

## Revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas



Fonte: Site da CM de Vendas Novas

### Fase 3 | Proposta de Plano Volume I - Regulamento Versão para Discussão Pública



Título I.....	11
Disposições gerais.....	11
Artigo 1.º.....	11
Objeto e âmbito .....	11
Artigo 2.º.....	11
Objetivos estratégicos .....	11
Artigo 3.º.....	12
Conteúdo documental.....	12
Artigo 4.º.....	13
Sistema urbano.....	13
Artigo 5.º.....	13
Programas e planos territoriais.....	13
Artigo 6.º.....	14
Definições .....	14
Título II.....	14
Servidões administrativas e restrições de utilidade pública .....	14
Artigo 7.º.....	14
Identificação.....	14
Artigo 8.º.....	15
Regime.....	15
Artigo 9.º.....	15
Medidas de defesa contra incêndios.....	15
Título III.....	16
Sistema de proteção de valores e recursos .....	16
Capítulo I .....	16
Estrutura Ecológica Municipal .....	16
Artigo 10.º.....	16
Noção e identificação .....	16
Artigo 11.º.....	16
Regime.....	16
Capítulo II .....	18
Proteção a recursos naturais.....	18
Artigo 12.º.....	18
Espécies florestais por sub-região homogénea do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo e planos de gestão florestal.....	18
Artigo 13.º.....	18
Área máxima a ocupar por eucalipto.....	18
Capítulo III .....	19
Riscos .....	19
Artigo 14.º.....	19
Tipologias e medidas de minimização.....	19

Artigo 15.º	19
Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias	19
Zonamento acústico	20
Artigo 16.º	20
Classificação acústica	20
Artigo 17.º	20
Zonas de conflito	20
Capítulo V	20
Património cultural	20
Artigo 18.º	20
Património de interesse	20
Artigo 19.º	21
Património arqueológico	21
Título IV	21
Uso do solo	21
Capítulo I	21
Classificação e qualificação do solo	21
Artigo 20.º	21
Classificação do solo	21
Artigo 21.º	21
Qualificação do solo rústico	21
Artigo 22.º	22
Qualificação do solo urbano	22
Artigo 23.º	22
Tipologias de usos do solo	22
Capítulo II	22
Disposições comuns ao solo rústico e urbano	22
Secção I	22
Disposições gerais	22
Artigo 24.º	22
Condições gerais de utilização do solo	22
Artigo 25.º	23
Condicionamentos ambientais, paisagísticos, estéticos, urbanísticos e de segurança	23
Artigo 26.º	24
Ambiente Urbano	24
Artigo 27.º	24
Adaptação e Resiliência aos Fenómenos Meteorológicos Extremos	24
Artigo 28.º	25
Eficiência Ambiental dos Recursos	25
Artigo 29.º	25
Atos válidos e preexistências	25
Artigo 30.º	26
Alinhamentos e realocização de edificações	26





Artigo 31.º	26
Requisitos de infraestruturação	26
Artigo 32.º	27
Demolição de edifícios	27
Artigo 33.º	28
Caves	28
Artigo 34.º	28
Logradouros	28
Secção II	28
Intensidade turística e sustentabilidade ambiental	28
Artigo 35.º	28
Intensidade turística	28
Artigo 36.º	28
Parâmetros de qualidade e sustentabilidade ambiental	28
Título V	29
Solo rústico	29
Capítulo I	29
Disposições gerais	29
Artigo 37.º	29
Estatuto geral da ocupação do solo rústico e edificação isolada	29
Artigo 38.º	30
Edificação isolada	30
Artigo 39.º	32
Reconstrução, conservação, alteração e ampliação das edificações existentes	32
Artigo 40.º	33
Capítulo II	34
Empreendimentos turísticos em solo rústico	34
Secção I	34
Disposição geral	34
Artigo 41.º	34
Empreendimentos turísticos em solo rústico	34
Secção II	34
Empreendimentos Turísticos Isolados	34
Artigo 42.º	34
Identificação, condições e parâmetros de edificabilidade	34
Secção III	35
Núcleos de Desenvolvimento Turístico	35
Artigo 43.º	35
Identificação e regime	35
Artigo 44.º	35
Condições de execução	35

Artigo 45.º	36
<i>Critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental</i>	36
Capítulo III	36
<i>Espaços Agrícolas</i>	36
Artigo 46.º	36
<i>Identificação e objetivos</i>	36
Artigo 47.º	36
<i>Usos</i>	36
Capítulo IV	37
<i>Espaços Florestais</i>	37
Artigo 48.º	37
<i>Identificação e objetivos</i>	37
Artigo 49.º	38
<i>Usos</i>	38
Capítulo V	39
<i>Espaços Naturais e Paisagísticos</i>	39
Artigo 50.º	39
<i>Identificação e objetivos</i>	39
Artigo 51.º	39
<i>Usos</i>	39
Capítulo VI	40
<i>Espaços de atividades industriais</i>	40
Artigo 52.º	40
<i>Identificação e objetivos</i>	40
Artigo 53.º	40
<i>Usos</i>	40
Artigo 54.º	40
<i>Regime de edificabilidade</i>	40
Capítulo VI	41
<i>Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e outras Estruturas ou Ocupações</i>	41
Artigo 55.º	41
<i>Identificação e objetivos</i>	41
Artigo 56.º	41
<i>Usos</i>	41
Artigo 57.º	41
<i>Regime de edificabilidade</i>	41
Título VI	41
<i>Solo urbano</i>	41
Capítulo I	41
<i>Espaços Centrais</i>	41
Artigo 58.º	41
<i>Identificação e objetivos</i>	41
Artigo 59.º	42





Usos.....	42
Artigo 60.º.....	42
Regime de edificabilidade.....	42
Capítulo II.....	43
Espaços Habitacionais.....	43
Artigo 61.º.....	43
Identificação e objetivos.....	43
Artigo 62.º.....	43
Usos.....	43
Artigo 63.º.....	44
Regime de edificabilidade.....	44
Capítulo III.....	45
Espaços de Atividades Económicas.....	45
Artigo 64.º.....	45
Identificação e objetivos.....	45
Artigo 65.º.....	45
Usos.....	45
Artigo 66.º.....	45
Regime de edificabilidade.....	45
Capítulo IV.....	46
Espaços Verdes.....	46
Artigo 67.º.....	46
Identificação e objetivos.....	46
Artigo 68.º.....	46
Usos.....	46
Artigo 69.º.....	47
Regime de Edificabilidade.....	47
Capítulo V.....	47
Espaços Urbanos de Baixa Densidade.....	47
Artigo 70.º.....	47
Identificação e objetivos.....	47
Artigo 71.º.....	48
Usos.....	48
Artigo 72.º.....	48
Regime de edificabilidade.....	48
Capítulo VI.....	48
Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes.....	48
Artigo 73.º.....	49
Identificação e objetivos.....	49
Artigo 74.º.....	49
Usos.....	49

Artigo 75.º	49
Regime de edificabilidade	49
Título VII	49
Rede rodoviária, estacionamento e áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas	49
Artigo 76.º	49
Artigo 77.º	50
Artigo 78.º	50
Hierarquização da rede rodoviária	50
Artigo 79.º	50
Áreas de proteção	50
Artigo 80.º	51
Acessibilidade, mobilidade e parâmetros de dimensionamento da rede viária municipal	51
Artigo 81.º	52
Dimensionamento do estacionamento	52
Artigo 82.º	52
Casos especiais de aplicação dos parâmetros de estacionamento	52
Artigo 83.º	52
Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos	52
Título VIII	53
Programação e execução	53
Capítulo I	53
Programação da execução	53
Artigo 84.º	53
Programação	53
Artigo 85.º	54
Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	54
Artigo 86.º	56
Contratualização de unidades de execução	56
Artigo 87.º	56
Áreas de reabilitação urbana	56
Capítulo II	56
Execução e financiamento	56
Artigo 88.º	57
Sistemas de execução e delimitação de unidades de execução	57
Artigo 89.º	58
Critérios de perequação	58
Artigo 90.º	58
Mecanismos de perequação	58
Artigo 91.º	58
Capítulo III	58
Monitorização e avaliação	58
Artigo 92.º	58
Indicadores e componentes da monitorização e avaliação	58





