requalificação da paisagem agrícola, florestal, urbana e cultural, tendo em conta a presença do património natural e edificado.

Assim, a EEM é constituída por áreas destinadas à conservação da natureza e valorização e preservação da biodiversidade, à proteção e reabilitação dos recursos históricos e culturais e a redes de equipamentos de tempos livres.

No âmbito dos trabalhos de desenvolvimento da revisão do PDM, e de acordo com o disposto no PROT Alentejo e no PROF ALT, a definição da EEM assumiu as componentes descritas no Quadro seguinte e representadas na Planta 9.

Quadro 6.1 | EEM do PDM de Vendas Novas – Composição

Componentes da EEM do PDM de Vendas Novas		
Componentes	Origem	Objetivos / Descrição
Áreas Nucleares	PROT Áreas Nucleares	Assegurar a conservação da biodiversidade e contribuir para a economia local
	PROF Áreas sensíveis	Pequena área abrangida pela Zona Especial de Conservação, a ZEC do Estuário do Sado (PTCON0011) que integra a Rede Natura 2000
Áreas de conectividade ecológica/corredores ecológicos	PROT Áreas de conectividade ecológica/corredores ecológicos	Promover a conectividade ecológica na paisagem, designadamente a importância de reforçar a conectividade - corredores ecológicos secundários, designadamente os que através da rede hidrográfica promovem a conectividade entre os vales da Marateca e Canha- ribeira de Landeira, Faias/Vale das Pegas ou a ribeira de cuncos
	PROF Corredores Ecológicos	Incluem a rede hidrográfica, no caso de Vendas Novas a Ribeira de Canha e a Ribeira da Marateca, os povoamentos de montado de azinho, de sobre e outras formações de quercíneas que, pela sua dimensão e estrutura do povoamento, constituem sistemas equilibrados e estáveis, capazes de desempenhar as funções ecológicas essenciais à manutenção da biodiversidade, dos ciclos da água e dos nutrientes.
	Cursos de água e respetivos leitos e margens (REN)	Assegurar a regulação do sistema hidrológico



Componentes da EEM do PDM de Vendas Novas		
Componentes	Origem	Objetivos / Descrição
Áreas de interesse turístico e paisagístico	Património / percursos /	Proteger e valorizar o património construído e paisagístico e promover o turismo e recreio natural e cultural
EEM associada aos aglomerados urbanos		
Estrutura Ecológica Urbana		Que corresponde aos Espaços Verdes classificados em Solo Urbano, aplicando-se-lhes as interdições referidas para os espaços verdes. Estes espaços apresentam funções de proteção e de lazer, articulando-se com os restantes espaços de proteção ambiental integrados na estrutura ecológica municipal. Promover a qualidade do ambiente urbano e criar espaços de lazer e sociabilidade
Faixas de proteção aos aglomerados urbanos		Que correspondem a faixas em torno dos aglomerados urbanos com o objetivo de proteger as populações dos efeitos nefastos das atividades agropecuárias, do armazenamento de substâncias perigosas e de atividades industriais insalubres ou perigosas bem como da atividade agrícola em regime intensivo.

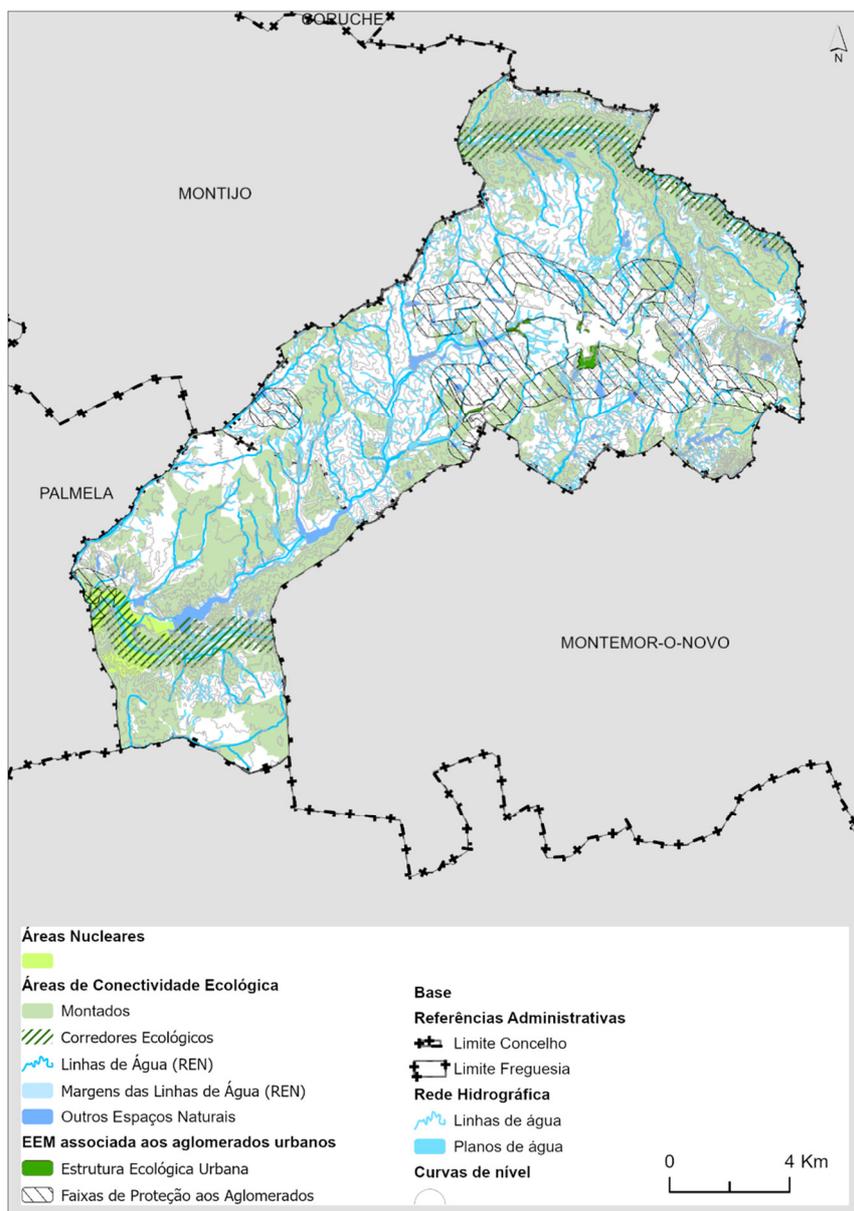


Figura 6.4 | Proposta de EEM para o Município de Vendas Novas

6.3. RISCOS NATURAIS E TECNOLÓGICOS

A inventariação dos fatores de risco permite identificar fenómenos potencialmente perigosos, mas também avaliar as suas possíveis consequências para pessoas e bens, constituindo um elemento fundamental nos processos de planeamento de emergência e de ordenamento do território.

O conceito de risco, embora complexo dadas as suas diferentes tipologias (risco natural, tecnológico ou misto), está relacionado com a “*probabilidade de ocorrência de um processo (ou ação) perigoso e respetiva estimativa das suas consequências sobre pessoas, bens ou ambiente, expressas em danos corporais e/ou prejuízos materiais e funcionais directos ou indirectos*”⁷. Ou seja, tal como a forma como é calculado demonstra (produto da perigosidade pela consequência: $R = P \cdot C$), o risco

⁷ Retirado do Guia Metodológico para a produção de Cartografia Municipal de Risco e para a criação de Sistemas de Informação Geográfica (SIG) de base municipal” (Autoridade Nacional de Proteção Civil, 2009).



corresponde ao dano que resulta da relação entre um perigo existente, a vulnerabilidade de um local ou elemento e o seu valor.

A identificação, caracterização e avaliação metódica dos riscos são fundamentais para acautelar a segurança das comunidades e das atividades económicas, nomeadamente através de uma correta ocupação, utilização e transformação do solo regulada no âmbito da definição dos Planos Municipais de Ordenamento do Território, tal como foi estabelecido pelo Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território.

No “Guia Metodológico para a produção de Cartografia Municipal de Risco e para a criação de Sistemas de Informação Geográfica (SIG) de base municipal” (Autoridade Nacional de Proteção Civil, 2009) são apresentados os três principais conceitos do processo de avaliação de riscos (suscetibilidade, elementos expostos e localização do risco) e a forma como se articulam, tal como representado na figura seguinte.

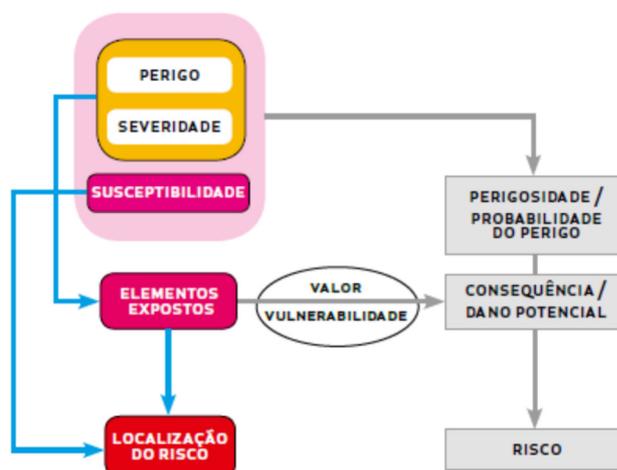


Figura 6.5 | Articulação dos conceitos fundamentais

Fonte: Guia Metodológico para a produção de Cartografia Municipal de Risco e para a criação de Sistemas de Informação Geográfica (SIG) de base municipal” (Autoridade Nacional de Proteção Civil, 2009).

Os riscos presentes no concelho de Vendas Novas foram identificados e caracterizados, tal como recomendado pela Autoridade Nacional de Proteção Civil, recorrendo à análise de um conjunto de planos que se listam de seguida:

- Plano Regional de Ordenamento do Alentejo (PROT Alentejo), Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, 2010.
- Plano de Gestão de Região Hidrográfica (PGRH) do Sado e Mira (RH6) e Plano de Gestão de Região Hidrográfica (PGRH) do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5), 2016;
- Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil (PMEPC) de Vendas Novas, 2013 (atualmente em revisão);
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI), 2020;

Para algumas das tipologias de riscos, foram considerados os resultados da Delimitação da Reserva Ecológica Nacional do município de Vendas Novas, atualmente em fase de apreciação.

O PMEPC de Vendas Novas procede a uma análise sistemática e pormenorizada dos riscos que incidem no concelho, sem prejuízo de poderem ser atualizados e identificados outros.

Sendo assim, considerando as várias tipologias de riscos elencadas pela ANPC⁸ e a análise ao PMEPC, foi possível verificar a presença no concelho de Vendas Novas dos riscos naturais, tecnológicos e mistos listados no Quadro seguinte, onde é também apresentada a classificação do risco conforme o PMEPC de Vendas Novas.

⁸ “Guia Metodológico para a produção de Cartografia Municipal de Risco e para a criação de Sistemas de Informação Geográfica (SIG) de base municipal” (Autoridade Nacional de Proteção Civil, 2009).



Quadro 6.2 | Identificação de riscos no concelho de Vendas Novas

Identificação dos Riscos		Classificação do Risco de acordo com o PMEPC	Fonte
Riscos Naturais			
Meteorologia adversa	Vagas de frio	Risco Moderado (Grau Probabilidade Médio-Alto + Grau de Gravidade Reduzido)	PMEPC
	Ondas de calor	Risco Elevado (Grau de Probabilidade Médio-Alto + Grau de Gravidade Moderado)	PMEPC
	Secas	Risco Elevado (Grau de Probabilidade Médio + Grau de Gravidade Acentuada)	PMEPC
	Ciclones violentos e tornados	Risco Elevado (Grau de Probabilidade Médio + Grau de Gravidade Acentuado)	PMEPC
Cheias e Inundações		Risco Elevado (Grau de Probabilidade Médio-Baixo + Grau de Gravidade Acentuado)	PMEPC REN
Sismos		Risco Elevado (Grau Probabilidade Baixa + Grau de Gravidade Crítico)	PMEPC PROT Alentejo
Movimentos de Massa em Vertentes		Risco Moderado (Grau de Probabilidade Média-Baixa + Grau de Gravidade Moderado)	PMEPC REN
Riscos Mistos			
Incêndios Florestais		Risco Elevado (Grau de Probabilidade Médio + Grau de Gravidade Acentuado)	PMDFCI PMEPC
Degradação e contaminação de aquíferos		Risco Alto definido pelo PROT Alentejo (risco não identificado no PMEPC)	PROT Alentejo
Riscos Tecnológicos			
Acidentes graves de transporte	Acidentes rodoviários	Risco Moderado (Grau de Probabilidade Médio + Grau de Gravidade Moderado)	PMEPC
	Acidentes ferroviários	Risco Elevado (Grau de Probabilidade Médio-Baixo + Grau de Gravidade Acentuado)	PMEPC
	Acidentes aéreos	Risco Elevado (Grau de Probabilidade Baixo + Grau de Gravidade Crítico)	PMEPC
	Transporte de matérias perigosas por via terrestre (rodovia ou ferrovia)	Risco Moderado (Probabilidade Média + Grau de Gravidade Moderado)	PMEPC
	Transporte de matérias perigosas por conduta	Risco Moderado (Grau de Probabilidade Médio + Grau de Gravidade Moderado)	PMEPC
Incêndios Urbanos		Risco Moderado (Grau de Probabilidade Médio + Grau de Gravidade Moderado)	PMEPC
Colapso de túneis, pontes ou viadutos		Risco Elevado (Grau de Probabilidade Médio-Baixo + Grau de Gravidade Acentuado)	PMEPC
Rutura de barragens		Risco Elevada (Grau de Probabilidade Médio-Baixa + Grau de Gravidade Acentuado)	PMEPC
Acidentes industriais		Risco Moderado (Grau de Probabilidade Médio + Grau de Gravidade Moderado)	PMEPC
Acidentes em locais com elevada concentração populacional		Risco Elevado (Grau de Probabilidade Médio-Baixo + Grau de Gravidade Acentuado)	PMEPC

Risco Baixo	Risco Moderado	Risco Elevado	Risco Extremo
-------------	----------------	---------------	---------------

Os riscos com representatividade no concelho são caracterizados no ponto seguinte e, sempre que possível, encontram-se representados na Planta 10 – Planta de Ordenamento - Riscos, organizando-se em:

- Riscos Naturais - apresentam-se os riscos que resultam do funcionamento dos sistemas naturais, como são exemplo os fenómenos de meteorologia adversa, cheias e inundações, sismos e movimentos de massa em vertentes.
- Riscos Mistos – correspondem aos riscos que resultam da relação entre atividades humanas continuadas e os sistemas naturais, como são exemplo, os incêndios florestais e a degradação e contaminação de aquíferos.
- Riscos Tecnológicos - resultam de acidentes, frequentemente súbitos e não planeados, decorrentes da atividade humana, nomeadamente acidentes graves de transportes, transporte de matérias perigosas, incêndios urbanos, colapso de túneis, pontes ou viadutos, rutura de barragens, acidentes industriais e acidentes em locais com elevada concentração populacional.

Na Planta 10 encontra-se ainda representada a localização dos Agentes de Segurança e Proteção Civil, designadamente o Posto Territorial da GNR de Vendas Novas, Regimento de Artilharia n.º 5 (RA5), Bombeiros Voluntários de Vendas Novas e Centro de Saúde de Vendas Novas.

A síntese dos riscos naturais e tecnológicos representados em Planta e alvo de regulamentação pelo PDM, é apresentada de seguida. Uma análise mais detalhada pode ser consultada nos Relatório dos Estudos de Caracterização e Diagnóstico:

- Riscos Naturais
 - Meteorologia adversa - os fenómenos de meteorologia adversa não apresentam uma diferenciação espacial ao nível concelhio, e não se encontram, por isso representados na Planta de Riscos. Serão, contudo objeto de um conjunto de propostas de medidas visando a adaptação aos fenómenos de alterações climáticas, designadamente: a incorporação de metodologias de redução do consumo de água e de reutilização das águas cinzentas e/ou pluviais em processos de reabilitação urbana e de novas edificações, a reutilização das águas residuais urbanas para usos agrícolas ou urbanos compatíveis com a sua qualidade final (e.g.: rega de espaços verdes, limpeza de rodovias, viaturas e espaços públicos), a substituição dos sistemas de drenagem de águas pluviais unitários por sistemas separativos
 - Cheias e Inundações - Na Planta de Riscos estão representadas as áreas de elevada suscetibilidade a cheias (REN), onde serão implementadas medidas específicas para diminuição do risco.
 - Sismos - Encontram-se representadas na Planta de Riscos as áreas de elevada suscetibilidade a sismos do território concelhio, delimitadas no âmbito do PMEPC, “*em conformidade com o facto do seu território estar enquadrado numa zona de isossistas de intensidade máxima de nível 8 na escala de Mercalli e com relativa proximidade a epicentros de sismos com grande magnitude*”.
 - Movimentos de Massa em Vertentes - Na Planta de Riscos são representadas essas áreas de suscetibilidade elevada a instabilidade de vertentes aferidas no âmbito da delimitação da REN.
- Riscos Mistos



- Incêndios Florestais – é representada na Planta de Riscos a nova delimitação da perigosidade de risco de incêndio, que constitui também uma restrição de utilidade pública, que será representada na Planta de Condicionantes.
- Degradação e contaminação de aquíferos - Apesar de não constar do PMEPC, o mesmo encontra-se presente no concelho de Vendas Novas, tal como consta da análise do PROT Alentejo relativa aos Riscos Naturais e Tecnológicos. Este IGT identifica um risco alto de vulnerabilidade dos aquíferos à contaminação no concelho de Vendas Novas, situação confirmada com a análise desenvolvida em sede de delimitação das áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos delimitadas no âmbito da delimitação da REN bruta representada na Planta de Ordenamento – Riscos e outros limites ao regime de uso e na Planta de Condicionantes - Geral.
- Riscos Tecnológicos
 - Acidentes graves de transportes
 - Acidentes rodoviários - De acordo com o PMEPC de Vendas Novas, “as zonas de maior suscetibilidade a acidentes rodoviários (classe de suscetibilidade elevada) correspondem às vias que historicamente apresentam um maior número de acidentes e vítimas ou que apresentam maior tráfego e por isso um forte potencial de sinistralidade. Desta forma, é possível destacar a EN4, a EN380, a A2, a A6 e a A13”, estando identificadas na Planta Ordenamento – Riscos outros limites ao regime de uso, a suscetibilidade elevada e moderada.
 - Acidentes ferroviários - De acordo com o PMEPC as zonas de maior suscetibilidade a acidentes ferroviários correspondem às passagens de nível existentes (na linha de Vendas Novas), que são assim assinaladas na Planta de Riscos outros limites ao regime de uso.
 - Acidentes aéreos - No concelho não há registo de acidentes aéreos, e assinala-se também o facto de não existirem aeródromos ou heliportos em atividade no concelho ou envolvente próxima. Contudo, mantém-se a presença deste risco, representado na Planta de Riscos através da classe de suscetibilidade elevada, pelo atravessamento do concelho por um corredor do espaço aéreo inferior (G7), a Norte, mas assinalando-se a inexistência de aglomerados habitacionais sob o mesmo corredor.
 - Transporte de matérias perigosas por via terrestre (rodovia ou ferrovia) - Na Planta Ordenamento – Riscos outros limites ao regime de uso estão representadas as áreas identificadas no PMEPC com apresentando uma suscetibilidade elevada nesta tipologia de risco, em particular: as “vias rodoviárias (e faixas envolventes) em que existe maior tráfego de veículos de transporte de mercadorias perigosas (fundamentalmente por camiões-cisterna), nomeadamente a A2, a A6, a A13 e a EN380” e “a linha ferroviária do Alentejo (e a sua faixa envolvente)”, em ambas as situações atravessando os aglomerados populacionais de Vendas Novas e Bombel. Este risco é classificado no PMEPC como Risco Moderado (Probabilidade Média e Grau de Gravidade Moderado).
 - Transporte de matérias perigosas por conduta - O concelho de Vendas Novas é atravessado por cerca de 8 Km de condutas do oleoduto multiproduto da CLC. Apesar de não existir registo de acidentes graves e de não se verificar o atravessamento de aglomerados habitacionais, o

oleoduto cruza a A2 e a A6, determinando um maior risco. Na Planta Ordenamento – Riscos outros limites ao regime de uso é representada a suscetibilidade elevada.

- Incêndios Urbanos - Os locais de maior suscetibilidade a incêndios urbanos são identificados pelo PMEPC em correspondência com as zonas mais antigas da cidade de Vendas Novas, Landeira e Piçarras. A localização destes locais de maior suscetibilidade encontra-se transposta na Planta Ordenamento – Riscos outros limites ao regime de uso.
- Colapso de túneis, pontes ou viadutos - Apesar do concelho não ter registos de colapso de túneis, pontes ou outras infraestruturas de grandes dimensões, assinala-se na Planta Ordenamento – Riscos outros limites ao regime de uso, como áreas de maior suscetibilidade a este tipo de risco, a localização dos diversos viadutos sobre as autoestradas e linhas ferroviárias do concelho, tal como identificado no PMEPC.
- Rutura de barragens - O PMEPC de Vendas Novas assinala como zonas de maior suscetibilidade “*as faixas envolventes dos cursos de água situados a jusante de barragens*” (as quais são transpostas para a Planta Ordenamento – Riscos outros limites ao regime de uso), das quais destaca a Barragem de Vale das Bicas (ou Barragem da Moinhola), situada na ribeira da Landeira. No caso de rutura desta barragem, a localidade da Landeira poderá ser afetada, mas esta constitui a única localidade nesta situação.
- Acidentes industriais - Apesar de não existirem estabelecimentos SEVESO no concelho de Vendas Novas, este risco é ponderado no âmbito do PMEPC, face a presença de alguns estabelecimentos industriais que manuseiam matérias perigosas⁹ e à presença de postos de abastecimento de combustível, grandes depósitos de gás e armazéns de grandes quantidades de gás em botija. Estas localizações encontram-se representadas na Planta de Riscos.
- Acidentes em locais com elevada concentração populacional - De acordo com o PMEPC são identificadas como as concentrações de maior dimensão e vulnerabilidade as escolas, as infraestruturas desportivas, Regimento de Artilharia n.º5 (RA5) e os lares de idosos. São representadas na Planta de Riscos, as classes de vulnerabilidade elevada e moderada.

6.4. ZONAMENTO ACÚSTICO

A abordagem que se apresenta no presente capítulo teve como base o Mapa de Ruído do Município de Vendas Novas (novembro de 2021) elaborado com base nos requisitos do Decreto-Lei 9/2007, de 17 de janeiro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, que constitui o Regulamento Geral do Ruído.

⁹ O PMEPC identifica os seguintes estabelecimentos industriais que lidam com grandes quantidades de materiais combustíveis e/ou explosivos:

- a) Amorim Isolamentos S.A (Colas aquosas e ignífugas, reagentes químicos para tratamento de água, gasóleo, óleos e gás propano)
- b) Fabirés – Produtos Químicos, Lda (Produtos Químicos)
- c) NOVARES Portugal S.A (Hidrocarbonetos)
- d) Lusasfal – Derivados Asfálticos de Portugal S.A. (Produtos asfálticos)
- e) Futurgás – Comércio de gás, Lda (Gás)
- f) Gestamp Vendas Novas - Unipessoal, Lda (Plásticos e outros materiais inflamáveis)
- g) NCD Natural (Produtos químicos para fabrico de produtos de limpeza)
- h) AUNDE Portugal - Indústria de Confeção de Capas Lda (Materiais Têxteis)
- i) GREENSEAL RESEARCH LDA (Produtos químicos)
- j) Extraoils Oils 4 The Future, Lda (óleos)



O novo Mapa de Ruído do Município de Vendas Novas foi elaborado tendo por base nos parâmetros acústicos para os indicadores Lden e Ln. Os dados de tráfego médio anual reportam ao ano de 2020 e foram consideradas como fontes de ruído “os principais eixos de tráfego rodoviário, duas linhas ferroviárias, a concordância de Bombel e as indústrias/zonas industriais existentes na área em estudo.”¹⁰

No âmbito do desenvolvimento da proposta de ordenamento da Revisão do PDM de Vendas Novas foi efetuada uma análise no sentido de classificar o território como zonas mistas e zonas sensíveis.

O Artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro estabelece os valores limite de exposição, designadamente:

“a) As zonas mistas não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador Ln”.

b) As zonas sensíveis não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador Lden, e superior a 45 dB(A), expresso pelo indicador Ln; (...)”

c) As zonas sensíveis em cuja proximidade exista em exploração, à data da entrada em vigor do presente Regulamento, uma grande infraestrutura de transporte não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador Ln;

d) As zonas sensíveis em cuja proximidade esteja projetada, à data de elaboração ou revisão do plano municipal de ordenamento do território, uma grande infraestrutura de transporte aéreo, não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador Ln;

e) As zonas sensíveis em cuja proximidade esteja projetada, à data de elaboração ou revisão do plano municipal de ordenamento do território, uma grande infraestrutura de transporte que não aéreo não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 60 dB(A), expresso pelo indicador Lden, e superior a 50 dB(A), expresso pelo indicador Ln.”

Tendo em conta o acima exposto, e com base na informação acústica disponibilizada, foram identificadas, na Planta 11 – Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico:

- Níveis máximos de exposição ao ruído diurno de 65 dB(A) e ao ruído noturno de 55 dB(A) - Limiar aplicável a zonas mistas
- Níveis máximos de exposição ao ruído diurno de 55 dB(A) e ao ruído noturno de 45 dB(A) - Limiar aplicável a zonas sensíveis

No âmbito da Revisão do PDM, são identificadas as zonas mistas e sensíveis, correspondendo estas últimas às áreas para as quais se preconiza a manutenção de baixos níveis de ruído no sentido de salvaguardar a qualidade de vida das populações residentes e/ou visitantes. Desta forma, foram consideradas como sensíveis, as seguintes áreas classificadas como Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas, excluindo-se os cemitérios e estação ferroviária.

As restantes áreas do município serão classificadas como mistas.

¹⁰ Mapa de Ruído do Município de Vendas Novas (Novembro de 2021)

Posteriormente, foram confrontadas as zonas mistas e sensíveis acima mencionadas (que resultam das propostas de ocupação do território constantes da revisão do PDM) com os mapas de ruído (valores limite de exposição). Desta confrontação, apresentada na Planta 11 – Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico, resultam um conjunto de áreas de conflito, para as quais, de acordo com a classificação de zona mista ou sensível, os valores limite da exposição são excedidos.

Nestas áreas de conflito, tal como disposto no Regulamento, deve a Câmara Municipal proceder à elaboração e aplicação de planos municipais de redução do ruído, prevendo técnicas de controlo do ruído.

Foi ainda efetuada uma análise no sentido de verificar a existência de recetores sensíveis em solo rústico, tendo-se constatado a sua inexistência. Contudo, na eventualidade da sua ocorrência, considera-se que, tal como disposto no n.º 2 do artigo 11.º do Decreto-lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro, “*Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a zonas sensíveis ou mistas, para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite fixados no presente artigo*”.

6.5. PATRIMÓNIO

Os valores patrimoniais integram os bens culturais que pela sua relevância devem ser especialmente tratados e preservados no âmbito dos atos de gestão e planeamento, com vista à respetiva valorização e garantia de autenticidade.

Os valores patrimoniais no concelho estão diferenciados em:

- **Património classificado**, identificado na Planta de Condicionantes – Geral e corresponde a:
 - IIP - Imóvel de Interesse Público- Monte Velho do Outeiro de Santo António (Conjunto)
 - MIP - Monumento de Interesse Público - Palácio Real de D. João V e Capela Real De Vendas Novas
- **Património edificado**: os valores referenciados de carácter urbano e arquitetónico, identificados no concelho de Vendas Novas encontram-se referenciados na Planta de Ordenamento - Riscos e outros limites ao regime de uso e correspondem a:
 - CTT de Vendas Novas ou Estação dos Correios de Vendas Novas / Edifício dos Correios, Telégrafos e Telefones
 - Palácio e Capela do Vidigal, (séc. XIX)
 - Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Nazaré, Landeira, (séc. XV)
 - Igreja de Santo António/ Igreja Matriz
 - Igreja de São Domingos Sílvio
 - Capela de São Gabriel – Marconi, (séc XX – vitrais de Almada Negreiros)
 - Igreja de Piçarras
 - Capela de Nossa Senhora Auxiliadora - Afeiteira
 - Capela de Nossa Senhora de Fátima - Campos da Rainha
 - Capela de São Pedro – Bombel, (séc XX, com pinturas de Artur Bual)



- Capela de Nossa Senhora da Ajuda ou Capela do Monte Velho da Ajuda, (séc XVII)
- Chafariz Real
- Moinho de Vento são listados no Anexo à mesma.

Considera-se que todas as intervenções de qualquer natureza que incidam parcial ou totalmente sobre os valores patrimoniais que integram a Carta de Património deverão ser objeto de particular atenção quanto:

- À salvaguarda da sua integridade física, coerência de conjunto, capacidade evocativa do sítio ou génio e natureza da sua criação;
 - À fundamentação da intervenção no âmbito de projetos e/ou ações que de algum modo visam a sua transformação ou alteração, para esse efeito devem conter documentação e elementos de caracterização e levantamento do bem material que permitam a avaliação do seu estado de conservação ou leitura de conjunto e a descrição e justificação para a sua intervenção.
- **Vestígios arqueológicos:** embora existam escassas referências no território concelhio, estas carecem de caracterização e de dados de localização geográfica que permitam a gestão da informação ao nível do ordenamento e definição de condicionantes, desta forma apresentam-se de seguida em traços gerais as orientações com vista a garantir a identificação e caracterização de eventuais vestígios arqueológicos no município:
 - As intervenções no solo que possam ter repercussões no património arqueológico só podem ser implementadas no quadro e nas condições do regime legal de defesa e proteção do património arqueológico.
 - As entidades de tutela sobre o património arqueológico e o Município podem condicionar a intervenção pretendida, quando tal se justifique, à implementação de medidas de minimização, salvaguarda ou valorização, de acordo com a natureza e a importância dos valores arqueológicos que tenham sido identificados.
 - O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos no decurso de operações urbanísticas obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e comunicação imediata da ocorrência à Câmara Municipal e aos serviços da tutela do património cultural, podendo os trabalhos ser retomados após pronúncia das entidades referidas, de acordo com a legislação em vigor.
 - No caso de ocorrer uma suspensão dos trabalhos urbanísticos para execução de intervenções patrimoniais, também o prazo de validade das licenças de operações urbanísticas será suspenso durante o período de duração da paragem dos trabalhos, de acordo com legislação em vigor.
 - Os achados arqueológicos fortuitos são obrigatoriamente comunicados aos serviços competentes da Administração Central e da Câmara Municipal ou à autoridade policial, nos termos da lei.

7. SISTEMAS ESTRUTURANTES

7.1. INTRODUÇÃO

Os sistemas estruturantes correspondem a áreas com características específicas que se integram e /ou sobrepõem à classificação e qualificação do solo, constituindo elementos determinantes na justificação e enquadramento da mesma pela presença ou previsão de infraestruturas e equipamentos adequados.

7.2. INFRAESTRUTURAS

7.2.1. Rede Rodoviária

7.2.1.1. Princípios orientadores

Constituem princípios orientadores da definição da rede rodoviária da responsabilidade municipal, no concelho de Vendas Novas, os objetivos específicos propostos pelo Plano de Mobilidade Urbana Sustentável¹¹:

- *“1. **Integração das políticas de uso do solo e de mobilidade e transportes.** Implica o desenvolvimento de políticas concertadas de urbanismo e transportes, que disciplinem e restrinjam o crescimento urbano, e que influenciem padrões de urbanização e requalificação urbana que incrementem a acessibilidade à habitação, emprego, comércio e serviços, bem como outras atividades, sem necessidade de deslocações com recurso ao automóvel. Desenvolvimento de soluções urbanas compactas, com aposta na diversidade e complementaridade de usos e funções urbanas, de modo a favorecer a mobilidade em modos não motorizados;*
- *2. Apostar em modos de mobilidade suaves, através da **qualificação do espaço público de modo a tornar mais atraentes e seguras as deslocações a pé e de bicicleta;***
- *3. Promover o uso racional dos modos individuais motorizados. Implica a **gestão da circulação, do estacionamento**, dos transportes públicos, de modo a aumentar a eficiência dos sistemas de deslocações urbanas e promover a mudança do automóvel para outros modos de transporte mais amigos do ambiente.*
- *4. Melhorar a segurança urbana rodoviária;*
- *5. Melhorar a qualidade de vida dos cidadãos pela redução dos impactes negativos (sociais, ambientais e económicos) da mobilidade. Criação de zonas com redução de velocidades, moderação e restrições à circulação automóvel, dando prioridade ao peão, que fomentem a utilização de modos suaves em condições de segurança;*
- *6. Estabelecer uma configuração eficiente do sistema de acessibilidades, de modo a garantir a qualidade e segurança. Implica uma aposta na Intermodalidade, de modo a integrar os diferentes modos de transporte, facilitar a mobilidade e o transporte multimodal sem descontinuidades;*

¹¹ 2015. Câmara Municipal de Vendas Novas. Plano de Mobilidade Urbana Sustentável



- 7. *Garantir níveis adequados de acessibilidade oferecida pelo sistema de transportes públicos a todos os cidadãos. Implica aumentar a eficiência e atratividade do transporte público, não só nas deslocações urbanas, como nas deslocações regionais e inter-regionais.*
- 8. *Melhorar a informação aos cidadãos sobre os sistemas de transporte e mobilidade, garantindo a existência de informação atualizada e integrada sobre o sistema de transportes e mobilidade;*
- 9. *Assegurar a participação pública nos processos de decisão associados à mobilidade, e intensificar as ações de educação, formação e sensibilização para uma nova cultura da mobilidade;*
- 10. *Desenvolver medidas com vista a melhorar a eficiência da logística urbana, incluindo a distribuição urbana de mercadorias, reduzindo simultaneamente as externalidades conexas, como as emissões de gases com efeito de estufa, a poluição e o ruído. Implica integrar as necessidades de distribuição urbana de mercadorias nos processos de planeamento urbano.”*

Os objetivos acima referidos deverão ser assegurados nas intervenções de iniciativa pública e privada, designadamente, nas operações urbanísticas de edificação e de urbanização.