Artigo 93.º	58
Relatório do estado do ordenamento do território	58
Título IX	59
Disposições finais	59
Artigo 94.º	59
Alterações legislativas e omissões	59
Artigo 95.º	59
Alteração de elementos do Plano e revogação	59
Artigo 96.º	59
Revisão	59
Artigo 67.º	60
Entrada em vigor	60
Anexo I - Normas do PROF ALT	61
Anexo II - Património de interesse	63

## 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 I - Regulamento
Fase	3 – Proposta de Plano
Versão	Para Discussão Pública
Referência do Ficheiro	P075_PDM_F3_VOL_I_REG_Preliminar_a.docx
N.º de Páginas	63
Autores	AMMC / RR Planning / AA
Outras Contribuições	
Diretor de Projeto	Romana Rocha
Data	30 de agosto de 2024

## HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES

Versão	Fase	Data	Descrição
Para 2.ª CC		20/11/2023	Alterado em função dos pareceres recebidos no seguimento da 2.ª CC
Para DP		31/07/2024	Correções parâmetros

*Esta página foi deixada em branco propositadamente*



## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VENDAS NOVAS

### REGULAMENTO

#### Título I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Objeto e âmbito

1 - O presente Regulamento constitui o elemento normativo da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Vendas Novas, adiante designado por PDMVN.

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

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

4 - O PDMVN aplica-se à totalidade do território do Município de Vendas Novas, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento que o integra.

##### Artigo 2.º

##### Objetivos estratégicos

1 - Para o desenvolvimento futuro do concelho de Vendas Novas, são definidas três linhas de orientação estratégica (LOE), as quais se materializam em objetivos específicos:

a) Requalificação urbana, ambiente e sustentabilidade:

- i. 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 a adaptação às alterações climáticas, tornando o centro mais atrativo para o investimento e para habitar;
- ii. 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;
- iii. 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;
- iv. 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, e atendendo à presença da ZEC do Estuário do Sado.

b) Acolhimento e promoção das atividades económicas e inovação:

- i. Potenciar a localização estratégica de Vendas Novas, claramente evidenciada no PROT, tornando-a mais qualificada e atrativa para o investimento;
- ii. Concluir a revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial, adaptando os índices e parâmetros urbanísticos às necessidades atuais, bem como atraindo novas atividades;

- iii. Flexibilizar as possibilidades de localização de empresas no território municipal;
  - iv. Valorizar e potenciar o desenvolvimento do sector primário, atribuindo um papel fundamental às atividades da economia da floresta, e às novas formas de agricultura;
  - v. 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).
- c) Afirmação, protagonismo e urbanidade da Cidade:
- i. Promover a afirmação de Vendas Novas: de lugar histórico e remoto de passagem a lugar de estadia e a cidade;
  - ii. 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;
  - iii. 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, avaliando os parâmetros urbanísticos por forma a permitir uma maior compactação da cidade;
  - iv. 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:
    - iv1) A 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;
    - iv2) 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.

2 - Os objetivos estratégicos enunciados são materializados em linhas orientadoras da atuação e operacionalizados através de projetos ou ações nos termos previstos no Programa de Execução, a executar de acordo com o regime da programação e execução constante do Título VIII do presente Regulamento.

### Artigo 3.º

#### Conteúdo documental

1 - O PDMVN é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento, desdobrada em:
  - i. Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, à escala de 1: 10 000;
  - ii. Plantas dos perímetros urbanos, à escala de 1:5 000;
  - iii. Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, à escala de 1: 10 000;
  - iv. Planta de Ordenamento – Riscos e Outros Limites ao Regime de Uso, à escala de 1: 10 000;
  - v. Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico, à escala de 1: 10 000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:10 000, desdobrada em:
  - i. Planta de Condicionantes - Geral, à escala de 1:10 000;
  - ii. Planta de Condicionantes – Recursos Agrícolas, Florestais e Ecológicos, à escala 1:10 000;
  - iii. Planta de Condicionantes – Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais;

2 - O PDMVN é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório;



- b) Relatório ambiental;
- c) Programa de execução;
- d) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

3 - O PDMVN é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- a) Planta de enquadramento regional;
- b) Planta da situação existente;
- c) Planta e relatório com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos das comunicações prévias de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- d) Carta dos Valores Naturais;
- e) Mapa de ruído;
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- g) Ficha de dados estatísticos.

4 - Para além dos elementos referidos no número anterior, constantes do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”), constituem também elementos complementares que acompanham o PDMVN, os seguintes:

- a) Carta Educativa;
- b) Relatório Sobre o Estado do Ordenamento do Território;
- c) Estudos de Caracterização e Diagnóstico;
- d) Planta dos Valores Naturais;
- e) Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território.

#### Artigo 4.º

##### **Sistema urbano**

O sistema urbano do concelho de Vendas Novas é constituído por três níveis:

- a) Primeiro nível: Vendas Novas;
- b) Segundo nível: Landeira;
- c) Terceiro nível: os restantes aglomerados urbanos delimitados na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo: Afeiteira, Marconi, Piçarras, Bombel e Nicolaus.

#### Artigo 5.º

##### **Programas e planos territoriais**

1 - No território do município de Vendas Novas vigoram os seguintes programas e planos territoriais:

- a) De âmbito nacional:
  - i. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
  - ii. Plano Nacional de Gestão Integrada de Fogos Rurais (PNGIFR), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 45-A/2020, de 16 de junho
  - iii. Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
  - iv. Plano Rodoviário Nacional (PRN), constante do Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98 de 31 de outubro, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;
  - v. Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril;
  - vi. Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Sado e Mira (RH6), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril;

- vii. Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF ALT), aprovado pela Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro, e alterado pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro.
- b) De âmbito regional: Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro.
- c) De âmbito municipal:
  - i. Plano de Urbanização da Landeira, publicado através do Aviso n.º 1031/2012, de 23 de janeiro;
  - ii. Plano de Pormenor do Parque Industrial de Vendas Novas, ratificado pela Portaria n.º 156/94, de 18 de março, alterado através da Portaria n.º 21/97, de 7 de janeiro, e do Aviso n.º 7206/2015, de 29 de junho, e alvo de correção material através da Declaração n.º 18/2022, de 25 de janeiro.

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

3 - A revisão e a alteração dos planos territoriais de âmbito municipal referidos na alínea c) do n.º 1 devem ter por referência a estratégia e o regime de uso do solo definidos no PDMVN.

## Artigo 6.º

### Definições

Para efeitos da interpretação e aplicação do PDMVN são adotados os conceitos técnicos fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e os demais conceitos e definições constantes da legislação e regulamentação aplicáveis.

## Título II

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

## Artigo 7.º

### Identificação

Na área de intervenção do PDMVN encontram-se em vigor as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, que se encontram representadas na Planta de Condicionantes – Geral quando possuam expressão gráfica à escala do PDMVN:

- a) Recursos hídricos:
  - i. Domínio hídrico:
    - i1) Leito e margem das águas fluviais  
Captações de águas subterrâneas para abastecimento público e respetivas zonas de proteção –
    - ii1) Bica Fria (SC1, FR3, e FR4);
    - ii2) Faias (AC3, JK1, JK2 e JK3).
- b) Recursos agrícolas e florestais:
  - i. Reserva Agrícola Nacional (RAN);
  - i. Sobreiros e azinheiras, isolados e em povoamento;
  - ii. Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR) - Perigosidade de incêndio florestal (classes alta e muito alta);
  - iii. SGIFR – rede secundária de faixas de gestão de combustível e rede de pontos de água.
- c) Recursos ecológicos:
  - i. Reserva Ecológica Nacional (REN);
  - ii. Zona Especial de Conservação (ZEC) PTCO0011 Estuário do Sado.
- d) Património edificado:
  - i. Património arquitetónico e arqueológico: Imóveis e conjuntos classificados e respetivas zonas especiais e gerais de proteção: monumento de interesse público e imóveis de interesse público.
    - i1) Monumento de interesse público: Palácio Real de D. João V e Capela Real de Vendas Novas;
    - i2) Imóvel de interesse público: Monte Velho do Outeiro de Santo António.