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

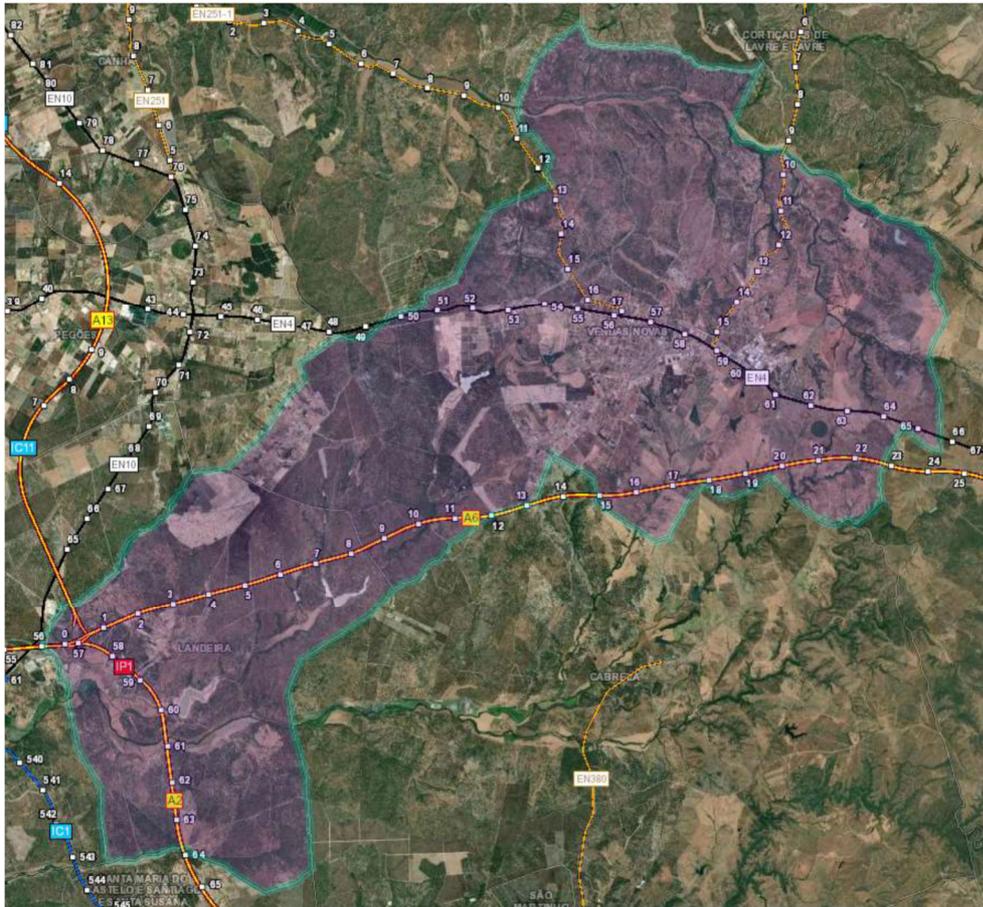
7.2.1.2. Rede Rodoviária existente

A Rede Rodoviária existente no município de Vendas Novas é constituída, além das Estradas e Caminhos Municipais, por troços de estradas da Rede Rodoviária Nacional e por troços de Estradas Nacionais Desclassificadas, conforme identificados na Figura 7.1 e listadas de seguida¹²:

- Rede Rodoviária Nacional (RRN)
 - Rede Nacional Fundamental (Itinerários Principais - IP) Concessionada
 - **IP1/A2**, entre o limite de concelho com Palmela (Distrito de Setúbal) e limite de concelho Alcácer do Sal (Distrito de Setúbal), incluindo acessos e ramos de ligação, integrado na Concessão Brisa (Concessão do Estado), tutelada pelo Instituto de Mobilidade e Transportes, IP (IMT), entidade responsável pela gestão deste Contrato de Concessão;
 - **IP7/A6**, entre o IP1/A2 e o limite de concelho de Montemor-o-Novo, incluindo acessos e ramos de ligação, com exceção do lanço que atravessa o território de Montemor-o-Novo, integrado na Concessão Brisa (Concessão do Estado), tutelada pelo Instituto de Mobilidade e Transportes, IP (IMT), entidade responsável pela gestão deste Contrato de Concessão.
 - Rede Nacional Complementar (Itinerários Complementares – IC) Concessionada
 - **IC11/A13**, entre IP1/A2 e o limite de concelho Palmela (Distrito de Setúbal), incluindo acessos e ramos de ligação, integrado na Concessão Brisa (Concessão do Estado), tutelada pelo Instituto de Mobilidade e Transportes, IP (IMT), entidade responsável pela gestão deste Contrato de Concessão.

¹² De acordo com Parecer das Infraestruturas de Portugal à Fase 1 – Estudos de Caracterização e Diagnóstico.

- Rede Nacional Complementar (Estradas Nacionais - EN) sob jurisdição da IP
 - **EN4**, entre o limite de concelho com Montijo (Distrito de Setúbal) e o limite de concelho de Montemor-o-Novo.
- Estradas Nacionais Desclassificadas (EN) sob a jurisdição IP
 - **EN251-1**, entre o limite de concelho Montijo (Distrito de Setúbal) (km 10,870) e o Entroncamento da EN4 (km 17,320);
 - **EN380**, entre o limite de concelho de Montemor-o-Novo (km 9,300) e o Entroncamento da EN4 (Vendas Novas) (km 15,567).



Fonte: Infraestruturas de Portugal S.A.

Figura 7.1 | Rede Rodoviária no concelho de Vendas Novas

Como já referido atrás, às Estradas e Caminhos Municipais aplica-se o disposto na Portaria n.º 216 -B/2008, de 3 de março, enquanto à Rede Rodoviária Nacional e Estradas Nacionais Desclassificadas sob a jurisdição da IP aplica-se o regime *non aedificandi* previsto no artigo 32.º do novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, aprovado pela Lei n.º 34/2015, de 27 de abril).



7.2.1.3. Espaço-Canal

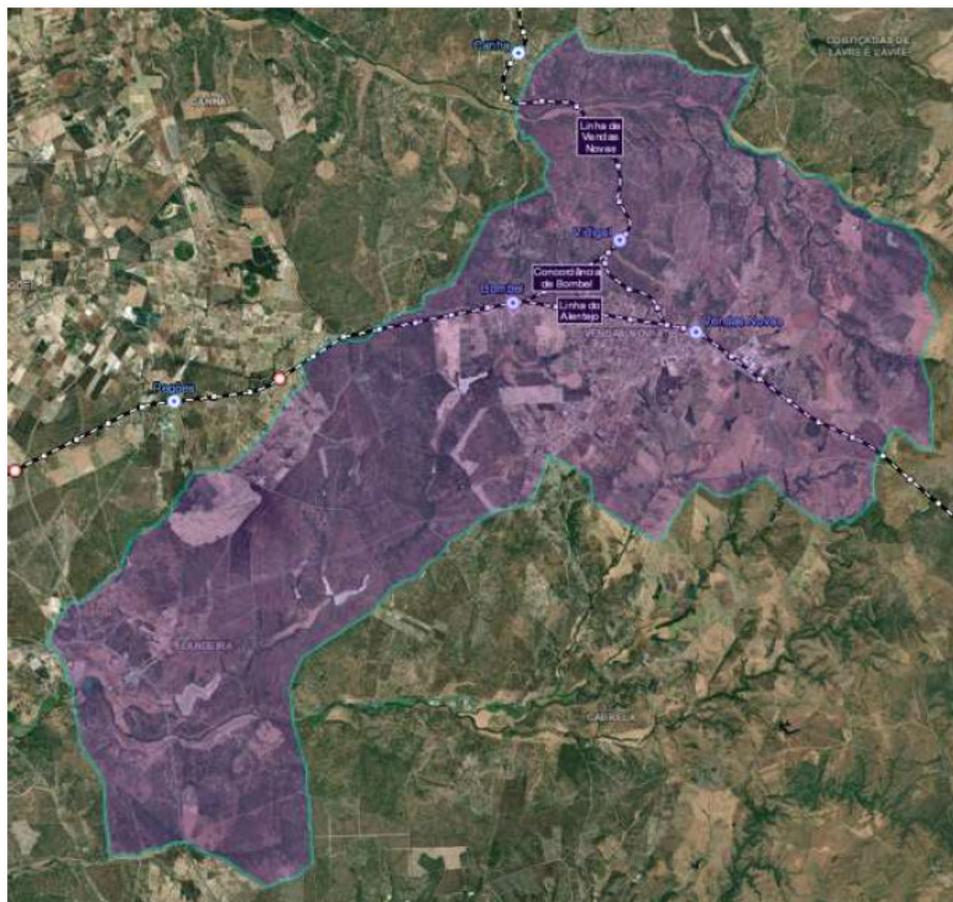
A presente proposta de espaços-canal pretende assegurar corredores *non-aedificandi* para a implementação de futuras infraestruturas rodoviárias.

O objetivo principal para a materialização desta infraestrutura é assegurar e consolidar uma rede urbana na Frente Sul da cidade, estabelecendo nomeadamente a ligação entre a EN4 e a Estrada da Afeiteira.

Esta resposta traduz-se diretamente na melhoria da acessibilidade aos equipamentos públicos existentes e futuros, e ao parque habitacional assim como à definição da forma urbana e, na prática, à constituição de uma variante à Avenida 25 de Abril dando igualmente continuidade às vias transversais como a Av. da Misericórdia, a Rua da Azinheira, a Rua Almirante Gago Coutinho, a Rua Almeida Garret e a Rua António Coelho de Oliveira.

7.2.2. Rede Ferroviária

O concelho de Vendas Novas é servido pela linha ferroviária, Linha do Alentejo, Linha de Vendas Novas e Concordância de Bombel, que permite a ligação do concelho à Área Metropolitana de Lisboa, a Évora e ao Algarve, com serviços regionais e intercidades.



Fonte: Infraestruturas de Portugal S.A.

Figura 7.2 | Rede ferroviária no concelho de Vendas Novas

As linhas ferroviárias existentes, com ou sem exploração, continuam a ser Domínio Público Ferroviário (DPF), mas com uma zona *non aedificandi* variável, tal como previsto nos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro. Nas Plantas de Ordenamento e Condicionantes encontra-se representado apenas o seu eixo, remetendo para a aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro.

No que concerne a estudos/projetos e intervenções na rede ferroviária na área do Município, e tal como definido nos instrumentos de planeamento e programação de investimento das infraestruturas sob jurisdição da IP (Plano de Proximidade/Médio Prazo 2021-2025 e Plano de Intervenções na Rede), os estudos/projetos e intervenções programadas na rede ferroviária sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, no concelho de Vendas Novas, são as seguintes¹³

- Linha do Alentejo - Duplicação Poceirão – Bombel, Projeto de Execução a lançar (abrange os concelhos Palmela e Vendas Novas);
- Linha do Alentejo - Substituição de Fixações RNP por NABLA + Carril -Poceirão/Bombel - Fase 2, Obra de Conservação/Requalificação em curso;
- Linha de Vendas Novas - Modernização - Execução Obra de Conservação/Requalificação, com anúncio;
- Linha de Vendas Novas - Sinalização, Obra de Conservação/Requalificação, com decisão de contratar;
- Linha do Alentejo e de Évora - Troço Vendas Novas/Évora - Fornecimento e Instalação de Telemática Ferroviária nos novos PAT, Obra de Conservação/Requalificação a lançar;
- AT-VDM Videomonitorização Corredor Internacional Sul Modernização Linha Vendas Novas, Obra de Conservação/Requalificação a lançar;
- SIP - Vendas Novas – Setil, Obra de Conservação/Requalificação a lançar;
- Linha de Vendas Novas - Troço Setil/Vendas Novas - Conceção/Construção de Telemática Ferroviária, Obra de Conservação/Requalificação a lançar;
- GSM-R. Implementação BTS no troço p. Novo - Poceirão - Vendas Novas (incl. conc. Poceirão) (infraestrutura), Obra de Conservação/Requalificação a lançar;
- Linha do Alentejo - Poceirão-Bombel – Execução, Obra de Conservação/Requalificação a lançar;
- GSM-R. - Implementação de estações base na linha de Vendas Novas (Vendas Novas - Setil) – infraestruturas, obra de implementação de GSM-R na RFN;
- Medidas de RCT+TP nos troços: concordância Bombel e Bombel (excl.) – Setil, obra de implementação de normativo de RCT+TP;
- GSM-R. Implementação BTS no troço p. novo - Poceirão – Vendas Novas (incl. conc. Poceirão) (infraestrutura), obra de implementação de GSM-R na RFN.

7.2.3. Redes de abastecimento e saneamento

As redes de infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais encontram-se representadas na Planta de Condicionantes, mas também nas Plantas de

¹³ Informação fornecida no parecer das Infraestruturas de Portugal aos Estudos de Caracterização e Diagnóstico, 9 de julho de 2021



Ordenamento e dos Perímetros Urbanos, na medida em que a identificação das áreas servidas/ não servidas constitui informação determinante para a classificação do solo urbano.

Abastecimento de Água

O abastecimento de água no concelho de Vendas Novas é assegurado pela empresa AGDA – Águas Públicas do Alentejo, S.A.. responsável pelo sistema em “alta”, que incluiu as captações (furos), tratamento, condutas e reservatórios de distribuição, e pelo Município de Vendas Novas, responsável pelo sistema em “baixa”, que inclui toda a rede de distribuição, desde a saída dos reservatórios até ao ponto de entrega aos consumidores.

Apesar da totalidade dos alojamentos do concelho serem já servidos por abastecimento de água, assinala-se como principal problema as perdas significativas de água na rede e em frequentes situações de rutura na rede de abastecimento, que obrigam a intervenções também frequentes.

Saneamento de Águas Residuais

O sistema de drenagem das águas residuais é da responsabilidade da Câmara Municipal. Apesar maioria dos perímetros urbanos encontrarem-se totalmente cobertos por infraestrutura de drenagem de águas residuais, existem ainda fossas sépticas no concelho. É o caso de Nicolaus, que não se encontra servido pela rede de drenagem, dispondo de fossa séptica, cujo transporte para a ETAR da Landeira é assegurado a Junta de Freguesia da Landeira.

7.2.4. Outras redes

Ainda que a distribuição de energia e de telecomunicações integre o critério de classificação do solo urbano referente à infraestruturação - *Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais* - verifica-se que o concelho se encontra bem servido e por isso não apresentaram importante impacto no regime de uso do solo. Estas redes estão também representadas na Planta de Condicionantes

7.3. EQUIPAMENTOS

Nos ECD foi efetuado um levantamento e análise aprofundado aos equipamentos de utilização coletiva, que se encontram definidos pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro como *“as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil.”* (...) Corresponde ao conceito de equipamentos coletivos a que se refere o artigo 21.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), e ao conceito de equipamentos a que se refere o artigo 43.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

Apesar da ex-Direcção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano considerar haver um consenso entre os sectores onde se considera a existência de equipamentos coletivos: saúde, educação, ação social, desporto, recreio e lazer, cultura, segurança, proteção civil e defesa

nacional, no âmbito da sua publicação “Normas para a Programação e Caracterização de Equipamentos Coletivos, 2002” procede à compilação de normas e critérios estabelecidos pelos organismos responsáveis pela programação de equipamentos apenas nas áreas da educação, saúde, solidariedade e segurança social, segurança pública e desporto.

O levantamento efetuado para Vendas Novas considerou os seguintes equipamentos: Educação, Saúde, Solidariedade e Segurança Social, Segurança Pública e Defesa, Cultura e Lazer, Desporto, Administração, Investigação e Desenvolvimento, Religiosos, Funerários e Comércio.

O critério utilizado no Plano é o de delimitar apenas os equipamentos de grande dimensão e qualificá-los, na Planta de Ordenamento, como Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas, como por exemplo, a Regimento de Artilharia n.º5 (RA5), incluindo a CMVN, a Área a sul da Avenida 25 de Abril, que engloba o Colégio Laura Vicunha, o Mercado Municipal, a Escola Secundária de Vendas Novas, a EB nº 1 de Vendas Novas, as piscinas e estádio, o Centro educativo de Vendas Novas, assim como uma área que abrange o Centro de Saúde, a Creche Lydia Maia Cabeça, o Centro Socio Cultural e Biblioteca.

Simultaneamente, procede-se à implantação cartográfica pontual da localização de cada equipamento nas Plantas dos Perímetros Urbanos, independentemente da sua dimensão e da qualificação ou não como Espaço de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas.



8. COMPATIBILIZAÇÃO E INTEGRAÇÃO COM OUTROS IGT

8.1. INTRODUÇÃO

No presente capítulo, é feita a descrição das abordagens seguidas no âmbito da Revisão do PDM no sentido da compatibilização com:

- O disposto no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo;
- O disposto no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo;
- O disposto no Plano Setorial da Rede Natura 2000;
- A integração dos planos territoriais de âmbito municipal em vigor.

8.2. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALENTEJO

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo foi publicado em Diário da República em 2 de agosto de 2010 – Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, tendo sido posteriormente republicado em 1 de outubro do mesmo ano, através da Declaração de Retificação n.º 30-A/2010. Tal Plano Regional emana orientações estratégicas para a elaboração dos PDM, para além de revogar todos os Planos Regionais de Ordenamento do Território então em eficácia.

De entre os instrumentos de desenvolvimento territorial, instrumentos com uma natureza estratégica e vocacionados para a definição das grandes opções com relevância para a organização do território, a Lei identifica os planos regionais de ordenamento do território (PROT). Os PROT definem a estratégia regional de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas ao nível nacional e considerando as estratégias municipais de ordenamento do território e de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos planos especiais do ordenamento do território e dos planos municipais de ordenamento do território.