- e) Equipamentos: Defesa Nacional:
- i. PM001/Vendas Novas – Palácio de Vendas Novas e Anexos;
  - ii. PM002/Vendas Novas – Polígono de Artilharia de Vendas Novas;
  - iii. PM04 / Vendas Novas – Nascente de Água e Casa de Máquinas Elevatória;
  - iv. PM007/Vendas Novas – Quartel da Rua da Estação.
- f) Infraestruturas:
- i. Redes e infraestruturas de abastecimento de água;
  - ii. Redes e infraestruturas de saneamento de águas residuais;
  - iii. Rede de transporte, distribuição e transformação de eletricidade;
  - iv. Oleoduto Multiprodutos Sines-Aveiras;
  - v. Rede Rodoviária Nacional e respetivas zonas de servidão *non aedificandi*:
    - v1) Rede Nacional Fundamental sob jurisdição do IMT, IP: Itinerário Principal (IP1/A2 e IP7/A6);
    - v2) Rede Nacional Complementar: Itinerário Complementar (IC1/A13) e Estrada Nacional sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A. (EN4);
  - vi. Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A. (EN251-1 e EN380);
  - vii. Estradas e caminhos municipais;
  - viii. Rede Ferroviária Nacional – Linha do Alentejo, Linha de Vendas Novas e Concordância de Bombel;
  - ix. Marcos geodésicos e respetivas zonas de proteção.

## Artigo 8.º

### Regime

1 - Nas áreas abrangidas por servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais aplicam-se cumulativamente com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida pelo PDMVN, prevalecendo sobre esta quando forem materialmente mais restritivos, exigentes ou condicionadores da utilização do solo.

2 - A delimitação do domínio hídrico na Planta de Condicionantes, por motivos de escala e da informação disponível, não é vinculativa quanto à representação gráfica de todas as suas componentes ou à adequação dos percursos das linhas de água efetivamente existentes, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia e de licenciamento e das comunicações prévias, deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função da informação disponível, designadamente, a constante da carta militar, de fotografia aérea e/ou levantamento topográfico.

3 - Nos termos do número anterior e caso subsistam dúvidas, cabe à entidade com jurisdição em matéria do domínio hídrico definir a área sujeita a servidão administrativa.

## Artigo 9.º

### Medidas de defesa contra incêndios

1 - No solo rústico, com exceção dos aglomerados rurais, são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação, nas áreas prioritárias de prevenção e segurança, correspondentes às classes de perigosidade de incêndio rural “alta” e “muito alta”, com as exceções constantes do n.º 1 do artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, que cria o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR).

2 - No solo rústico fora dos aglomerados rurais e das áreas prioritárias de prevenção e segurança, as obras de construção ou de ampliação de edifícios quando se situem em território florestal ou a menos de 50 m de territórios florestais, na aceção da alínea q) do n.º 1 do artigo 3.º do SGIFR, que no território do concelho de

Vendas Novas correspondem à categoria dos Espaços Florestais, observam as condições constantes do artigo 61.º do SGIFR.

3 - Os deveres de gestão do combustível relativos à rede secundária de faixas de gestão de combustível são os estabelecidos nos n.ºs 4 a 7 do artigo 49.º do SGIFR, sem prejuízo do n.º 2 do mesmo artigo.

### **Título III**

#### **Sistema de proteção de valores e recursos**

#### **Capítulo I**

##### **Estrutura Ecológica Municipal**

##### **Artigo 10.º**

###### **Noção e identificação**

1 - A Estrutura Ecológica Municipal (EEM), delimitada na Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, integra o conjunto das áreas que asseguram as funções ecológicas essenciais para a manutenção da identidade, integridade e regeneração do território do município de Vendas Novas e das populações que dele dependem, de entre as quais, as de conservação e recuperação da biodiversidade e da paisagem, de sequestro de carbono, de conservação dos solos e do regime hidrológico em função das práticas agrícolas ou silvícolas e a recarga de aquíferos, bem como as áreas necessários ao estabelecimento de uma rede de recreio e de requalificação da paisagem, tendo em conta a presença de valores naturais e patrimoniais, as quais se articulam em continuidade no solo rústico e no solo urbano.

2 - A EEM do município de Vendas Novas integra os seguintes componentes:

- a) Área nuclear: ZEC PTCO0011 Estuário do Sado, integrada na Rede Natura 2000;
- b) A categoria de espaços naturais que abrange as áreas localizadas ao longo das linhas de água e em zonas ligeiramente depressionárias onde o nível freático está próximo da superfície e onde se desenvolvem flora e vegetação higrófilas
- c) Áreas de conectividade ecológica / corredores ecológicos:
  - i. Corredor ecológico PROF ALT;
    - i.1 Corredor ecológico PROF ALT próximo (entre os 10 m e 500 m, a partir da margem da linha de água permanente);
    - i.2 Corredor ecológico PROF ALT afastado (entre os 500 m e 2000 m);
    - i.3 Faixas de Proteção das linhas de água permanentes e torrenciais);
  - ii. Cursos de água e respetivos leitos e margens integrados na REN, bem como áreas com vegetação ripícola;
  - iii. Povoamentos de Sobreiro e de Azinheira e outras formações de quercíneas que desempenhem funções ecológicas essenciais.
- d) Áreas que em virtude das suas características culturais ou paisagísticas têm por função contribuir para a valorização ambiental e paisagística garantindo a proteção e valorização do património construído e paisagístico e a promoção do turismo e recreio cultural e natural;
- e) Faixas de proteção sanitária aos aglomerados urbanos;
- f) Estrutura Ecológica Urbana: correspondente à categoria dos Espaços verdes.

##### **Artigo 11.º**

###### **Regime**

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





2 - O regime de uso do solo das áreas integradas na EEM é o previsto para a respetiva categoria ou subcategoria de solo, articulado, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas (servidões e restrições de utilidade pública).

3 – Nas áreas abrangidas pelos corredores ecológico do PROF ALT identificados no ponto i) da aliena b) do número 2 do artigo anterior aplicam-se as normas respeitantes às funções de proteção e conservação previstas no PROF ALT, constantes do Anexo I ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante

4 – Os corredores ecológicos do PROF ALT deverão ainda ser objeto de tratamento específico no âmbito de planos de gestão florestal de acordo com o previsto naquele programa setorial.

5 – Nas áreas nucleares e nas áreas de conectividade ecológica/corredores ecológicos da EEM, são interditas as seguintes ações ou atividades:

- a) 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;
- b) O abate ou arranque de exemplares de quercíneas, salvo se autorizado nos termos da legislação aplicável;
- c) A destruição da vegetação ripícola autóctone, devendo as ações regulares de limpeza respeitar as seguintes orientações:
  - i. Execução preferencialmente sem recurso a maquinaria pesada;
  - ii. 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;
  - iii. Controlo continuado de espécies invasoras;
  - iv. Minimização da área de solo mobilizado;
  - v. A introdução de espécies não indígenas;
  - vi. A recuperação de galerias ripícolas com espécies não autóctones;
  - vii. A deposição de dragados ou de outros resíduos.
- d) A instalação de explorações pecuárias em regime intensivo e a ampliação das existentes;
- e) A extração de inertes e de recursos geológicos e o aproveitamento de recursos energéticos com exceção da exploração de recursos hidrogeológicos ou geotérmicos e do disposto n.º 6 do presente artigo;
- f) A instalação de postos de abastecimento de combustíveis;
- g) A instalação de fornos de carvão vegetal;
- h) A instalação de estações de tratamento de águas residuais (ETAR), exceto quando indispensáveis à instalação de empreendimentos turísticos, associadas a fitoetar ou a outro equipamento de natureza similar, no sentido de garantir a possibilidade de reutilização de águas finais, bem como estações de tratamento e transferência de quaisquer tipos de resíduos;
- i) O depósito de resíduos sólidos, de inertes, de entulhos, de sucatas, de lixeiras, de aterros sanitários ou de outro tipo de resíduos;
- j) A plantação de culturas permanentes intensivas, plantações iguais ou superiores a 400 plantas / ha e um compasso de 4X6m, e superintensivas, plantações de 1000 a 2500 plantas / ha e um compasso de 4X6m,

6 - Nas áreas nucleares e nas áreas de conectividade ecológica/corredores ecológicos da EEM, é admitida a instalação de centros eletroprodutores de fontes de energia renovável solar para autoconsumo, nos termos da legislação aplicável, preferencialmente utilizando as coberturas dos edifícios para instalação de painéis, sendo que, no caso de novas edificações, deve ser promovida a orientação correta dos edifícios para permitir a aplicação de painéis de forma a ser obtida uma maior eficiência energética.

7 - Nas áreas ocupadas por povoamentos de quercíneas é interdita a instalação de unidades de produção de energia, com exceção das Unidades de Pequena Produção (UPP),

8 - Nas áreas de corredores ecológicos, se compatível com o regime de uso da categoria ou subcategoria de espaço respetiva, é admitida a instalação de equipamentos de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística ou de apoio a atividades de ar livre, em estrutura aligeirada.

9 - Nas faixas de proteção sanitária aos aglomerados urbanos é interdita a instalação e ampliação de edifícios destinados a atividades agropecuárias, ao armazenamento de substâncias perigosas e a atividades que provoquem incomodidade às pessoas, quanto ao ruído, cheiros, emissões de poeiras e produção de resíduos, bem com a atividade agrícola intensiva e superintensiva.

## **Capítulo II** **Proteção a recursos naturais**

### **Artigo 12.º**

#### **Espécies florestais por sub-região homogénea do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo e planos de gestão florestal**

1 - O território de Vendas Novas é abrangido por duas sub-regiões homogéneas do PROF ALT: Charneca do Tejo e do Sado, e Montados do Alentejo Central.

2 - Para cada sub-região homogénea são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguidas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas, constantes do Anexo I ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

3 - 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 rearborização.

4 - 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 Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF).

5 - 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.

6 - 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.

7 - Ficam obrigatoriamente sujeitas à elaboração de plano de gestão florestal as explorações florestais e agroflorestais privadas de dimensão igual ou superior a 100 ha.

### **Artigo 13.º**

#### **Área máxima a ocupar por eucalipto**

Para efeitos da aplicação do n.º 5 do artigo 3.º-A do regime jurídico aplicável às ações de arborização e rearborização, no concelho de Vendas Novas a área máxima a ocupar por espécies do género *Eucalyptus* spp. são 1446 hectares realizadas em concelhos onde esta espécie não ultrapasse os limites relativos definidos nos Planos Regionais de Ordenamento Florestal (PROF).



## Capítulo III

### Riscos

#### Artigo 14.º

##### Tipologias e medidas de minimização

- 1 - Os riscos identificados no território municipal coincidem com os riscos identificados no Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil e com áreas de risco integradas na REN, e constam na Planta de Ordenamento – Riscos e Outros Limites ao regime de uso quando possuam representatividade à escala do PDMVN, a qual inclui também a localização das instalações dos agentes de segurança e proteção civil.
- 2 - Os riscos presentes no território municipal abrangem:
  - a) Riscos naturais, os quais resultam do funcionamento dos sistemas naturais;
  - b) Riscos mistos, que correspondem àqueles que resultam da relação entre as atividades humanas permanentes e os sistemas naturais;
  - c) Riscos tecnológicos, os quais resultam de acidentes decorrentes da atividade humana.
- 3 - Nos projetos das operações urbanísticas que incidam em áreas de risco devem ser demonstradas quais as medidas adotadas para minimizar a vulnerabilidade ao risco associado.
- 4 - Nas áreas de risco, os alvarás de autorização de utilização das edificações devem conter a menção ao tipo de risco, bem como do perigo concreto a que se encontram expostas.

#### Artigo 15.º

##### Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias

- 1 - Nas zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias são interditas as seguintes ações:
  - a) A realização de obras de construção nova, ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
  - b) O aumento da área de impermeabilização do solo, com exceção do que resulte da admissibilidade prevista no presente artigo;
  - c) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
  - d) A construção de caves, mesmo que apenas destinadas a estacionamento;
  - e) A execução de novos arruamentos e de lugares de estacionamentos impermeabilizados;
  - f) 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;
  - g) A alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas.
- 2 - Nas zonas inundáveis ou 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:
  - a) A área de implantação não pode exceder a preexistente;
  - b) 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.
- 3 - Nas zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias, sem prejuízo da legislação aplicável, e desde que tecnicamente fundamentadas, são permitidas as seguintes ações:
  - a) As que tenham como objetivo o controlo de cheias e da infiltração das águas;
  - b) A construção de infraestruturas da rede elétrica e de saneamento, com exceção de estações de tratamento de águas residuais;
  - c) A realização de obras hidráulicas ou a implantação de infraestruturas indispensáveis à correção hidráulica;

- d) A construção de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola ou hidrelétrico;
- e) A construção de infraestruturas viárias;
- f) construção de edificações indispensáveis à atividade agrícola.

4 - A realização das ações previstas no número anterior fica sujeita à observância das seguintes condições cumulativas:

- a) A demonstração da inexistência de alternativa de localização;
- b) 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;
- c) Seja assegurada a não obstrução da livre passagem das águas.

5 - Nos passeios, calçadas, praças, ciclovias e estacionamento em zonas ameaçadas pelas cheias devem ser utilizados materiais permeáveis.

6 - 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.

## Capítulo IV

### Zonamento acústico

#### Artigo 16.º

##### **Classificação acústica**

Para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído (RGR), o território do município de Vendas Novas é classificado como zona mista, não devendo ficar exposto a níveis sonoros de ruído ambiente superiores ao definido na legislação aplicável.

#### Artigo 17.º

##### **Zonas de conflito**

As áreas expostas a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido para as zonas mistas, à margem de legislação específica aplicável, devem ser objeto de planos de redução de ruído, não sendo permitida a sua ocupação enquanto se verificar a violação dos valores limite de ruído ambiente exterior fixados na lei.

## Capítulo V

### Património cultural

#### Artigo 18.º

##### **Património de interesse**

1 - O regime de proteção dos bens imóveis classificados e em vias de classificação é o constante da legislação específica aplicável, a qual se aplica cumulativamente com o regime do PDMVN.

2 - Para além dos bens imóveis classificados, é identificado no município de Vendas Novas um conjunto de bens imóveis de interesse patrimonial, assinalado na Planta de Ordenamento – Riscos e Outros Limites ao Regime de Uso e identificado no Anexo II ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante, o qual compreende bens que integram a paisagem cultural do concelho e que constituem um recurso cujas características e importância no quadro histórico e identitário importa salvaguardar, mediante uma estratégia integrada de conservação, restauro, reabilitação e valorização.

3 - Qualquer obra ou intervenção que incida sobre os valores patrimoniais identificados no número anterior deve privilegiar a sua conservação e valorização, carecendo de prévia aprovação pela Câmara Municipal as que não se encontrem isentas de controlo prévio.



4 - São proibidas todas as ações e atividades que ponham em causa a integridade ou sejam suscetíveis de ocasionar a perda, a destruição ou a deterioração dos bens imóveis a que se refere o presente artigo.

5 - A demolição total ou parcial de um bem imóvel de interesse patrimonial depende da existência de ruína ou da verificação em concreto da primazia de um valor superior ao que está presente na tutela do bem imóvel, desde que, em qualquer dos casos, não se mostre viável nem razoável, por qualquer forma, a salvaguarda do mesmo.

6 - Salvo em situações de emergência, designadamente de ruína iminente, os projetos de demolição devem ser instruídos com o levantamento arquitetónico, fotográfico e documental da preexistência.

7 - Nas intervenções sobre os bens imóveis identificados no presente artigo devem ser utilizadas técnicas, materiais e procedimentos compatíveis com os materiais existentes.

#### Artigo 19.º

##### Património arqueológico

1 - O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas e os achados fortuitos encontrados sem serem no contexto de operações urbanísticas (lavoura, instalação de rega ou plantio de arvoredo) no território do município de Vendas Novas obriga à imediata suspensão dos trabalhos no local e comunicação da ocorrência à Câmara Municipal, aos serviços competentes da Administração central e às autoridades policiais, nos termos da lei.

2 - A retoma dos trabalhos suspensos só pode ter lugar após pronúncia das entidades referidas no número anterior, nos termos do disposto na legislação em vigor.