O PROT-Alentejo define as linhas de orientação quer em matéria de opções estratégicas regionais, quer no Modelo de Ordenamento do Território regional a considerar.

O PROT apresenta as seguintes opções estratégicas de base territorial:

“1. Integração Territorial e Abertura ao Exterior

- *Potenciar a abertura da Região ao exterior, tirando partido do seu posicionamento geográfico privilegiado no contexto nacional e ibérico, reforçando a competitividade das redes de infraestruturas de transporte e promovendo a constituição de um Sistema Regional de Logística Empresarial, por forma a dotar a região de condições de elevada qualidade de atração de empresas e de desenvolvimento empresarial;*
- *Promover a internacionalização da região, através da consolidação da conectividade urbana externa, do desenvolvimento de serviços avançados e de uma aposta urbana diferenciadora;*
- *Afirmar em termos europeus e internacionais os recursos naturais e a paisagem, em prol de uma maior integração territorial e de uma estratégia de construção de redes;*

2. Conservação e Valorização do Ambiente e do Património Natural

- *Cumprir as metas ambientais, garantindo a manutenção e valorização da biodiversidade através de uma integração sólida entre a gestão dos sistemas naturais, em especial nas áreas classificadas para a conservação da natureza, e as oportunidades que se oferecem às atividades produtivas;*
- *Promover o desenvolvimento sustentável dos espaços rurais e dos recursos naturais*
- *Prevenir os fatores e as situações de riscos naturais e tecnológicos e desenvolver dispositivos e medidas de minimização dos respetivos impactes e controlar e mitigar os processos associados à desertificação;*
- *Assegurar a gestão integrada dos recursos hídricos, incluindo a proteção da rede hidrográfica e dos aquíferos e uma política de uso eficiente da água;*
- *Valorizar e ordenar o Litoral potenciando o seu valor ambiental e económico à escala regional e nacional;*
- *Assegurar uma gestão eficaz dos resíduos no que se refere à reciclagem multimaterial, valorização orgânica, incineração, com recuperação de energia, e confinamento técnico;*

3. Diversificação e Qualificação da Base Económica Regional

- *Reforçar e desenvolver de forma sustentada e mais competitiva os sectores tradicionais estratégicos ampliando e qualificando as respetivas cadeias de valor, e consolidar o desenvolvimento das atividades estratégicas emergentes diversificando e qualificando a base económica e afirmando novos sectores de especialização regional;*
- *Desenvolver o modelo de produção agroflorestal e agroindustrial com base nas fileiras estratégicas regionais, garantindo a utilização racional dos recursos disponíveis, promovendo a diversificação e valorização das produções e tornando operativa a multifuncionalidade dos sistemas agro-silvo-pastoris e do património agrícola e rural;*
- *Aumentar a atratividade das áreas rurais, com base na multifuncionalidade da agricultura e na melhoria global da qualidade de vida;*
- *Consolidar o Alentejo como destino turístico associado a uma oferta qualificada e ajustada às características ambientais, naturais e patrimoniais, desenvolvendo uma fileira de produtos turísticos de elevada qualidade e identidade na Região;*
- *Promover a constituição de uma Rede Regional de Ciência, Tecnologia e Inovação ajustada ao perfil produtivo regional e às dinâmicas económicas regionais, fomentadora da competitividade empresarial e respondendo aos desafios da modernização e qualificação da base económica regional.*

4. Afirmação do Policentrismo e do Desenvolvimento Rural

- *Desenvolver um sistema policêntrico de âmbito regional, assente num conjunto de centros urbanos de nível superior, capazes de articular redes regionais, de promover a sua integração funcional e de gerar níveis acrescidos de cooperação estratégica.*
- *Estruturar redes de centros urbanos sub-regionais assentes na concertação intermunicipal de recursos e equipamentos, capazes de sustentar a coesão territorial e de garantir o acesso a serviços coletivos e funções urbanas de gama alargada.*
- *Garantir a qualificação das concentrações urbanas estruturantes através da regeneração e valorização urbanística e da potenciação dos valores patrimoniais existentes.*



- *Articular as redes de acessibilidade e organizar os sistemas de transporte em torno de uma mobilidade sustentável, de forma a consolidar o sistema urbano policêntrico e a promover a equidade territorial.*
- *Promover o acesso às redes e ao uso das TIC, nomeadamente por parte das empresas e dos serviços públicos, contribuindo para um desenvolvimento mais integrado e uma maior coesão territorial.”*

O Modelo Territorial regional estabelecido pelo PROT oferece uma configuração espacial prospetiva do Alentejo, integrando como componentes territoriais estruturantes, o sistema urbano, a estrutura regional de proteção e valorização ambiental, as atividades económicas e as infraestruturas e as principais redes de conectividade regional.

Do Modelo Territorial destacam-se um conjunto de aspetos fundamentais enquadrados na estratégia proposta para o município de Vendas Novas:

- *“(…) o posicionamento da região Alentejo no contexto das relações inter-regionais no espaço nacional (…), destacando-se neste contexto a posição fronteiriça entre o Alentejo e a Área Metropolitana de Lisboa.*
- *“a função dos centros urbanos locais - sedes concelhias - no suporte da coesão territorial e na constituição de pólos de desenvolvimento social e de actividades económicas de âmbito local (actividades económicas em espaços de baixa densidade) e de pequenas economias de natureza residencial.”*
- *“(…) o papel estruturante das fileiras agro-florestais, nomeadamente no que se refere à exploração e valorização do sistema de exploração de povoamentos de azinheira e sobreiro em montado e da indústria da cortiça,”*
- *(…) a edificabilidade nos aglomerados urbanos e o desenvolvimento urbano compacto, funcional e economicamente diversificado, que evita expansões urbanas indiscriminadas e consumo de solo e de recursos naturais, no sentido da preservação da paisagem urbana do Alentejo.”.*
- *O sistema de acessibilidades que “contempla ainda um conjunto de corredores de nível regional/sub-regional com uma função complementar dos corredores de nível nacional, garantindo uma maior acessibilidade entre a maioria das sedes concelhias e os centros urbanos regionais e articulando todos os espaços e centros principais da base económica regional.”.*

O Modelo Territorial para o Alentejo organiza-se em quatro sistemas estruturantes:

- Sistema Ambiental e Riscos;
- Sistema da Base Económica Regional;
- Sistema Urbano e de Suporte à Coesão Territorial;
- Sistema de Acessibilidades e de Conectividade Internacional.

1. Sistema Ambiental e Riscos

O sistema ambiental e de riscos subdivide-se:

- Subsistema Ambiental.

- Subsistema dos Riscos Naturais e Tecnológicos.

O subsistema ambiental engloba os recursos hídricos, a qualidade do ar, a gestão dos resíduos, o litoral, as unidades de paisagem e a estrutura regional de proteção e valorização ambiental.

Relativamente ao subsistema ambiental destaca-se definição e delimitação da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), cujo principal objetivo é garantir a manutenção, a funcionalidade e a sustentabilidade dos sistemas biofísicos. Dada a identidade e a paisagem regional, esta estrutura deve assegurar a perenidade dos sistemas humanizados.

A ERPVA, “(..) assenta, pois, nas áreas classificadas para a conservação da natureza e da biodiversidade de importância nacional e internacional - áreas nucleares.” A conectividade entre as áreas nucleares é estabelecida através de áreas de conectividade ecológica/corredores ecológicos constituídos pela rede hidrográfica, pelas dunas e arribas costeiras, sapais e outras zonas húmidas, matos naturais ou seminaturais e por alguns habitats.

Por fim, refere-se que nas áreas classificadas como ERPVA “ (...) deverá ser dada prioridade à preservação das áreas naturais, contributos determinantes para os padrões e processos da paisagem, e à manutenção dos sistemas agrícolas ou florestais e, de uma forma geral, dos sistemas mediterrânicos tradicionais, ou ao restabelecimento ecológico.”

As orientações do PROT relativas à EEM foram transpostas para o PDM tal como são descritas no capítulo 6.2.

O subsistema dos Riscos Naturais e Tecnológicos contempla as preocupações associadas aos riscos de desertificação, de secas e cheias, as alterações ao ciclo hidrológico, o risco de incêndio e o risco sísmico e o risco associado ao transporte de materiais perigosos.

Neste subsistema, verifica-se que, do conjunto de riscos naturais e tecnológicos representados no município de Vendas Novas, destaca-se o risco (alto) de vulnerabilidade de aquíferos à contaminação, verificando-se em contrapartida que não constitui uma zona suscetível à desertificação (como acontece com grande parte da Região Alentejo).

No âmbito dos trabalhos de revisão do PDM foi desenvolvida a Planta de Riscos que procurou territorializar estes fenómenos no território concelhio, nesta planta é confirmada a elevada vulnerabilidade dos aquíferos em presença.

2. Sistema da Base Económica Regional

Este sistema procura realçar as componentes e estruturas territoriais que suportam e articulam as atividades económicas regionais, tendo sido tomados como elementos orientadores os seguintes princípios:

- Valorização da diversidade interna regional.
- Reforço da valorização económica dos recursos produtivos endógenos.
- Afirmação de uma nova relação urbano-rural.
- Reforço da integração económica regional no contexto ibérico e europeu.

O Sistema da Base Económica Regional, compreende um conjunto de componentes estruturantes, destacando-se a localização do município de Vendas Novas no Corredor Central que liga Lisboa a Espanha. Destaca-se ainda a presença de um Parque Empresarial Regional e da área de especialização “Automóvel, Aeronáutica e Eletrónica”.



Este sistema incorpora ainda o Subsistema das Atividades Agroflorestais, que considera várias tipologias de sistemas de especialização agroflorestal, apresentando o município de Vendas Novas forte representatividade em Sistemas Florestais Multifuncionais.

Os trabalhos de revisão do PDM confirmaram o potencial do Parque empresarial de Vendas Novas bem como o seu papel na fileira florestal.

3. Sistema Urbano e de Suporte à Coesão Territorial

Este sistema organiza-se em torno dos seguintes elementos:

- Um conjunto de corredores e polaridades regionais, que desenvolvem posicionamentos competitivos diferenciados;
- Uma tipologia de centros urbanos, que estrutura a malha e diferencia as funcionalidades urbanas;
- e um grupo de subsistemas urbanos, que suportam a coesão territorial,

Este sistema desenvolve-se em torno de um conjunto de elementos que se descrevem de seguida.

A. Corredores e polaridades regionais: são definidos em termos transversais e longitudinais consistindo em corredores que é necessário consolidar, de forma a construir uma malha urbana fortemente comunicante e difusora de desenvolvimento.

B. Tipologia de centros urbanos: tal como já mencionado na descrição do modelo territorial, o sistema urbano regional policêntrico assenta numa estrutura urbana organizada em torno de uma tipologia de centros urbanos: Centros Urbanos Regionais (CUR); Centros Urbanos Estruturantes (CUE), a que corresponde Vendas Novas; e Centros Urbanos Complementares (CUC). Os Centros Urbanos Estruturantes (CUE) desenvolvem um leque de funções razoavelmente diversificado ou um conjunto de funções especializadas.

C. Subsistemas urbanos: Face à dimensão territorial da Região, considera o PROT que é no âmbito dos relacionamentos de proximidade que se registam as relações mais fortes, pelo que a consolidação do sistema urbano policêntrico assenta num conjunto de subsistemas urbanos regionais e em eixos urbanos de proximidade, designadamente: no subsistema urbano do Litoral Alentejano; no subsistema urbano do Norte Alentejano; no subsistema urbano do Alentejo Central e no subsistema urbano do Baixo Alentejo.

É no subsistema urbano do Alentejo Central que se insere o município de Vendas Novas, subsistema urbano que evidencia uma forte amarração, estruturada também por Montemor-o-Novo, Estremoz e Reguengos de Monsaraz, e ainda por Évora.

4. Sistema de Acessibilidades e de Conectividade Internacional

Este sistema estrutura-se em torno de 3 subsistemas:

A. Subsistema de infraestruturas terrestres: é composto pelas infraestruturas de nível nacional e europeu e pelas infraestruturas de nível regional/sub-regional

B. Subsistema de infraestruturas aeroportuárias: neste subsistema é mencionado com destaque o aeroporto de Beja para a captação de fluxos turísticos e os aeródromos de Évora e Ponte Sôr.

C. Subsistema de infraestruturas portuárias.

Síntese do Modelo Territorial

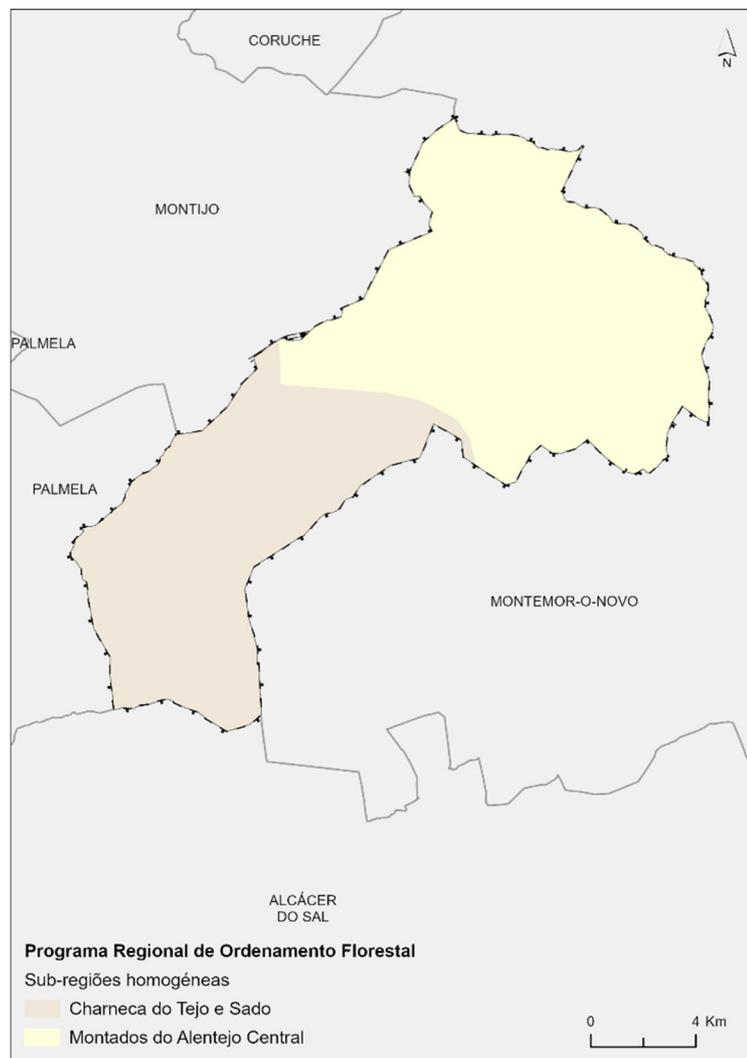
A concretização dos objetivos específicos e a implementação do Modelo Territorial descrito anteriormente baseia-se na aplicação de um conjunto de normas orientadoras, concretizadas por sistemas e desagregadas por Normas Gerais e Normas Específicas.

8.3. PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO ALENTEJO

A Revisão do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF ALT) foi aprovada pela Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro, e reparte-se no território do município de Vendas Novas, do ponto de vista do zonamento florestal, por duas sub-regiões homogéneas (SRH)¹⁴: “07-Charneca do Tejo e do Sado” e “12-Montados do Alentejo Central”, de acordo com a delimitação que consta da Carta Síntese do PROF ALT, e assim transpostos para a Planta de Ordenamento – Riscos e outros limites ao regime de uso. Na Figura seguinte identificam-se as duas sub-regiões homogéneas do PROF Alentejo.

¹⁴ O PROF ALT procede à identificação de 21 sub-regiões homogéneas: 1) Almodôvar e Serra do Algarve; 2) Alqueva e envolventes; 3) Campo Branco; 4 – Campos de Beja; 5 – Campos de Évora e Reguengos; 6 – Charneca do Alto Alentejo; 7) Charneca do Tejo e do Sado; 8 – Cintura de Ourique; 9 – Estuário e Vale do Baixo Sado; 10 – Litoral Alentejano e Mira; 11 – Margem Esquerda; Montados do Alentejo Central; 13 – Montados do Sado, Viana e Portel; 14 – Peneplanície do Alto Alentejo; 15 – Pinhais do Alentejo Litoral; 16 – Serra de Ossa e Terras do Alandroal; 17 – Serra de São Mamede; 18 – Serra do Monfurado; 19 – Serras do Litoral e Montados de Santiago; 20 – Tejo Superior; e 21 – Terras de Mourão.