3 - O prazo de validade das licenças ou das comunicações prévias de operações urbanísticas suspende-se na eventualidade de suspensão dos trabalhos pelos motivos previstos no n.º 1, por todo o período que durar aquela suspensão.

4 - Sempre que venham a ser descobertos novos sítios arqueológicos ou determinada a localização dos sítios conhecidos, mas cuja localização se desconhece, deve ser promovida a atualização da Planta de Ordenamento – Riscos e Outros Limites ao Regime de Uso.

#### Título IV

##### Uso do solo

##### Capítulo I

##### Classificação e qualificação do solo

#### Artigo 20.º

##### Classificação do solo

O território do município de Vendas Novas é classificado, nos termos constantes da Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, como solo rústico e como solo urbano.

#### Artigo 21.º

##### Qualificação do solo rústico

O solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias, identificadas na Planta de Ordenamento — Classificação e qualificação do solo:

- a) Espaços Agrícolas;
- b) Espaços Florestais:
  - i. Espaços Florestais de Produção;
  - ii. Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola.

- c) Espaços industriais.
- d) Espaços Naturais e Paisagísticos:
  - i. Espaços Naturais e Paisagísticos do Tipo I;
  - ii. Espaços Naturais e Paisagísticos do Tipo II.
- e) Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações.

#### Artigo 22.º

##### **Qualificação do solo urbano**

O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias, identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo:

- a) Espaços Centrais:
  - i. Espaços Centrais de Tipo I;
  - ii. Espaços Centrais de Tipo II.
- b) Espaços Habitacionais:
  - i. Espaços Habitacionais de Tipo I;
  - ii. Espaços Habitacionais de Tipo II.
- c) Espaços de Atividades Económicas;
- d) Espaços Verdes:
  - i. Espaços Verdes de Recreio e Lazer;
  - ii. Espaços Verdes de Proteção.
- e) Espaços Urbanos de Baixa Densidade:
  - i. Espaços Urbanos de Baixa Densidade de Tipo I;
  - ii. Espaços Urbanos de Baixa Densidade de Tipo II.
- f) Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes.

#### Artigo 23.º

##### **Tipologias de usos do solo**

1 - A cada categoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes, aos quais podem estar associados usos complementares destes, e, ainda, outros usos compatíveis.

2 - Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial da utilização do solo em cada categoria de espaços.

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

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

## **Capítulo II**

### **Disposições comuns ao solo rústico e urbano**

#### **Secção I**

##### **Disposições gerais**

#### Artigo 24.º

##### **Condições gerais de utilização do solo**

1 - O regime das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e do Sistema de proteção de valores e recursos, prevalece sobre o regime de uso definido para cada categoria de espaço no presente Título.



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

3 - As operações urbanísticas, incluindo a utilização dos solos, não podem destruir ou desvalorizar a paisagem, nem o património arquitetónico e natural existente cujo valor e interesse seja de salvaguardar, garantindo-se, sempre que possível, a manutenção das respetivas características, nos termos dos números e artigos seguintes.

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

5 - Para os efeitos do número anterior, consideram-se, nomeadamente, como incompatíveis com o uso dominante, os usos que de forma significativa e não suscetível de mitigação:

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

6 - Para além dos usos previstos no número anterior, é sempre incompatível com o uso dominante de qualquer categoria, fora das áreas destinadas a esses fins, o depósito de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos, bem como a criação de animais, quando a mesma possa gerar situações de incomodidade ou insalubridade, designadamente através de ruídos ou cheiros.

7 - 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 envolventes, devem adotar medidas que eliminem as incompatibilidades geradas.

## Artigo 25.º

### **Condicionamentos ambientais, paisagísticos, estéticos, urbanísticos e de segurança**

1 - Não são permitidas operações urbanísticas que:

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

2 - Com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística e por motivos de interesse arquitetónico, cultural ou ambiental, podem ser impostos pela Câmara Municipal 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.

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

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

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

## Artigo 26.º

### **Ambiente Urbano**

No que respeita à melhoria do ambiente urbano, as intervenções no espaço público e nas operações urbanísticas, devem, sempre que possível, cumprir as seguintes ações:

- a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
- b) Utilizar material vegetal, nos jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
- c) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
- d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
- e) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamento, acessos pedonais, pistas cicláveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos.
- f) Promover a integração das intervenções em espaço público com a rede de transportes públicos e com as infraestruturas de apoio à mobilidade suave.

## Artigo 27.º

### **Adaptação e Resiliência aos Fenómenos Meteorológicos Extremos**

No que respeita à adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos de modo a garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) Criar bacias de retenção ou detenção a montante dos aglomerados urbanos, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais;
- b) As bacias de retenção, detenção ou infiltração devem adotar soluções técnicas que promovam o armazenamento das águas pluviais para reutilização, nomeadamente para rega, lavagens de pavimentos, alimentação de lagos e tanques e outros usos não potáveis;
- c) Libertação das áreas envolventes das linhas de água, leitos de cheia e inundações, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;
- d) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- e) Recolher e encaminhar de forma correta as águas pluviais.





## Artigo 28.º

### Eficiência Ambiental dos Recursos

No que respeita ao aumento da eficiência ambiental dos recursos, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) A sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento local de recursos;
- b) Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;
- c) A autossuficiência energética dos edifícios quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
- d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
- e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semaforica e outras estruturas urbanas;
- f) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
- g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
- h) As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal.

## Artigo 29.º

### Atos válidos e preexistências

1 - A revisão do PDMVN não derroga os direitos constituídos durante o período da sua vigência, mesmo que ainda não titulados por alvará, concedidos pelas entidades administrativas competentes, nomeadamente os que decorrem de informações prévias favoráveis, comunicações prévias, licenças e autorizações, bem como os decorrentes de aprovações de projetos de arquitetura e de alienações em hastas públicas municipais.

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

3 - As licenças para a realização de operação de loteamento ainda não executadas, caducam caso não sejam concluídas as obras de edificação nelas previstas no prazo de 10 anos a contar da data da entrada em vigor da revisão do PDMVN, sem prejuízo do artigo 171.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4 - As caducidades são declaradas pela Câmara Municipal, após audiência dos interessados.

5 - As licenças e os projetos de operações urbanísticas objeto de comunicação prévia e de aprovação da arquitetura anteriores à entrada em vigor da revisão do PDMVN são passíveis de alteração desde que as novas propostas apresentem soluções urbanísticas que diminuam, mitiguem ou atenuem o grau ou a intensidade das desconformidades dos mesmo com o regime constante deste plano.

6 - Na alteração das licenças de operações de loteamento, nos casos do número anterior, pode ser aceite a manutenção das áreas de cedência definidas no alvará que titula cada uma das operações, sem prejuízo do fixado no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

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

- a) Não careçam de qualquer licença, comunicação prévia, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estejam licenciados, admitidos, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, comunicações prévias, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
- c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura ou de outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município.

8 - Nos termos do n.º 1 do artigo 60.º do RJUE, as preexistências a que se referem os números anteriores não são afetadas pela entrada em vigor da presente revisão do PDMVN.

9 - Caso as preexistências ou as condições das licenças, autorizações, comunicações prévias ou outros atos mencionados no n.º 1, não se conformem com a disciplina constante do PDMVN, são admitidas alterações ou ampliações às mesmas e a reconstrução das edificações, nas seguintes situações:

- a) Quando, pretendendo-se introduzir qualquer novo uso, este seja conforme com o PDMVN, e:
  - i. Das alterações, ampliações ou reconstruções resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros de edificabilidade;
  - ii. Ou, as alterações ou as reconstruções, não agravando as desconformidades referidas na sublinha anterior, permitam alcançar melhorias quanto à inserção urbanística e paisagística, quanto à qualidade arquitetónica ou às condições de segurança e salubridade da edificação.
- b) São admissíveis obras de ampliação:
  - i. Em geral, até aos 50 m<sup>2</sup>, quando a ampliação seja comprovada e estritamente necessária à viabilidade da utilização instalada ou a instalar e dela não resulte agravamento das condições de inserção ou urbanística e paisagística e da qualidade arquitetónica da edificação;
  - ii. Nos empreendimentos turísticos, até 30% da área de construção preexistente.

### Artigo 30.º

#### **Alinhamentos e realocização de edificações**

1 - Nas áreas edificadas, estruturadas pela rede viária, devem prevalecer os alinhamentos dominantes.

2 - A Câmara Municipal pode definir outros alinhamentos, em sede de controlo prévio de operações urbanísticas, tendo em vista a valorização e promoção da funcionalidade do espaço, na ausência de plano de pormenor ou de plano de urbanização.

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

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

### Artigo 31.º

#### **Requisitos de infraestruturação**

1 - Qualquer edificação, empreendimento, instalação ou atividade só pode ser viabilizada 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 tal via não existir, se for construída concomitantemente com o próprio empreendimento.

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



3 - Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, e a inexistência destas não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização da atividade, ocupação ou edificação em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individuais comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, a implantar de modo a viabilizar a sua futura ligação às referidas redes, sendo a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.

4 - No solo urbano é obrigatória, em todas as obras de construção, reconstrução e ampliação, a ligação aos sistemas municipais de abastecimento de água e de recolha e tratamento de águas residuais.

5 - Quando as edificações a construir, reconstruir ou ampliar em solo rústico, não forem abrangidas pelo sistema público de abastecimento de água, esse abastecimento deve ser garantido pelo interessado através de sistema autónomo ou, em alternativa, pela ligação à rede pública, quando esta se encontre a menos de 100 m de um dos limites da parcela.

6 - Quando as edificações a construir, reconstruir ou ampliar em solo rústico não forem abrangidas pelo sistema público de recolha e tratamento das águas residuais, o interessado tem de proceder à instalação de fossas estanques ou outros sistemas ambientalmente sustentáveis, dimensionados proporcionalmente aos edifícios a construir, ou, em alternativa, de proceder à ligação à rede pública, quando esta se encontre a menos de 100 m de um dos limites da parcela.

7 - No solo rústico, as edificações a construir pressupõem, sempre que possível, a adoção de soluções autónomas do ponto de vista energético, que promovam a autossustentação do espaço.

8 - A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas referidas nos números anteriores constitui motivo suficiente de inviabilização das obras ali referidas.

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

## Artigo 32.º

### Demolição de edifícios

1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 18.º, a demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada numa das seguintes situações:

- a) Se a sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
- b) Se constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
- c) Se se encontrar em manifesto estado de degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
- d) Tratar-se de instalações abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores existentes, designadamente de arqueologia industrial.

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

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

## Artigo 33.º

### **Caves**

1 - É autorizada a construção de pisos em cave para terciário, equipamento, turismo, estacionamento e áreas técnicas afetas às unidades de utilização dos edifícios, desde que, em todos os casos, sejam asseguradas condições de ventilação e iluminação adequadas ao uso proposto, sejam cumpridas as regras relativas aos logradouros e exista possibilidade de integração arquitetónica do acesso ao estacionamento.

2 - É autorizada a construção de um piso em cave para habitação, desde que preenchidas as condições mencionadas na alínea anterior, assim como as disposições legais e regulamentares aplicáveis;

3 - As áreas em cave destinadas a habitação são contabilizadas para efeitos de aplicação do índice de utilização do solo ou da área de construção;

4 - Sempre que esteja prevista a construção de caves, a pretensão deve ser acompanhada por um estudo hidrogeológico comprovativo de que a solução proposta é viável e que não afeta o sistema de drenagem natural existente.

## Artigo 34.º

### **Logradouros**

1 - As intervenções nos logradouros e nos espaços exteriores devem considerar a sua requalificação do ponto de vista ambiental, funcional e urbanístico, promovendo a melhoria do conforto térmico e visual, favorecendo a infiltração de água no subsolo, retardar o lançamento da água da chuva nas redes públicas de saneamento básico e contribuir para a regulação microclimática;

2 - Devem ainda assegurar a proteção da sua permeabilidade e a formalização de corredores ecológicos, que interligam áreas com valor natural e cultural;

3 - Os logradouros não integrados na estrutura ecológica urbana são preferencialmente destinados a zonas verdes, sendo excecionalmente admitida a sua ocupação com construções ou pavimentos impermeáveis cuja implantação não exceda 20 % da sua área e desde que seja garantido um adequado sistema de drenagem de águas pluviais.

## **Secção II**

### **Intensidade turística e sustentabilidade ambiental**

## Artigo 35.º

### **Intensidade turística**

No quadro das normas orientadoras do PROTA, a intensidade turística máxima do concelho de Vendas Novas é atualmente de 4419 camas. ou valor atualizado de acordo com a formula de calculo definida no PROTA<sub>7</sub>.

## Artigo 36.º

### **Parâmetros de qualidade e sustentabilidade ambiental**

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

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



destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção;

- d) Concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- e) Minimização das áreas impermeabilizadas, recorrendo a materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, incluindo zonas viárias e pedonais;
- f) Implementação de soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno;
- g) Implementação de soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e com maior capacidade de captura de carbono;
- h) Adoção de sistemas adequados de tratamento e reciclagem de resíduos urbanos, de preferência com recurso a soluções regionais.

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

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

## **Título V Solo rústico**

### **Capítulo I Disposições gerais**

#### **Artigo 37.º**

##### **Estatuto geral da ocupação do solo rústico e edificação isolada**

1 - O solo rústico não pode ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento.

2 - No solo rústico não são admitidas novas edificações que possam conduzir a padrões de ocupação dispersa, sendo a edificação excecional e obedecendo ao princípio da contenção do parcelamento da propriedade e da racionalização das operações de infraestruturização.

3 - Quando, nos termos do presente Regulamento e da legislação aplicável, seja admitida a edificação, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado das áreas envolventes.

4 - Com as exceções constantes do artigo seguinte, a edificação apenas é admitida nos termos do regime de uso de cada categoria e subcategoria de espaço, para os seguintes fins:

- a) Edificação isolada para fins habitacionais do proprietário-agricultor;
- b) Instalações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias, florestais e extrativa;

- c) Estabelecimentos industriais de aproveitamento e transformação de produtos agrícolas, pecuários, florestais e minerais;
  - d) Empreendimentos turísticos isolados (ETI) e Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), nos termos do Capítulo seguinte;
  - e) Outros edifícios indispensáveis à diversificação das atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, pecuárias e florestais, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, que contribuam para reforçar a base económica e promover o emprego nos espaços rústicos, que pela sua natureza técnica, económica e/ou de complementaridade com as atividades instaladas, justifiquem a sua localização em solo rústico;
  - f) Equipamentos de utilização coletiva;
  - g) Infraestruturas territoriais, designadamente, nos domínios dos transportes, do abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de produção, transporte e distribuição de energia e de telecomunicações, incluindo, ainda, edificações no domínio da proteção civil;
  - h) Instalações de recreio e lazer, incluindo de suporte a atividades de animação turística;
  - i) As Áreas de Serviço para Autocaravanas (ASA).
  - j) Instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis.
- 4 - Podem ser implantadas no mesmo prédio edificações destinadas a mais do que uma tipologia de uso admitida para a categoria, categorias ou subcategorias de espaço em que se inserem.
- 5 - A capacidade edificatória de cada prédio é cumulativa, tendo por valor máximo o somatório das áreas máximas de construção admitidas para cada tipologia de uso.