Fonte: PROF-ALT

Figura 8.1 | Sub regiões homogêneas do PROF

A gestão e exploração dos Espaços Florestais deve, de acordo com o PROF ALT, respeitar os objetivos comuns a todas as SRH estabelecidos no artigo 10.º que são os seguintes:

- a) Reduzir o número médio de ignições e de área ardida anual;
- b) Reduzir a vulnerabilidade dos espaços florestais aos agentes bióticos nocivos;
- c) Recuperar e reabilitar ecossistemas florestais afetados;
- d) Garantir que as zonas com maior suscetibilidade à desertificação e à erosão apresentam uma gestão de acordo com as corretas normas técnicas;
- e) Assegurar a conservação dos habitats e das espécies da fauna e flora protegidas;
- f) Aumentar o contributo das florestas para a mitigação das alterações climáticas;
- g) Promover a gestão florestal ativa e profissional;
- h) Desenvolver e promover novos produtos e mercados;

- i) Modernizar e capacitar as empresas florestais;
- j) Aumentar a resiliência dos espaços florestais aos incêndios;
- k) Aumentar a resiliência dos espaços florestais relativa a riscos bióticos;
- l) Reconverter povoamentos mal adaptados e/ou com produtividade abaixo do potencial;
- m) Assegurar o papel dos espaços florestais na disponibilização de serviços do ecossistema;
- n) Promover a conservação do solo e da água em áreas suscetíveis a processos de desertificação;
- o) Controlar e mitigar os processos associados à desertificação;
- p) Promover a conservação do regime hídrico;
- q) Revitalizar a atividade apícola;
- r) Aperfeiçoar a transferência do conhecimento técnico e científico mais relevante para as entidades gestoras de espaços florestais;
- s) Promover a conservação e valorização dos valores naturais e paisagísticos;
- t) Promover a melhoria da gestão florestal;
- u) Potenciar o valor acrescentado para os bens e serviços da floresta;
- v) Promover a Certificação da Gestão Florestal Sustentável;
- w) Promover a melhoria contínua do conhecimento e das práticas;
- x) Monitorizar o desenvolvimento dos espaços florestais;
- y) Aumentar a qualificação técnica dos prestadores de serviços silvícolas e de exploração florestal.”

A gestão e exploração dos Espaços Florestais deve ainda, consoante a sub-região homogénea abrangida, visar a implementação e o desenvolvimento das funções que lhe são atribuídas, aplicar as medidas de intervenção específica estabelecidas no Anexo III do regulamento do PROF ALT, e privilegiar as espécies florestais aí enumeradas.

O PROF ALT atribui as seguintes funções gerais às sub-regiões homogéneas abrangidas pelo município de Vendas Novas, definindo ainda as espécies florestais que devem ser privilegiadas:

	“Charneca do Tejo e do Sado”	“Montados do Alentejo Central”
Funções Gerais		
Conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos		
Produção	✓	✓
Proteção	✓	✓
Silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores	✓	✓
Espécies florestais a privilegiar		
Grupo I*	Alfarrobeira (<i>Ceratonia siliqua</i>) Eucalipto (<i>Eucalyptus spp.</i>) Medronheiro (<i>Arbutus unedo</i>) Pinheiro-bravo (<i>Pinus pinaster</i>) Pinheiro-manso (<i>Pinus pinea</i>) Sobreiro (<i>Quercus suber</i>) Ripícolas.	Azinhreira (<i>Quercus rotundifolia</i>) Medronheiro (<i>Arbutus unedo</i>) Pinheiro-de-alepo (<i>Pinus halepensis</i>) Pinheiro-manso (<i>Pinus pinea</i>) Sobreiro (<i>Quercus suber</i>) Ripícolas



Grupo II*	Azinheira (<i>Quercus rotundifolia</i>) Carvalho-português (<i>Quercus faginea</i> , preferencialmente <i>Q. faginea</i> subsp. <i>broteroï</i>) Carvalho-negral (<i>Quercus pyrenaica</i>) Cipreste-comum (<i>Cupressus sempervirens</i>) Cipreste-da-califórnia (<i>Cupressus macrocarpa</i>) Nogueira (<i>Juglans</i> spp.) Pinheiro-de-alepo (<i>Pinus halepensis</i>)	Alfarrobeira (<i>Ceratonia siliqua</i>) Carvalho-português (<i>Quercus faginea</i> , preferencialmente <i>Q. faginea</i> subsp. <i>broteroï</i>) Carvalho-negral (<i>Quercus pyrenaica</i>) Cipreste-comum (<i>Cupressus sempervirens</i>) Cipreste-da-califórnia (<i>Cupressus macrocarpa</i>) Eucalipto (<i>Eucalyptus</i> spp.) Nogueira (<i>Juglans</i> spp.) Pinheiro-bravo (<i>Pinus pinaster</i>)
-----------	--	---

* Assinalam-se a negrito as espécies distintas nos Grupos I e II entre sub-regiões homogéneas.

São definidas no artigo 12.º uma série de condicionantes a reconversões, designadamente as seguintes:

“2 — Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico das ações de arborização e re-arborização.

3 — O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I. P.

4 — O disposto no n.º 2 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for o *Ilex aquifolium* (azevinho), o *Quercus rotundifolia* (azinheira) ou o *Quercus suber* (sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.

5 — Admitem -se reconversões de povoamento puro de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.”

Por outro lado, são identificadas pequenas manchas de Áreas Florestais Sensíveis no município, que também é atravessado por corredor ecológico a norte e sul, obedecendo assim a normas de planeamento florestal específicas.

Independentemente de se ter optado por adotar a designação e características dos espaços florestais em respeito ao definido pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, é possível constatar no ponto 5.2.3 que as funções das sub-regiões homogéneas se encontram salvaguardadas pelos objetivos e normativo do PDM.

8.4. PLANO SETORIAL DA REDE NATURA 2000

O Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000) foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho, tratando-se de um plano sectorial, desenvolvido a uma macro-escala (1: 100 000) para o território continental.

A Rede Natura 2000 é uma rede ecológica do espaço Comunitário resultante da aplicação das Diretivas 79/409/CEE (Diretiva Aves) e 92/43/CEE (Diretiva Habitats), e tem por “objetivo contribuir

para assegurar a biodiversidade através da conservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens no território europeu”.

O PSRN200 classifica apenas uma ínfima parte do município de Vendas Novas, 602 ha, ou 3% do município no Sítio Estuário do Sado - PTCON0011, constituído pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97, de 28 de agosto. Através do Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março, o Sítio foi classificado como zona especial de conservação, prevendo-se a elaboração de plano de gestão no prazo de 2 anos.

O PSRN2000 define um conjunto alargado de orientações de gestão para a ZEC, com referência aos valores naturais, de modo que interessa determinar quais os valores naturais presentes no município, para então adaptar as orientações de gestão do Sítio no âmbito da Revisão do PDM (o levantamento destes valores encontra-se em curso razão pela qual ainda não foi possível nesta fase de proposta base aferir em concreto as respetivas orientações de gestão).

No entanto, no âmbito da análise da conformidade da Revisão do PDM com a Rede Natura 2000, é de seguida apresentada a forma como a área inserida pela ZEC se encontra classificada nos diversos elementos do PDM, dando nota de como a regulamentação associada responde às orientações de gestão do PSRN2000 e salvaguarda os valores que se pretendem proteger.

Deve ainda ser referido que na presente proposta preliminar de plano não está ainda incluída a informação relativa ao levantamento da flora e vegetação que se encontra em elaboração no seguimento da receção dos pareceres aos ECD. Com efeito, será na primavera, meses de março e abril, desenvolvido um conjunto de trabalhos de campo com vista à caracterização ecológica.

No que se refere à flora e vegetação, pretender-se-á:

- Identificar e cartografar as áreas sensíveis no que respeita à flora rara ou protegida, em particular dos táxones que reconhecidamente possuem alto valor de conservação (RELAPE – Raros, Endémicos, Localizados, Ameaçados ou em Perigo de Extinção).
- Identificar e cartografar as unidades de vegetação natural presentes com o objetivo de localizar as áreas onde ocorrem comunidades com estatuto de proteção, nomeadamente Habitats sensu Rede Natura 2000.
- Identificar e cartografar e outras áreas de elevado valor ecológico, para integração na estrutura ecológica municipal.

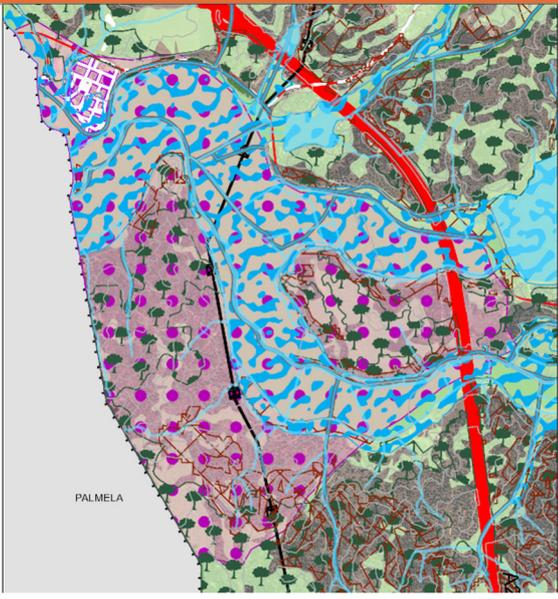
No que se refere à fauna, o objetivo será identificar e definir os principais valores faunísticos da área do Município através de uma descrição e caracterização da mesma, incidindo entre outros nos pontos:

- Identificar e mapear caracterizar os biótopos existentes, tendo como base a carta de ocupação do solo atualizada (COS 2018);
- Inventariar as espécies de fauna que podem ocorrer na área do concelho;
- Identificar as espécies e/ou populações que apresentam maior importância ecológica e conservacionista, apresentando, sempre que possível, dados sobre a dimensão das suas populações e sobre o uso que fazem da área e o seu estatuto de conservação;
- Mapear as áreas sensíveis atendendo às espécies presentes e ao uso que fazem do território.



Quadro 8.1 | Conformidade com a Rede Natura 2000

Peças desenhadas	Regulamento
Planta de Ordenamento	
	<p>A área de Rede Natura encontra-se classificada como Solo Rústico - Espaços Naturais e Paisagísticos (Tipo I).</p> <p>Solo Urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Solo Urbano <p>Solo Rústico</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espaço Destinado a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Ocupações ■ Espaços Agrícolas ■ Espaços Florestais ■ Espaços Naturais e Paisagísticos ■ Espaços de Atividades Industriais ■ Aglomerado Rural <p>Rede Viária</p> <ul style="list-style-type: none"> — Rede Viária
Regulamentação Proposta	
<p>Ver regulamentação – capítulo 6</p>	
Planta da EEM	
	<p>Legenda:</p> <p>EEM associada aos aglomerados urbanos</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Estrutura Ecológica Urbana ▨ Faixas de Proteção aos Aglomerados <p>Rede Natura 2000</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zona Especial de Conservação Estuário do Sado <p>Curvas de nível</p> <ul style="list-style-type: none"> — Curvas de nível <p>Áreas Nucleares</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Áreas Nucleares <p>Áreas de Conectividade Ecológica</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Montados ▨ Corredores Ecológicos — Linhas de Água (REN) ■ Margens das Linhas de Água (REN) ■ Outros Espaços Naturais

Regulamentação Proposta	
Planta de Condicionantes	
	<p>A área de Rede Natura 2000 constitui uma condicionante assinalada em: Recursos Ecológicos - Rede Natura 2000.</p> <p>Zona Ameaçada por Cheias</p> <p></p> <p>Perigosidade de Incêndio Rural</p> <p> Alta</p> <p> Muito Alta</p> <p>Povoamento de Sobreiros e Azinheiras</p> <p></p> <p>Rede Natura 2000</p> <p> Zona Especial de Conservação Estuário do Sado</p>
Regulamentação	
<p>Estão condicionadas a parecer vinculativo entidade com competência em matéria de conservação da natureza e biodiversidade as seguintes ações e atividades: [<i>constantes do n.º2 do art.9.º do Decreto-Lei n.º140/99 de 24 de abril, na redação atual</i>]</p> <ul style="list-style-type: none"> — A realização de obras de construção civil fora dos perímetros urbanos, com exceção das obras de reconstrução, demolição, conservação de edifícios e ampliação desde que esta não envolva aumento de área de implantação superior a 50% da área inicial e a área total de ampliação seja inferior a 100 m²; — As alterações à morfologia do solo, com exceção das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais; — A abertura de novas vias de comunicação, bem como o alargamento das existentes; — A instalação de infraestruturas de eletricidade e telefónicas, aéreas ou subterrâneas, de telecomunicações, de transporte de gás natural ou de outros combustíveis, de saneamento básico e de aproveitamento de energias renováveis ou similares fora dos perímetros urbanos; — A instalação de estruturas de apoio às atividades de recreio e lazer de fruição da natureza; — A abertura de acessos e trilhos pedonais e zonas de estadia para fins interpretativos minimamente intrusivos e impactantes, incluindo a sinalização de orientação e de informação; — A prospeção, pesquisa e exploração de recursos geológicos; — A instalação de estruturas de apoio às atividades de recreio e lazer de fruição da natureza; — Abertura de acessos e trilhos pedonais e zonas de estadia para fins interpretativos minimamente intrusivos e impactantes, incluindo a sinalização de orientação e de informação. <p>Acrescem ainda como atividade interdita nestas áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — As instalações para aproveitamento de energias renováveis e/ou parques eólicos, exceto no caso das unidades de produção para autoconsumo: <ul style="list-style-type: none"> ▪ i. Produção de energia fotovoltaica com uma superfície inferior a 25,10 m²; ▪ ii. Aerogeradores com potência unitária inferior a 300 kw. 	



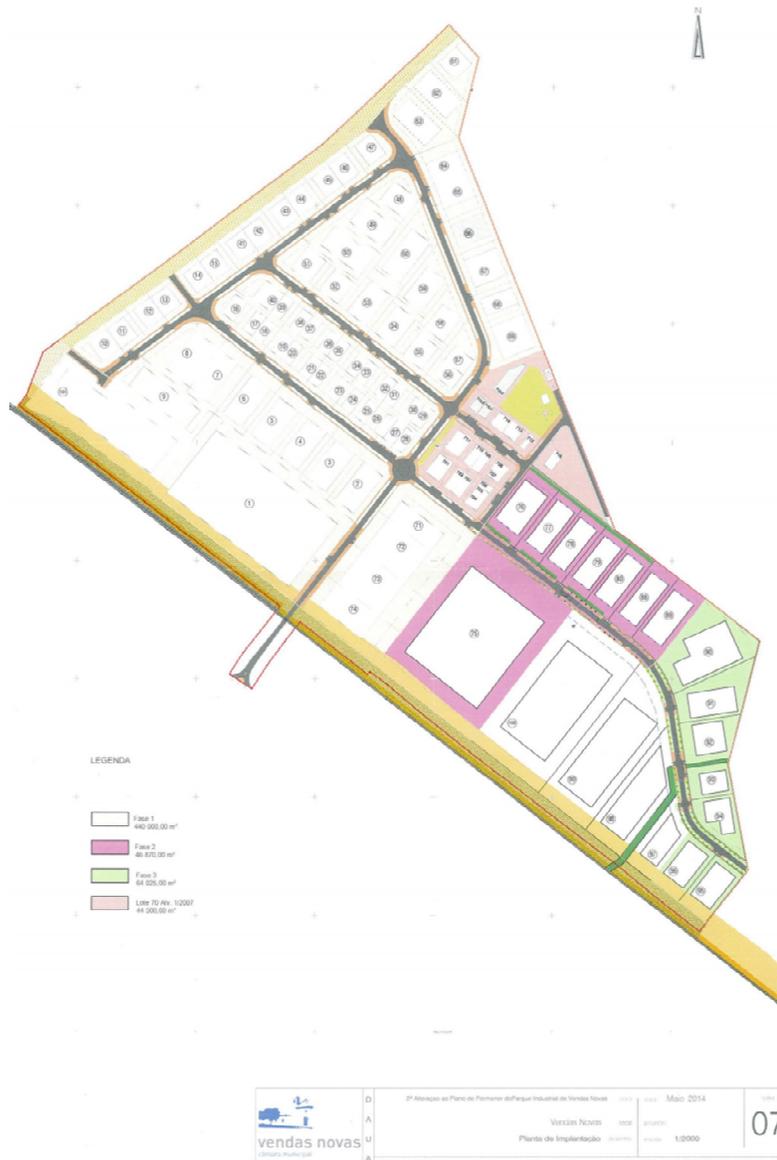
8.5. PLANOS TERRITORIAIS DE ÂMBITO MUNICIPAL

8.5.1. Plano de Pormenor do Parque Industrial

O Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas foi aprovado pela Portaria n.º 156/94, de 18 de março, sendo, portanto, anterior à aprovação do PDM em vigor. O Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas seria objeto de duas alterações, através da Portaria n.º 21/97, de 7 de janeiro e do Aviso n.º 7206/2015, de 29 de junho, tendo atualmente “*como objetivo criar condições para a instalação de estabelecimentos industriais, bem como atividades logísticas, comerciais ou de serviços complementares e compatíveis com o uso industrial dominante*”

O Plano de Pormenor, cuja planta de implantação referente à 2.^a Alteração se apresenta na Figura 2.8, tem 101 lotes e uma área total de 792.464,00 m², distribuídos do seguinte modo:

- Fase 1 – 440 000,00 m²
- Fase 2 – 46870,00 m²
- Fase 3 – 64 025,00 m²
- Lote 70 Alv. 1/2007 – 44 500,00 m²



Fonte: CMVN

Figura 8.2 | Planta de Implantação da 2.ª Alteração do PP do Parque Industrial de Vendas Novas

Entretanto foi iniciada a Revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas, conforme Aviso n.º 8769/2021, de 11 de maio, assente as seguintes condições de oportunidade, identificadas nos Termos de Referência:

- “A localização geoestratégica do Parque Industrial, e o respetivo reforço no que refere às acessibilidades (rede viária e ferroviária) de âmbito regional, nacional e internacional;
- As características das empresas já instaladas com potencial de atração de outras empresas, bem como o potencial de geração de emprego e desenvolvimento económico e social;
- Aproveitar, densificar e tornar mais eficaz a utilização de um espaço já totalmente infraestruturado, evitando assim a destruição de solo agrícola ou Áreas da Estrutura Biofísica Fundamental.”



São definidos, também nos Termos de Referência para a Revisão do PP, os seguintes objetivos específicos:

- *“A concretização da estratégia de desenvolvimento do Parque Industrial, nomeadamente de potenciar o crescimento e dinamização das atividades industriais e empresariais existentes, e atrair atividades que possam criar sinergias com estas, bem como atrair atividades de ramo da logística tirando partido da localização geoestratégica;*
- *A gestão programada do território municipal, nomeadamente no que refere à indústria e ao tecido empresarial a concentrar no Parque Industrial, rentabilizando-o;*
- *A garantia da qualidade ambiental, prevendo a adoção de medidas globais de mitigação da emissão de gases de estufa e de soluções de sustentabilidade por parte das indústrias e empresas, bem como no espaço público;*
- *O estudo e levantamento das empresas e indústrias instaladas, para efeitos de diagnóstico do existente a sustentar a proposta de revisão;*
- *O estudo da capacidade das infraestruturas existentes projetando e executando expansões e melhorias;*
- *O estabelecimento de regras para as infraestruturas a respeitar por parte das indústrias e empresas instaladas e a instalar, em prol do garante da capacidade e gestão das mesmas;*
- *A instalação da EPTARI, promovendo a alteração do uso previsto para a área objeto da pretensão;*
- *A revisão da localização e inserção urbanística dos equipamentos, nomeadamente no que se refere à parcela prevista para equipamento de utilização coletiva a relocalizar noutra área, em virtude da localização pretendida para a EPTARI;*
- *A revisão e flexibilização dos usos previstos para o PPPI, garantindo a resposta às necessidades das empresas, e a capacidade de se adaptar aos ciclos económicos e às necessidades em constante mutação;*
- *A revisão dos índices e parâmetros urbanísticos das edificações e instalações previstos de modo a acomodar a necessidade de densificação do espaço já urbanizado e a resposta aos requisitos das empresas e indústrias existentes que requerem a expansão das suas instalações em áreas adjacentes, não sendo operacional prever a expansão para outros locais, nomeadamente através do aumento do índice de implantação e de construção, garantindo, no entanto, uma área livre ajardinada/arborizada não impermeabilizada;*
- *Garantir o aumento da edificabilidade permitindo, não só dar resposta às necessidades das empresas já instaladas, como tornar mais atrativos os terrenos para fixação de novas empresas;*
- *A revisão dos parâmetros de uso e fruição dos espaços público, incluindo o respetivo redesenho para integração de mais áreas verdes, de soluções de mitigação das alterações climáticas e de promoção da mobilidade por meios suaves (pedonal e ciclável).”*

8.5.2. Plano de Pormenor da Entrada Sul

O Plano de Pormenor (PP) de Entrada Sul – Parque da Cidade de Vendas Novas foi inicialmente aprovado pelo Aviso n.º 23436/2010, de 11 de novembro, tendo sido alterado pelo Aviso n.º

8617/2016, de 8 de julho. Este PP procede à redelimitação e alteração dos usos da UP6 (prevista no PDM em vigor), visa a constituição de um Parque de Exposições, Feiras e Mercados, e prevê o aumento do perímetro urbano de Vendas Novas. São objetivos de acordo com o artigo 2.º:

- *“a) a alteração parcial dos usos na área actualmente definida como UP6 no Plano Director Municipal de Vendas Novas, com redelimitação desta unidade, prevendo-se a possibilidade de construção de edificações destinadas a habitação, comércio, serviços e estabelecimento hoteleiro;*
- *b) a alteração dos usos da área hoje destinada no Plano Director Municipal de Vendas Novas a parque de campismo, afectando-a a Parque de Exposições, Feiras e Mercados;*
- *c) o alargamento do perímetro urbano da cidade de Vendas Novas e a consequente reclassificação do solo rural em urbano, com vista à criação do equipamento de utilização coletiva mencionado na alínea anterior e do Parque de Lazer Urbano.”*

A área total das parcelas que constituem o PP corresponde a 57.618,1 m².





LEGENDA :

PARCELAMENTO E EDIFICAÇÃO

- PARCELAS E EDIFICAÇÕES NOVAS**
- limite e identificação de parcela (P) e de fracção de parcela (FP)
 - polígono base de implantação de edificação nova
 - área livre de parcela
 - edificação principal destinada a habitação unifamiliar
 - edificação principal destinada a comércio/ serviços
 - edificação principal destinada a habitação colectiva e comércio/ serviços
 - edificação principal destinada a estabelecimento hoteleiro
 - edificação secundária destinada a anexo

PARCELAS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES

- parcela e edificação existente a manter
- implantação de edificação existente
- parcela e edificação existente a eliminar e demolir

MODELAÇÃO DE TERRENO

- cota de projecto
- cota existente

EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS EXTERIORES

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

- limite e identificação de parcela de equipamento de utilização colectiva
- polígono base de implantação de edificação de equipamento de utilização colectiva
- simulação de ocupação da área livre de parcela
- EQ01 - expansão do conjunto desportivo existente - construção de um polidesportivo descoberto, dois campos de ténis e um campo multusos
- EQ02 - conclusão do Estádio Municipal - construção de bancada, serviços de apoio e balneários
- EQ03 - consolidação do complexo de piscinas municipais (construção de piscina coberta de 25 m)
- EQ04 - ampliação/ requalificação do pavilhão gímnodesportivo
- EQ05 - Parque de Exposições, Feiras e Mercados

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA EXISTENTES

- limite e identificação de parcela existente de equipamento de utilização colectiva
- implantação de edificação de equipamento de utilização colectiva existente a manter e reabilitar
- EQ06 - Posto de Turismo Municipal
- EQ07 - Escola Básica dos 2º e 3º Ciclos de Vendas Novas (inclui Pequeno Campo de Jogos)
- EQ08 - Escola Secundária de Vendas Novas (inclui Pequeno Campo de Jogos)
- EQ09 - Mercado Municipal
- EQ10 - Estação Central de Camionagem
- EQ11 - Escola Particular - Colégio Laura Vicuña (inclui Pequeno Campo de Jogos e Pista de Corrida)

ESPAÇOS EXTERIORES

- verde de valorização urbana
- verde equipado - parque de lazer urbano
- linha de água a requalificar
- "Chafariz Real" a requalificar
- conjunto edificado a reabilitar como equipamento de apoio ao Parque de Lazer Urbano
- alinhamento arbóreo

CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO

CIRCULAÇÃO

- circulação automóvel
- eixo de via
- circulação pedonal
- percurso ciclável

ESTACIONAMENTO

- estacionamento público de ligeiros - nº de lugares
- acesso automóvel à parcela
- acesso automóvel à parcela para cargas e descargas

Fonte: CMVN

Figura 8.3 | Planta de Implantação do PP de Entrada Sul – Parque da Cidade de Vendas Novas

O Relatório de Estado do Ordenamento do Território indicava a necessidade de se proceder à sua revisão, uma vez que os equipamentos implantados não correspondem ao previsto no Plano, e a habitação prevista necessita ser reformulada, tal como os limites do Plano. A revisão do PP seria deliberada em 2021, de acordo com o publicado pelo Aviso n.º 11064/2021, de 15 de junho.

Os Termos de Referência para a Revisão do PP sintetizam as seguintes condições de oportunidade para a Revisão:

- *“As características dos equipamentos desportivos existentes, e a sua necessidade de ampliação, que associados à localização geoestratégica de Vendas Novas e ao clima favorável à prática desportiva revelam um elevado potencial para a receção de estágios/eventos desportivos;*
- *A localização de outros equipamentos, como estabelecimentos escolares, o mercado e a central de camionagem, associados a outras atividades instaladas, como serviços municipais, a Start Up (incubadora de empresas) e superfície comercial, associados ao parque de lazer e habitação previstos potencial a qualidade urbana daquela área;*
- *A necessidade de adaptar o previsto no plano, em termos de usos, implantação e índices, ao efetivamente concretizado, e às reais necessidades em termos de habitação, aproveitando para reformular e potenciar o aproveitamento e utilização do espaço já infraestruturado e os objetivos associados à elaboração do plano.”*

E apontam os seguintes objetivos específicos:

- *“A concretização da estratégia de desenvolvimento da Entrada Sul – Parque da Cidade;*
- *O estudo e levantamento das edificações e usos existentes, para efeitos de diagnóstico do existente a sustentar a proposta de revisão;*
- *Revisão da localização e inserção urbanística dos equipamentos e usos previstos;*
- *Potenciar o crescimento e dinamização das atividades desportivas existente, e atrair atividades que possam criar sinergias com estas, tirando partido da localização geoestratégica;*
- *A revisão e reformulação da habitação prevista, garantindo a resposta às necessidades da cidade nesta matéria;*
- *A revisão dos índices e parâmetros urbanísticos, incluindo os parâmetros de uso e fruição dos espaços públicos intensificando as áreas verdes e o recurso a soluções de mitigação e adaptação às alterações climáticas”.*

8.5.3. Plano de Urbanização da Landeira

O Plano de Urbanização de Landeira, aprovado pelo Aviso n.º 1031/2012, de 23 de janeiro, não se encontrava previsto nas Unidades de Planeamento do PDM em vigor, e corresponde a todo o perímetro urbano de Landeira, ou seja, a 44,63 ha.

Constituem objetivos do Plano de Urbanização (Artigo 4.º):

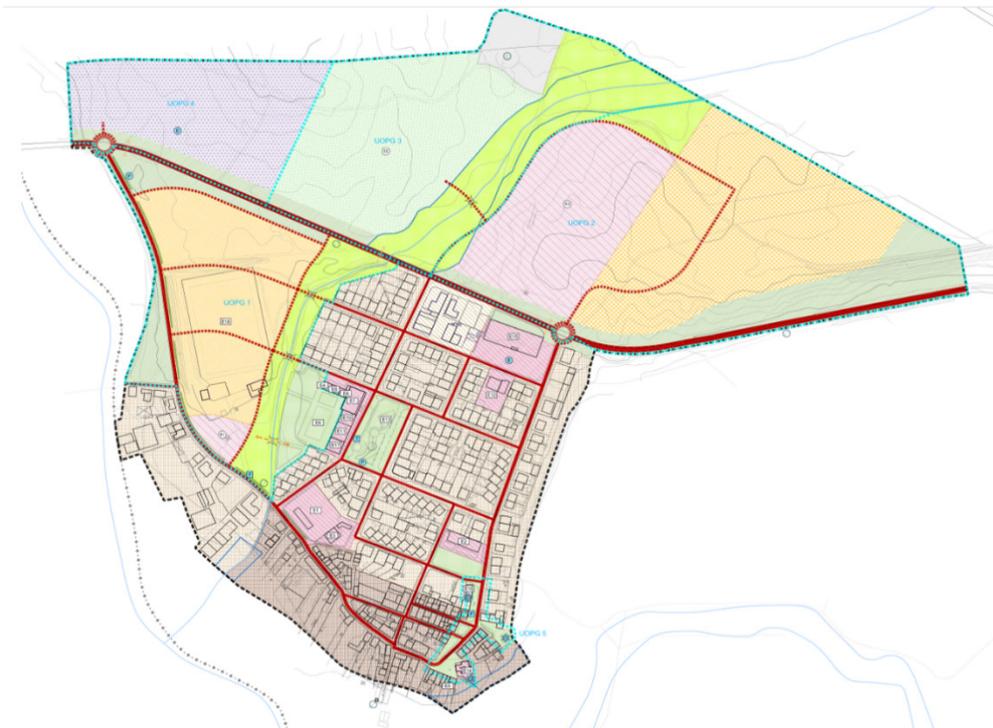
- a) Requalificar a estrutura urbana e racionalizar e programar o crescimento urbano;*
- b) Dotar o aglomerado de uma rede de equipamentos que dê resposta às carências detectadas;*
- c) Prever a criação de novos postos de trabalho e captar novos investimentos;*
- d) Definir uma estrutura ecológica urbana, valorizando as potencialidades ambientais existentes e a integração harmoniosa nos espaços naturais envolventes;*

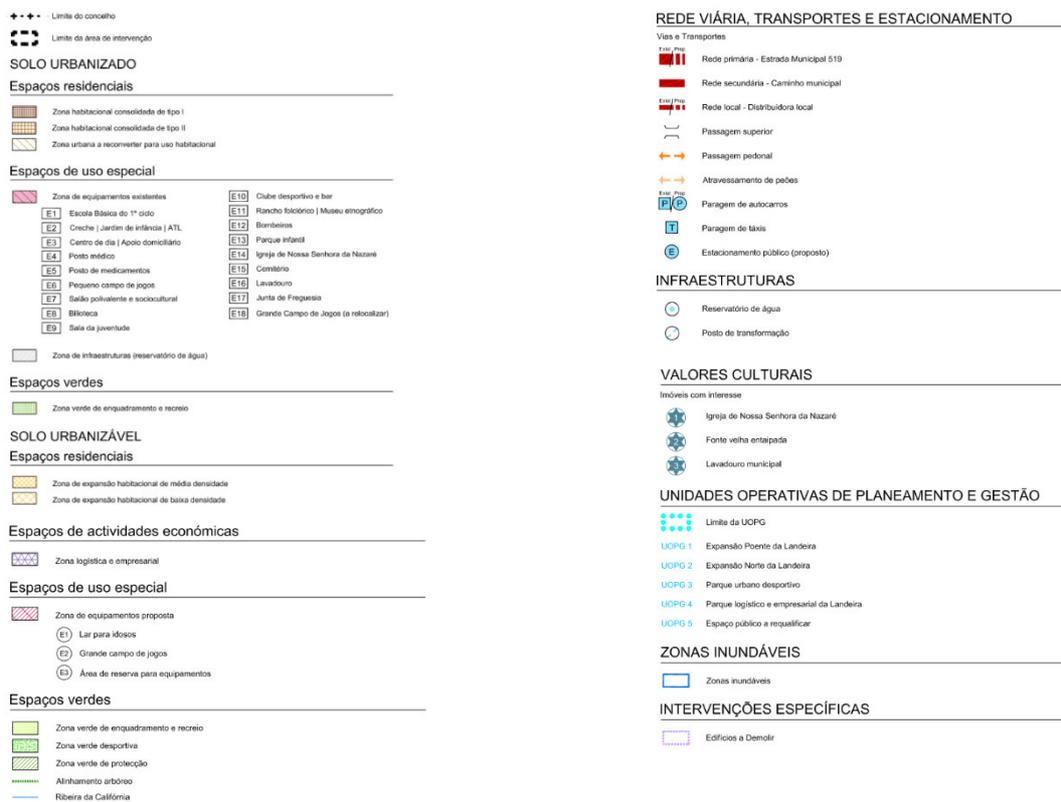


- e) *Proporcionar à população de diferentes tipologias de zonas verdes de utilização colectiva;*
- f) *Estruturar o sistema viário, como opção de qualificação e funcionalidade urbana;*
- g) *Beneficiar as infraestruturas urbanas existentes e definir uma rede capaz de dar uma resposta adequada ao desenvolvimento urbano previsto;*
- h) *Preservar, recuperar e proteger os valores culturais existentes;*
- i) *Definir Unidades Operativas de Planeamento e Gestão que promovam a execução do plano;*
- j) *Definir um quadro normativo que permita a correcta gestão dos espaços definidos.”*

Este Plano de Urbanização delimita 5 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, para as quais deveria ser devolvido um instrumento definidor da organização espacial (mas estes instrumentos não foram concretizados):

- “a) UOPG1 — *Expansão Poente da Landeira;*
- b) UOPG2 — *Expansão Norte da Landeira;*
- c) UOPG3 — *Parque Urbano Desportivo;*
- d) UOPG4 — *Plataforma Logística e Empresarial;*
- e) UOPG5 — *Espaço Público a Qualificar.”*





Fonte: CMVN

Figura 8.4 | Planta de Zonamento do PU de Landeira

Este PU previa uma área de expansão para norte do atual perímetro urbano situação que o PDM vai alterar, definindo o novo limite pela via.

8.5.4. Plano de Urbanização de Vendas Novas (em curso)

Encontra-se em elaboração o Plano de Urbanização de Vendas Novas, previsto no PDM em vigor, cuja decisão de elaboração foi deliberada em reunião da Câmara Municipal de 9 de dezembro de 2015 e publicada em Diário da República pelo Aviso n.º 506/2016, de 18 de janeiro.

De acordo com o n.º 2 da referida Deliberação, o PU visa a “*harmonização dos vários interesses públicos com expressão territorial, tendo em conta as estratégias de desenvolvimento económico e social, bem como a sustentabilidade e a solidariedade intra e intergeracional na ocupação e utilização do território, assegurando a qualidade de vida e um equilibrado desenvolvimento socioeconómico às gerações presentes e futuras, de acordo com os objetivos abaixo identificados; em conformidade com o disposto na Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo:*

- Valorizar as potencialidades do solo, salvaguardando a sua qualidade e a realização das suas funções ambientais, económicas, sociais e culturais;
- Garantir o desenvolvimento sustentável, a competitividade económica territorial a criação de emprego e a organização eficiente do mercado fundiário, criando níveis adequados de densidade urbana que impeçam a degradação do centro urbano, e o desequilíbrio da organização económica e social;



- *Organizar o território de modo a conter a expansão urbana, e aumentar a resiliência aos efeitos decorrentes de fenómenos climáticos extremos, combater os efeitos da erosão, minimizar a emissão de gases com efeito de estufa e aumentar a eficiência energética;*
- *Evitar a contaminação do solo, água e ar, eliminando ou minorando os efeitos das substâncias poluentes, a fim de garantir a salvaguarda da saúde humana e ambiente;*
- *Salvaguardar e valorizar a identidade do território;*
- *Regenerar, reabilitar e modernizar o centro urbano, valorizando o património natural, cultural e paisagístico;*
- *Promover a acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada”.*

9. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

9.1. INTRODUÇÃO

A programação da execução do PDM é estabelecida pela Câmara Municipal no âmbito da aprovação dos programas plurianuais de investimentos, o qual inclui um programa de financiamento urbanístico, e dos planos anuais de atividades e respetivos orçamentos. Essa programação será refletida no Programa de Execução e Plano de Financiamento.