## Artigo 38.º

### Edificação isolada

- 1 - No solo rústico, sem prejuízo dos usos especiais do solo, com as exceções e interdições constantes do presente Regulamento e de acordo com os usos de cada categoria ou subcategoria de espaço, é admitida edificação nova ou a alteração da utilização das edificações existentes quando se destine às finalidades identificadas nos números seguintes e obedeça às condições cumulativas e parâmetros de edificabilidade máximos aí previstos.
- 2 - Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, florestal ou pecuária:
- a) O requerente seja agricultor, nos termos regulamentares setoriais, responsável pela exploração e proprietário do prédio onde pretende construir a habitação, o que deve ser comprovado pelos serviços setoriais regionais competentes;
  - b) A área mínima do prédio é 4 ha;
  - c) A área máxima de construção é 500 m<sup>2</sup>;
  - d) A edificação pode ser constituída por mais do que um volume, desde que seja garantida uma articulação física e funcional entre os mesmos;
  - e) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois;
  - f) 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;
  - g) O ónus referido na alínea anterior não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor.
- 3 - Edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais:
- a) A necessidade das edificações deve ser comprovada pelos serviços setoriais regionais competentes;
  - b) O índice de utilização do solo é 0,04;
  - c) O número máximo de pisos é dois;
  - d) A altura máxima da fachada é 6,5 m, exceto no caso de silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificadas, em que pode ser superior;



- e) A área máxima de construção é 10.000 m<sup>2</sup>, com exceção da alínea seguinte e dos casos devidamente justificados, com base em fundamentos técnicos ou económicos, de explorações hortofrutícolas, frutícolas, olivícolas, vitícolas e pecuárias, em que pode ser superior;
- f) A área de construção máxima para estufas é 750 m<sup>2</sup>, sendo aplicáveis as seguintes condições::
  - i. Devem ser removidas após a cessação da atividade e a área anteriormente ocupada recuperada para a atividade agrícola ou florestal.
  - ii. Para efeitos do disposto no ponto anterior, considera-se que a atividade cessou, 12 meses após a última colheita nelas efetuada;
  - iii. Afastamento mínimo aos limites do prédio — de acordo com a legislação aplicável.
- g) A instalação de novas explorações pecuárias deve garantir um afastamento mínimo de 500 metros aos empreendimentos turísticos existentes, com exceção dos empreendimentos de agroturismo quando integrados na exploração pecuária;
- h) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos se efetuem por sistema autónomo;
- i) Uma adequada integração na paisagem, evitando movimentos de terras com corte superior a 3 m;
- j) A adoção de soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a 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.

4 - Estabelecimentos industriais de aproveitamento e transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários, incluindo áreas destinadas a armazenagem e logística:

- a) Nas situações em que é imprescindível a sua localização na proximidade da produção ou porque tecnicamente não podem estar localizados nos Espaços de Atividades Económicas, em solo urbano, sendo a necessidade das edificações comprovada pelos serviços setoriais regionais competentes;
- b) O índice de ocupação do solo é 0,15;
- c) A área máxima de construção é 10.000 m<sup>2</sup>;
- d) Em situações justificadas pelo respetivo programa e projeto, dependentes de parecer prévio favorável dos serviços setoriais competentes e de declaração de interesse municipal, pode, ainda, ser excedida a área máxima de construção prevista na alínea anterior, desde que:
  - i. As alterações topográficas não comprometam a coerência e equilíbrio morfológico dos espaços conjuntos;
  - ii. Não haja afetação das vistas do território e seja garantida a adequada inserção urbanística e paisagística da edificação.
- e) As edificações estão sujeitas ao afastamento mínimo de 20 m relativamente ao limite do prédio;
- f) A altura máxima da fachada é 8 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior;
- g) Observância dos parâmetros da legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental, no que respeita a poluição atmosférica (designadamente, de poeiras e odores) e sonora e, em geral, do regime jurídico que regula o exercício da atividade industrial;
- h) Os efluentes não podem ser lançados diretamente nas linhas de água, sendo obrigatório o seu tratamento prévio de acordo com a legislação em vigor;
- i) Caso a soma da área máxima de construção prevista na alínea b) com a área construída preexistente seja superior a 10000 m<sup>2</sup>, qualquer posterior operação urbanística fica dependente de prévia aprovação de plano de pormenor, na modalidade de plano de intervenção no espaço rústico, que estabeleça regras específicas nos termos do n.º 1 do artigo 104.º do RJIGT.

5 - Edificações indispensáveis à diversificação das atividades produtivas:

- a) A necessidade da sua instalação em solo rústico seja comprovada pelas entidades setoriais competentes em matéria de controlo prévio da atividade, caso esta o exija;
- b) A área de construção máxima é 1000 m<sup>2</sup>.

6 - Equipamentos de utilização coletiva:

- a) O índice máximo de ocupação é 0,05;
- b) A área máxima de construção é 2000 m<sup>2</sup>;
- c) A altura da fachada, medida da cota de soleira ao beirado, é 6,5 m, com exceção das instalações especiais em que se mostre tecnicamente justificável ser superior.

7 - Edificações no domínio da proteção civil: a edificação é admitida em função das estritas necessidades do programa, de justificação inequívoca da localização e tendo em atenção as condições específicas do local em termos morfológicos, topográficos, paisagísticos e ambientais.

8 - Instalações de recreio e lazer, incluindo de suporte a atividades de animação turística, e outras infraestruturas territoriais:

- a) Localizáveis em qualquer área ou local do território municipal, desde que a Câmara Municipal reconheça que não acarretam prejuízos não minimizáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional;
- b) Nos locais ou perímetros que lhes fiquem afetos só se desenvolvam os usos e as ocupações diretamente relacionados com as instalações ou infraestruturas, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades;
- c) A edificabilidade a adotar em cada caso será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas ou instalações a edificar.

9 - A instalação de ASA, não integradas em PCC, observa as seguintes condições:

- a) Soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização do piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da ASA;
- a) Elaboração de plano de integração paisagística, prevendo obrigatoriamente a instalação de uma cortina arbórea envolvente, com recurso a espécies autóctones.

10 – A instalações unidades de produção de energia a partir de fontes renováveis deve atender às seguintes condições:

- a) A modelação dos terrenos deverá garantir a infiltração e escoamento superficial das águas através da rede hidrográfica e minimizar a erosão, a perda e arrastamento de solo;
- b) A preservação do solo vivo com revestimento vegetal adequado, designadamente através de plantação ou fomento de vegetação natural espontânea, em toda a área de intervenção;
- c) No controlo da vegetação e limpeza de terrenos deverá promover-se a aplicação de boas
- d) práticas, que minimizem a utilização de herbicidas e a contaminação e mobilização dos solos;
- e) A travessia de linhas de água e faixa de servidão de domínio hídrico para instalação de cablagem e vedações, a realização de caminhos ou a drenagem local, não podem pôr em causa o livre escoamento das águas, devendo os respetivos projetos ser sujeitos a licenciamento da APA;
- f) A vedação perimetral da área de intervenção deverá garantir o acesso ao domínio hídrico por parte das entidades competentes.

11 - O regime de edificabilidade e as condições de instalação de empreendimentos turísticos constam do capítulo seguinte.

### Artigo 39.º

#### **Reconstrução, conservação, alteração e ampliação das edificações existentes**

1 - As obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação das edificações existentes em solo rústico têm como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, designadamente, em termos de estética, segurança, salubridade e mobilidade, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos seus elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas.

2 - Às obras referidas no número anterior aplica-se o regime do artigo anterior, com as devidas adaptações, consoante a utilização das edificações, e ainda as seguintes condições:





- a) Observar o índice de utilização ou a área máxima de construção prevista para cada tipologia de utilização, sendo que nos casos em que a preexistência tenha área superior, se considera esse valor como área máxima;
- b) Nas operações urbanísticas a que se refere o presente artigo em edificações existentes destinadas a habitação, não são aplicáveis as alíneas a), b) e f) do n.º 2 do artigo anterior;
- c) A alteração da utilização das edificações existentes para uso habitacional só é admissível se forem observadas todas as condições do n.º 2 do artigo anterior, com exceção das edificações que constituam preexistências legais anteriores a 9 de dezembro de 2010, data da alteração por adaptação do PDMVN ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, relativamente às quais não são aplicáveis as alíneas a), b) e f) daquele preceito;
- d) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
- e) Não colocar em risco a segurança de pessoas e bens;
- f) Manter a traça arquitetónica original sempre que esta detenha valor patrimonial geral ou elementos com valor patrimonial;
- g) Garantir o estado de conservação favorável incluindo áreas de incidência e restabelecimento
- h) “Garantir o estado de conservação favorável de habitats e outras formações vegetais com relevância para a conservação da natureza/biodiversidade incluindo áreas de incidência e restabelecimento, entre outras as galerias ripícolas.

#### Artigo 40.º

##### Rede Natura 2000

1 - Estão condicionadas a parecer vinculativo entidade com competência em matéria de conservação da natureza e da biodiversidade as seguintes ações e atividades nas áreas inseridas na Rede Natura 2000:

- a) 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 m<sup>2</sup>;
- b) As alterações à morfologia do solo, com exceção das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais;
- c) A abertura de novas vias de comunicação, bem como o alargamento das existentes;
- d) 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;
- e) A instalação de estruturas de apoio às atividades de recreio e lazer de fruição da natureza;
- f) 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;
- g) 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.