No âmbito dos planos anuais de atividades, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização, privilegiando as seguintes intervenções:

- As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do PDM, possuam carácter estruturante do ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
- As de consolidação e reabilitação urbanas;
- As de concretização da Estratégia Local de Habitação;
- As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências existentes;
- As de consolidação da malha urbana, incorporando ações de qualificação morfológica e funcional;
- As de proteção e valorização da Estrutura Ecológica Municipal.

Os instrumentos e ações de execução do PDM encontram-se programados para o horizonte temporal de 10 (dez) anos e descritos no Programa de Execução e de Financiamento e incluem a utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- Planos de urbanização e planos de pormenor;
- Operações de reabilitação urbana;
- Unidades de execução previstas no PDM;
- Unidades de Execução que abrangem parte ou a totalidade de uma UOPG;
- Unidades de Execução fora de UOPG que concretizem a estratégia de desenvolvimento territorial definida no PDM;
- Ligações rodoviárias propostas (espaços-canaís);
- Outros estudos, planos e projetos que concretizem a estratégia do PDM, nomeadamente, os que constam do respetivo programa de execução.

9.2. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

9.2.1. Introdução

Nos termos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro (Ficha n.º I-66), e com as devidas adaptações, uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) corresponde a uma porção contínua de território, delimitada no Plano Diretor Municipal (PDM) para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas.



Ainda de acordo com aquele Decreto Regulamentar “A delimitação das unidades operativas de planeamento e gestão deve ser acompanhada do estabelecimento dos respetivos objetivos bem como dos termos de referência para a elaboração de planos de urbanização, planos de pormenor ou para a realização de operações urbanísticas, consoante o caso.

O plano diretor intermunicipal ou municipal deve ainda estabelecer os indicadores e parâmetros de natureza supletiva, aplicáveis nas áreas a sujeitar a plano de urbanização ou de pormenor durante a ausência destes.

As unidades operativas de planeamento e gestão são referidas no programa de execução do plano, com remissão expressa para os objetivos e os termos de referência acima mencionados”.

Face ao exposto as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) são assumidas como instrumentos orientadores e balizadores da política de ordenamento, em especial para áreas e valências estratégicas no contexto municipal e supramunicipal, e identificadas no Quadro seguinte, com referência ao seu objetivo principal e mecanismo de execução proposto.

No âmbito da Revisão do PDM de Vendas Novas, são propostas as seguintes:

- UOPG 1 – Frente Sul - Operação Integrada – unidade de execução
 - Sub UOPG 1.1 – PP Zona Industrial em vigor
 - Sub UOPG 1.2 – PP Entrada Sul em vigor
- UOPG 2 – Salesianos - Unidade de Execução
- UOPG 3 – Limite Poente – Foros da Misericórdia
- UOPG 4 – Marconi
- UOPG 5 – Parada D. Pedro V

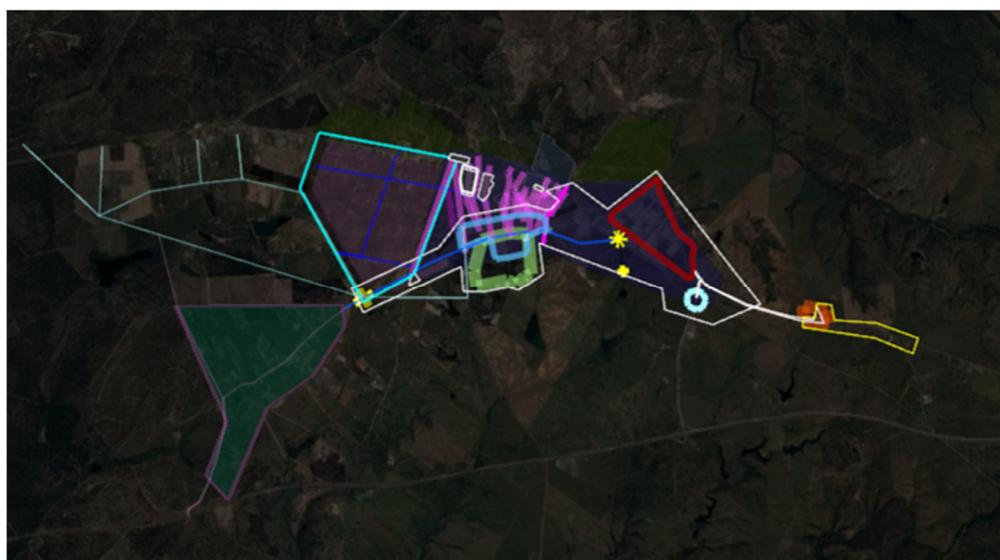


Figura 9.1 | UOPG Síntese

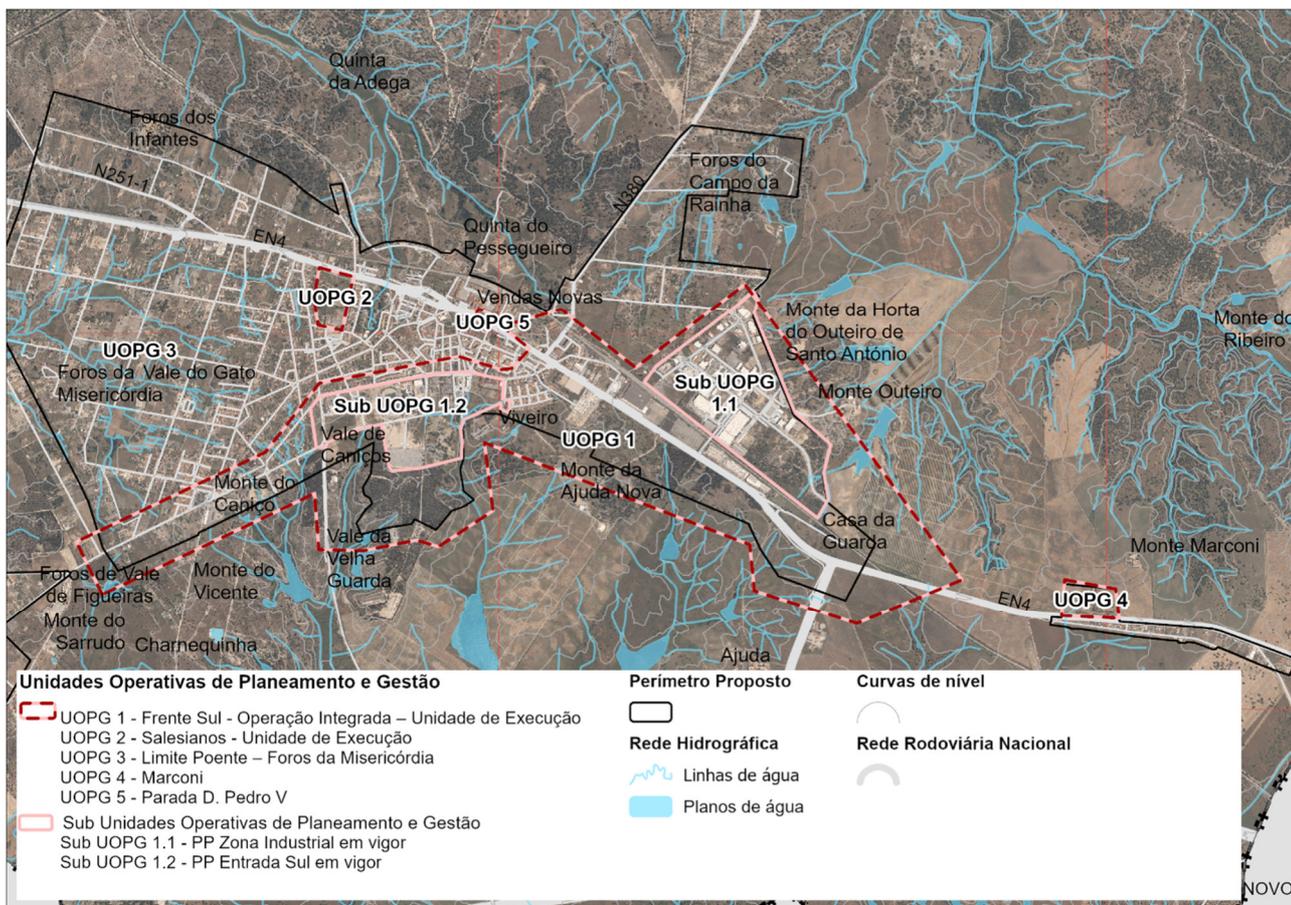


Figura 9.2 | UOPG propostas

9.2.2. UOPG 1 – Frente Sul - Operação Integrada – unidade de execução

Área de intervenção

Território delimitado pela Avenida 25 de Abril a norte, a ponte Estrada da Afeiteira, a sul pelo novo Parque urbano e a ponte pela Zona Industrial e o nó de ligação da N4 à A6.

Objetivos e termos de referência

- Pretende-se desenvolver um Programa Integrado de intervenção em toda a Frente Sul da Cidade, procedendo-se à delimitação de uma Unidade de Execução à qual cabe o papel regulador na ocupação das áreas a intervir e orientar, definindo tipologias, ações e parâmetros urbanísticos.
- Articular funções e valências de centralidade e a conetividade territorial;
- Conectar as novas respostas urbanas, o centro, a rede viária e as áreas periurbanas;
- Conectar Afeiteira, e o sudeste da cidade, à EN4, junto à zona industrial;
- Libertar a Avenida 25 de Abril do transito de atravessamento, melhorando as acessibilidades aos diversos equipamentos públicos e a mobilidade suave na Cidade;



- Considerar estrategicamente esta variante como parte da possível circular integral à Cidade ligando o novo nó nascente com a EN4 (próximo da zona industrial) com o nó a ponte junto à Herdade Monte Branco;
- Considerar particular atenção à conexão com a Rua Padre Aires e Estrada de Cabrela, assim como o reperfilamento da Estrada da Afeiteira, da Rua Vale de Figueira e da Rua do Colégio Laura Vicunha.
- Dar continuidade às vias transversais à Avenida 25 Abril:
 - Rua Vasco da Gama;
 - Rua Almirante Gago Coutinho, através da Rua Professor Morato;
 - Rua Almeida Garret;
 - Rua António Coelho de Oliveira.
- Integrar os Programas da Sub UOPG – PP Zona Industrial e da Sub UOPG – PP Entrada Sul;
- Promover um centro de negócios associado à entrada nascente da cidade;
- Assegurar uma imagem urbana qualificada a partir das vistas a sul, particularmente da A6, estabilizando igualmente a transição para o solo rústico tendo particular sensibilidade na proximidade à Herdade da Ajuda Nova.

Parâmetros

São os correspondentes às categorias de qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial: Espaço Central / espaço de Atividades Económicas

Forma de Execução

Unidade de Execução

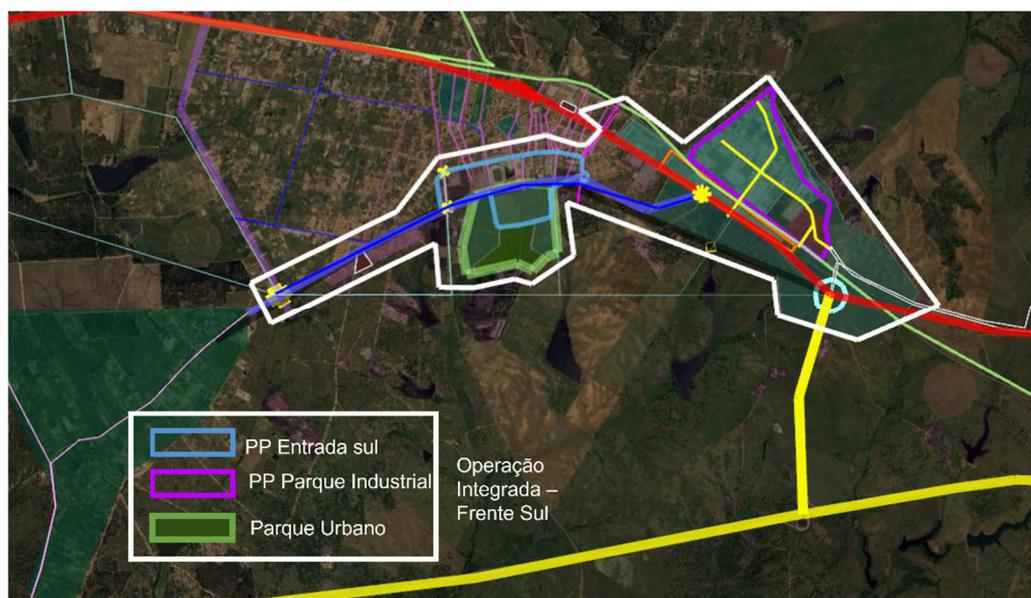


Figura 9.3 | UOPG 1 e Sub UOPG

9.2.3. UOPG 2 – Salesianos – unidade de execução

Área de intervenção

Território delimitado pela N4 a norte, a poente pelos quarteirões contíguos à Av. da Misericórdia, a nascente a Av. Generosa de Almeida e a sul a Rua S. Domingos Sálvio que configura a entrada e a localização do corpo comunitário dos Salesianos.

Objetivos e termos de referência

- Perspetivar o 'vazio' dos Salesianos com a capacidade ímpar (associada à sua localização central e a uma nova escala de intervenção na cidade) de responder a requisitos estruturantes da cidade em complementaridade com o Jardim Público e o Grande Parque Urbano;
- Perspetivar a Cidade Futura em articulação com as pré-existências e a sua requalificação numa visão de crescimento (para dentro, densificando o existente, evitando expansões para novos territórios), considerando o potencial geoestratégico capaz de resultar na criação de escalas que permitam melhorar a oferta de serviços e gerar a fixação de mais residentes e maior qualificação profissional;
- Criação de uma centralidade de referência para Vendas Novas com novas valências urbanas;
- Valorização do espaço público e a sua regeneração – associada de modo integrado à requalificação do parque habitacional e das acessibilidades, aos novos equipamentos, e serviços públicos, assim como à interação quotidiana entre as atividades culturais, sociais, económicas, comerciais, etc.
- Promover a criação preferencial de um parque habitacional com capacidade de resposta a diferentes tipologias de procura em articulação com a ELH, equacionando igualmente as ações em curso no âmbito do programa de reabilitação – ARU.
- Objetivamente compreende uma operação com natureza multifuncional (diferentes usos), sendo promovidas parcelas/ lotes destinados a:
 - Comércio, serviços e parque de estacionamento privado;
 - Comércio e habitação e parque de estacionamento privado;
 - Infraestruturas técnicas, serviços e de apoio à logística urbana e parque de estacionamento público;
 - Restruturação viária com particular enfoque na relação com a EN4;
 - Requalificação do espaço público com enfoque na valorização do coberto vegetal e na relação com o Jardim Público;
 - Requalificação e valorização do património arquitetónico e religioso existente.

Parâmetros

São os correspondentes às categorias de qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial: Espaço Central



Forma de Execução – Unidade de Execução



Figura 9.4 | Igreja S. Domingos Sávio e antigo colégio Salesiano



Figura 9.5 | Localização Unidade de Execução: 1- Salesianos 2 – Parada D. Pedro V

9.2.4. UOPG 3 – Fors da Misericórdia

Área de intervenção:

Território delimitado pela N4 a norte, a Herdade do Monte Branco a poente, a Rua Luis António Firmino a nascente e a sul pela Estrada da Afeiteira.

Objetivos e termos de referência:

Esta Intervenção programada tem por objetivo a elaboração de um IGT que proceda à estruturação e disciplina daquele território em estreita articulação com os espaços habitacionais e centrais de Vendas Novas, tendo em consideração as relações de interdependência estabelecidas.

A intervenção urbanística visa ainda a avaliação das estradas - vias, os usos, as capacidades, as densidades face à vocação deste território, a infraestruturaração, e a interação com as condicionantes legais, REN bem como com a Estrutura Ecológica Municipal- EEM

Parâmetros:

Até a concretização deste IGT aplicam-se supletivamente as disposições relativas aos Espaços urbanos de baixa densidade de tipo I.

Forma de Execução:

Esta Unidade Operativa é concretizada através de Plano de Pormenor e / ou por Unidade de Execução

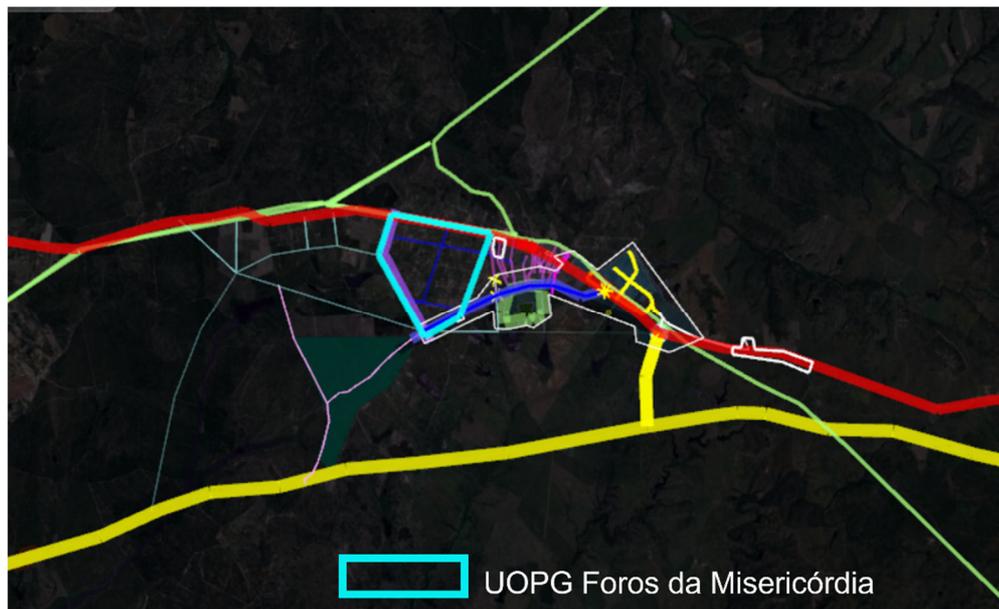


Figura 9.6 | UOPG Fors da Misericórdia

9.2.5. UOPG 4 – Marconi

Área de Intervenção:

Esta intervenção urbanística localizada a 4km do centro da cidade e contigua à N4, compreende duas realidades distintas, uma a norte que corresponde à unidade residencial e antiga estação



recetora da Companhia Portuguesa Rádio Marconi construída nos anos 40 e em estado de abandono, a outra a sul que constitui uma área urbana de moradias unifamiliares de baixa densidade.



Figura 9.7 | Placa de referência à Estação Recetora

Objetivos e termos de referência:

A operação programada visa - na face norte a recuperação, a estruturação e a promoção de um território atualmente desqualificado, mas com elevado interesse patrimonial quer do ponto de vista urbanístico quer como referência histórica, arquitetónica e artística da qual se destaca a Igreja de São Gabriel, padroeiro das comunicações, obra ímpar de 1951 do Arq. Jorge Segurado e vitrais de Almada Negreiros.

Neste contexto, a aproximadamente 1 km para nascente, merece ainda referência o memorial comemorativo do local do acidente que vitimou o Eng Duarte Pacheco em 1943.



Figura 9.8 | Memorial

Na face sul, pretende-se a ampliação da área residencial potenciando as infraestruturas e a vocação do lugar, assegurando uma relação de equilíbrio com a transição para o espaço rustico com um perfil de baixa densidade.



Figura 9.9 | Igreja de São Gabriel

Parâmetros

Até a concretização deste IGT aplicam-se supletivamente as disposições relativas aos Espaços urbanos de baixa densidade de tipo I.

Forma de Execução

Esta Unidade Operativa é concretizada através de Plano de Pormenor e / ou por uma ou várias Unidade de Execução





Figura 9.10 | UOPG Marconi

9.2.6. UOPG 5 – Parada D. Pedro V

Área de intervenção

Território vazio delimitado a norte pelo Regimento de Artilharia N°5 / Museu da Artilharia, a poente o Jardim da Escola Pratica de Artilharia, a nascente pelo edifício da Câmara Municipal de Vendas Novas e parque de estacionamento contiguo e a sul pela N4.

Objetivos e termos de referência

- Conferir relevância a uma grande praça pública - Parada D. Pedro V – com potencial único:
- Para acolher grandes eventos e vivencias comunitárias de interesse público, de caráter cultural, comercial, lúdico, religioso, etc.;
- Como alavanca de requalificação e regeneração urbana em particular na valorização do espaço publico ao qual se associam ações concretas de valorização das acessibilidades – com particular atenção aos peões e à mobilidade em geral, assim como a criação de melhores condições de conforto ambiental promovendo uma campanha de arborização.
- Esta intervenção urbanística programada visa ainda a valorização e a evocação do conjunto enquanto lugar histórico e seminal na construção da identidade da cidade.

Forma de Execução

Esta Unidade Operativa é concretizada através de Plano de Pormenor e / ou por uma Unidade de Execução



Figura 9.11 | A 'Parada' nos anos 30 com referência para o grande espaço público e para os edifícios de dois pisos que rematam a praça / rocio e que ainda permanecem



Figura 9.12 | Localização (1- Salesianos) 2 – Parada D. Pedro V

9.3. SISTEMAS DE EXECUÇÃO

9.3.1. Unidades de Execução

Nos termos do Decreto Regulamentar n.º 05/2019, de 27 de setembro (Ficha n.º I-65), uma Unidade de Execução (UE) corresponde a uma porção do território delimitada para efeitos de execução de um plano territorial e consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos. Devem as mesmas assegurar um desenvolvimento harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, podendo a iniciativa ser municipal ou particular.



Os interessados na concretização de uma unidade de execução podem apresentar à Câmara Municipal proposta que tenha por objeto a respetiva delimitação, a qual decidirá sobre a oportunidade e pertinência espacial de urbanística, nos termos do artigo 148.º do RJIGT, e respetivo alinhamento com a estratégia de desenvolvimento territorial do PDM.

Sendo à decisão favorável à delimitação da unidade de execução, os respetivos termos e condições são objeto de contrato de urbanização a celebrar entre o Município e os interessados, cujo conteúdo deve incluir os aspetos seguintes, sem prejuízo de outros a acordar no caso concreto:

- A identificação de todos os prédios abrangidos, respetivos ónus e encargos e seus titulares;
- O valor inicial de cada um dos prédios;
- Os termos em que deverá ser efetuado o acompanhamento pelos serviços técnicos da Câmara Municipal na fase de conceção e desenvolvimento ou execução da unidade de execução;
- As obrigações das partes, quer na fase anterior ao licenciamento ou comunicação prévia, designadamente, em matéria de elaboração de projetos e outros estudos, quer na fase de execução e conservação das intervenções a realizar;
- O faseamento da execução das intervenções previstas;
- A programação financeira das intervenções previstas e as responsabilidades financeiras dos intervenientes, incluindo a previsão de uma caução ou outro tipo de garantia para a fase de execução e o respetivo faseamento;
- A garantia da continuidade das áreas de cedência para o domínio municipal, em caso de contiguidade com outra unidade de execução ou operação de loteamento urbano;
- A definição do sistema de execução a aplicar, nos termos do previsto no regulamento do PDM

9.3.2. Áreas de Reabilitação Urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto e com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro) define que a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a concretizar através da apresentação de uma estratégia de reabilitação urbana ou de um programa estratégico de reabilitação urbana a aprovar através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana.

A delimitação de ARU constitui um instrumento privilegiado de atuação nos Espaços centrais ou noutras áreas que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada de reabilitação, integrando políticas e atuações setoriais, requalificando os aglomerados urbanos com funções de centralidade, e contribuindo para a afirmação do sistema urbano policêntrico

Neste enquadramento o Município de Vendas Novas definiu uma ARU, cuja ORU não foi ainda aprovada¹⁵ e encontra-se a proceder à delimitação da ARU de Landeira.

¹⁵ ARU de Vendas Novas – aprovada em Assembleia Municipal, no dia 23 de novembro de 2018, e publicada pelo Aviso n.º 19196/2018 – Diário da República 2.ª série, n.º 20/2018, de 20 de dezembro

9.3.3. Sistemas, Mecanismos e Instrumentos de Execução

Os sistemas, mecanismos e instrumentos de execução a adotar são aqueles que o RJIGT prevê, preferencialmente os de iniciativa dos interessados e de cooperação, a determinar em função dos interesses em presença, concretizados, designadamente, na dinâmica dos particulares interessados e no grau de prioridade pública da intervenção, e, eventualmente, por recurso ao sistema de imposição, sempre que assim se justifique, sem prejuízo dos determinados nos planos de hierarquia inferior (PU, PP).

No âmbito dos sistemas acima referidos, a execução do PDM desenvolve-se no âmbito de unidades de execução referidas no capítulo 9.3.1 ou delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados.

O PDM pode ser executado diretamente, sem fixação de sistema de execução e delimitação de unidade de execução, por meio das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, nas seguintes situações:

- Nas zonas urbanas consolidadas, que no concelho de Vendas Novas correspondem aos Espaços centrais e habitacionais;
- Sempre que a delimitação de unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária, à luz dos objetivos delineados pelo PDM, designadamente nas seguintes situações:
 - Realização de obras de conservação, alteração, ampliação e reconstrução;
 - Realização de operações de loteamento urbano e de obras de edificação localizadas nas faixas confinantes com via pública com capacidade de trânsito automóvel, desde que se trate de prédios na situação de colmatção ou de prédios que possuam extrema comum com prédio onde já exista edificação em situação legal.

Nestas situações Câmara Municipal pode exigir a delimitação de unidade de execução, sempre que considere que a intervenção deve ser suportada por uma solução de conjunto, designadamente por implicar a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a reserva de espaços para áreas verdes e de equipamentos coletivos, ou ainda por exigir a aplicação de mecanismos perequativos para a redistribuição de encargos e benefícios entre as entidades envolvidas.

Para além dos requisitos legais aplicáveis, descritos no capítulo 9.7.1, a delimitação de unidade de execução obedece às seguintes condições:

- Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente, procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
- Assegurar a coerência funcional e visual com o espaço envolvente, através da contiguidade dos seus limites externos na extensão necessária para estabelecer uma correta articulação funcional e formal com este, no que concerne, designadamente, às infraestruturas, morfotipologia e dinâmicas sociais e económicas;
- Prever a definição, ainda que preliminar, dos traços essenciais das intervenções a realizar – programa urbanístico;
- Prever o desenho urbano para a área adjacente à da respetiva intervenção numa faixa não inferior a 100 metros;



- Assegurar, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de, por sua vez, elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas nas alíneas anteriores.

Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam cumpridas as condições acima estabelecidas.

9.3.4. Critérios de perequação

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

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

Os mecanismos de perequação a aplicar nos planos de urbanização, nos planos de pormenor e nas unidades de execução são os definidos no RJIGT, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

9.4. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO

9.4.1. Indicadores

A concretização dos objetivos do PDM e a sua execução são objeto de monitorização, a qual deve corresponder a um processo de acompanhamento regular e sistemático ao longo do tempo, e obedece ao conjunto de indicadores e à periodicidade estabelecidos no Relatório Ambiental e no Programa de Execução.

A monitorização do PDM integra três componentes:

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

9.4.2. Relatório do estado do ordenamento do território

Tendo por base a avaliação e a monitorização do PDM, deve ser elaborado, de quatro em quatro anos, um relatório do estado do ordenamento do território (REOT) nos termos previstos no artigo 189.º do RJIGT.

O REOT traduz o balanço da execução do PDM e dos demais planos territoriais de âmbito municipal, e as respetivas conclusões constituem o fundamento da necessidade de introdução de alterações aos planos, ou da respetiva revisão.

Pode ser determinada pela Câmara Municipal, a elaboração de REOT extraordinários, fundamentada em alterações de opções estratégicas ou da necessidade de fazer face à evolução das condições ambientais, económicas e sociais.



10. PROPOSTA PRELIMINAR DE EXCLUSÃO DAS ÁREAS DE RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL E DE RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

10.1. PROPOSTA PRELIMINAR DE EXCLUSÃO DE ÁREAS DE RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

No âmbito dos ECD foi apresentada a proposta de delimitação da Reserva Agrícola Nacional Bruta do Município de Vendas Novas.

A essa proposta foram subtraídas as áreas abrangidas pelos perímetros urbanos do PDM em vigor.

Tendo em conta que a proposta de solo urbano não apresenta variações no sentido do aumento muito significativas as propostas de exclusão da RAN são relativamente residuais tal como se pode constatar da análise da Planta 15. E do Quadro seguinte.

Quadro 10.1 | Propostas de exclusão e de inclusão de áreas de RAN

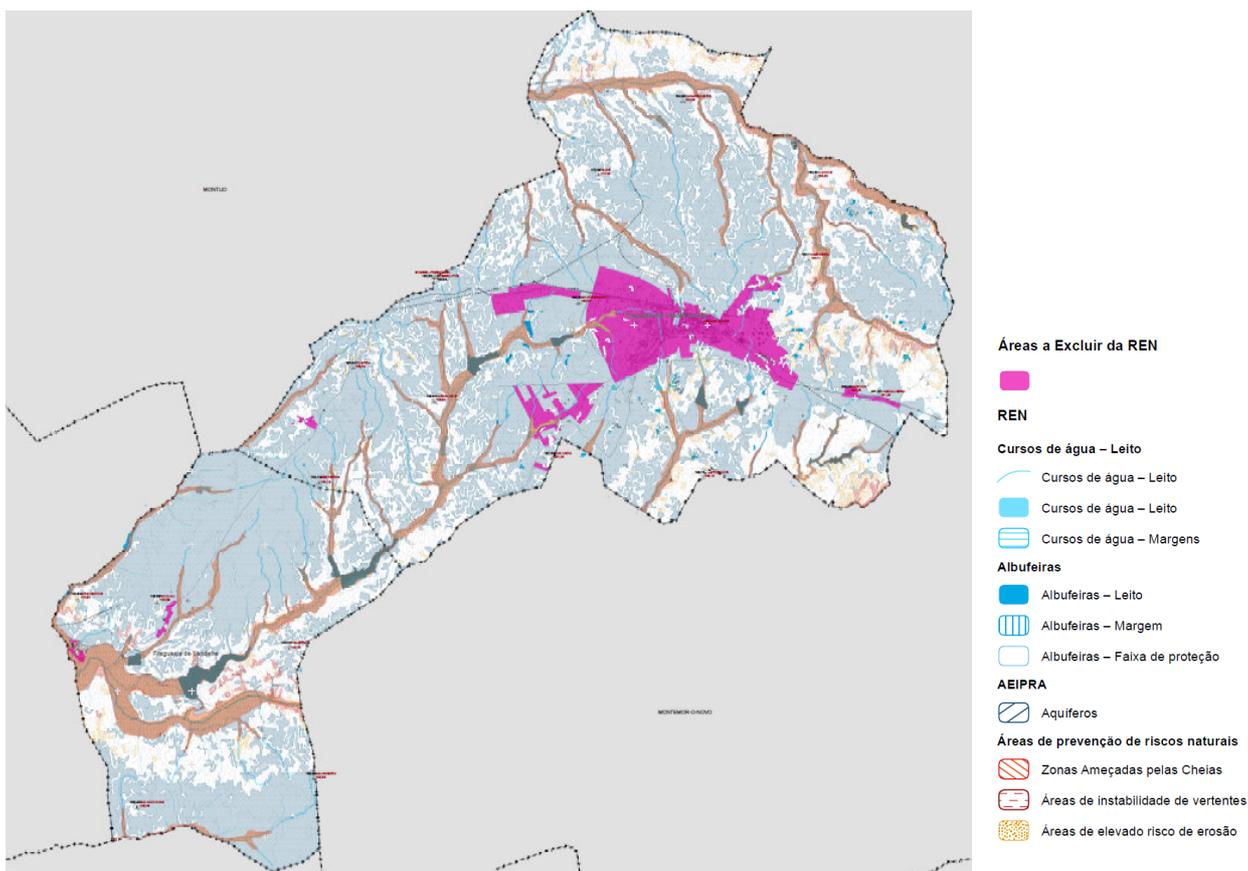
Perímetro Urbano	PU (ha)	Área de RAN a propor a exclusão	Área de RAN a propor a inclusão
Afeiteira	154,84		
Landeira	23,17		
Vendas Novas	1035,06		

10.2. PROPOSTA PRELIMINAR DE EXCLUSÃO DE ÁREAS DE RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

A proposta de delimitação da REN Bruta, encontra-se atualmente em análise pelas entidades e foi desenvolvida num processo autónomo. Todavia, nesta proposta preliminar de plano são desde já aferidas a potenciais áreas a propor a exclusão da REN Bruta que correspondem ao solo urbano.

Como ponto de partida deve desde já ser mencionado que as áreas de REN das tipologias: Zonas Ameaçadas pelas cheias (ZAC), e cursos de água leitos e margens (CALM), foram incluídas nas categorias de espaços verdes, pelo que se deverão manter na REN.

Na Figura seguinte são apresentadas as propostas preliminares de exclusão da REN (contabilizadas no Quadro 10.2).



Quadro 10.2 | Propostas preliminares de exclusão de áreas de REN

Quadro 10.3 | Propostas preliminares de exclusão da REN por perímetro urbano(ha)

Perímetro Urbano	PU área (ha)	Área de REN a propor a exclusão	% do PU a excluir da REN
Afeiteira	154,84	133,96	87%
Bombel	96,6	95,64	99%
Landeira	23,17	8,6	37%
Marconi	24	23,26	97%
Nicolaus	14,3	13,34	93%
Piçarras	14,95	8,97	60%
Vendas Novas	1035,06	910,17	88%

Da análise da Figura e do Quadro, constata-se que são muito elevadas as percentagens de áreas de REN a excluir em cada perímetro urbano. No entanto, refira-se que estas áreas correspondem maioritariamente à tipologia de áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos.