2 - Nas áreas inseridas na Rede Natura 2000 são interditas as instalações para aproveitamento de energias renováveis, com exceção das unidades de produção para autoconsumo nos termos da legislação aplicável, preferencialmente utilizando as coberturas dos edifícios para instalação de painéis, sendo que, no caso de novas edificações, deve ser promovida a orientação correta dos edifícios para permitir a aplicação de painéis de forma a ser obtida uma maior eficiência energética.

3 - Nas áreas inseridas na Rede Natura 2000 são interditos os Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT).

## **Capítulo II** **Empreendimentos turísticos em solo rústico**

### **Secção I**

#### **Disposição geral**

##### **Artigo 41.º**

#### **Empreendimentos turísticos em solo rústico**

No solo rústico é permitida a instalação de empreendimentos turísticos que podem assumir a forma de Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) ou de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), com as exceções decorrentes das condicionantes aplicáveis e do regime de uso do solo de cada uma das categorias ou subcategorias de espaço.

### **Secção II**

#### **Empreendimentos Turísticos Isolados**

##### **Artigo 42.º**

#### **Identificação, condições e parâmetros de edificabilidade**

1 - São admitidos os seguintes tipos de ETI:

- a) Estabelecimentos hoteleiros (EH) associados a temáticas específicas, designadamente, nos domínios da saúde, do desporto, das atividades cinegéticas, da natureza, educativas, sociais ou culturais;
- b) Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER);
- c) Empreendimentos de Turismo de Habitação (TH);
- d) Parques de Campismo e de Caravanismo (PCC).

2 - A instalação de EH, TER e TH obedece às seguintes condições e parâmetros de edificabilidade:

- a) A capacidade máxima de cada empreendimento turístico é de 200 camas;
- b) O número máximo de camas por hectare é 20;
- c) O índice de utilização do solo é 0,08;
- d) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois;
- e) O índice de impermeabilização do solo é 0,2, com exceção dos empreendimentos de TH e de TER, nas modalidades de casas de campo e agroturismo, em que pode ser superior, não podendo ser superior a 20% da área de implantação;
- f) O número mínimo de lugares de estacionamento por hectare é 10;
- g) A arquitetura das edificações deverá integrar-se na paisagem e nas tradições culturais e construtivas locais;
- h) Devem ser evitados os grandes edifícios isolados, procurando recriar-se o ambiente de pequenos núcleos.

3 - A instalação de PCC, além do cumprimento das condições estabelecidas em legislação específica, tem de respeitar as seguintes condições:

- a) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois;
- b) O índice de impermeabilização do solo é 0,2;
- c) Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo, designadamente, das áreas para acampamento, das vias, dos caminhos de peões, dos estacionamento e das instalações complementares, de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;
- d) Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;



- e) Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;
- f) Utilização de materiais apropriados à adequada integração paisagística do conjunto;
- g) Valorização das vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.

### Secção III Núcleos de Desenvolvimento Turístico

#### Artigo 43.º

##### Identificação e regime

1 - É admitida a criação de novos empreendimentos turísticos que não constituam ETI, fora dos perímetros urbanos, nos termos do modelo dos NDT regulado no presente capítulo, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e se demonstre a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidos no PDMVN.

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

3 - Os NDT não têm a sua localização previamente determinada, podendo ser desenvolvidos em todo o solo rústico, salvaguardados os regimes legais aplicáveis e integram empreendimentos turísticos e equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo e de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com os usos admitidos em solo rústico.

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

- a) EH;
- b) Aldeamentos turísticos;
- c) Empreendimentos de TH;
- d) Empreendimentos de TER;
- e) PCC;
- f) Conjuntos turísticos (*resorts*) que englobem as tipologias anteriores.

#### Artigo 44.º

##### Condições de execução

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

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

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

## Artigo 45.º

### **Critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental**

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

- a) A área mínima de cada NDT é de 50 hectares;
- b) A capacidade mínima de cada NDT é igual ou superior a 200 camas, com exceção dos PCC;
- c) O índice de utilização do solo é 0,2;
- d) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois, sendo admitido um piso em cave;
- e) A relação entre a área infraestruturada e a área do NDT deve ser inferior a 30%;
- f) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- g) A área de espaços livres/verdes de utilização comum, por unidade de alojamento, deve ser superior a 100 m<sup>2</sup>, incluindo as áreas integradas na estrutura ecológica;
- h) A estrutura ecológica deve ser contínua e deve articular-se com a EEM;
- i) Devem ser delimitadas as áreas de povoamento de sobreiro e azinho, as quais devem integrar a estrutura ecológica, não sendo permitida a edificação nestas áreas;
- j) As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno;
- k) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente.

## **Capítulo III Espaços Agrícolas**

### Artigo 46.º

#### **Identificação e objetivos**

1 - Os Espaços Agrícolas integram os solos com melhor capacidade de uso ou aptidão para a exploração agrícola, e incluem as áreas com utilização agrícola, coincidentes com os mosaicos agrícolas em torno dos perímetros urbanos de Vendas Novas e Afeiteira, os olivais e vinhas em torno de Vendas Novas e de Piçarras, e os arrozais em Landeira.

3 - Constituem objetivos de ordenamento e de gestão dos Espaços Agrícolas os seguintes:

- a) A 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;
- b) A manutenção do tecido agrícola produtivo que desempenha um papel fundamental quer na manutenção das práticas tradicionais, quer no desenvolvimento das fileiras tradicionais;
- c) O incentivo à produção, promoção e valorização dos produtos tradicionais de qualidade;
- d) O fomento da valorização paisagística;
- e) A proibição ou condicionamento de usos alternativos nos solos que apresentam aptidão e potencialidades para a prática de atividades agrícolas;
- a) A promoção da sua utilização para atividades agrícolas e pecuárias;
- b) O condicionamento da edificação.

4 - Nos Espaços Agrícolas integrados na RAN, aplica-se a legislação específica cumulativamente com a disciplina constante no PDMVN..

### Artigo 47.º

#### **Usos**

1 - Constituem usos dominantes dos Espaços Agrícolas a atividade agrícola e a atividade pecuária.

2 - Constituem usos complementares e compatíveis com o uso dominante dos Espaços Agrícolas os seguintes:

- a) Usos complementares:



- i. A atividade florestal;
  - ii. As edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias, florestais e de exploração de recursos geológicos e energéticos;
  - iii. Os estabelecimentos industriais de aproveitamento e transformação de produtos agrícolas, pecuários e florestais, incluindo áreas destinadas a armazenagem e logística.
- b) Usos compatíveis:
- i. A habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola pecuária ou florestal;
  - ii. A instalação de ETI em edificações existentes e a sua ampliação;
  - iii. As ASA;
  - iv. Os equipamentos e as infraestruturas de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística;
  - v. As edificações indispensáveis à diversificação das atividades produtivas, dentro ou fora das explorações, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços;
  - vi. A atividade industrial extrativa ou de aproveitamento e transformação de produtos minerais;
  - vii. As infraestruturas territoriais, designadamente no domínio dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia e das comunicações;
  - viii. As instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis.

## **Capítulo IV Espaços Florestais**

### **Artigo 48.º**

#### **Identificação e objetivos**

- 1 - Os Espaços Florestais correspondem às áreas de uso maioritariamente florestal ou de potencialidade para a exploração e o desenvolvimento florestal.
- 2 - Os Espaços Florestais integram as seguintes subcategorias:
  - a) Espaços Florestais de Produção, que correspondem a áreas com maior aptidão e características mais adequadas para o desenvolvimento da atividade florestal, incluindo pinhais, eucaliptais florestas mistas de folhosas e resinosas, bem como povoamentos de sobreiro e azinheira vocacionados para a produção de cortiça e bolota;
  - b) Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola, que correspondem essencialmente a áreas de sobreiro e de azinho, de elevada importância biofísica e económica, cuja ocupação dominante é a atividade florestal associada à exploração agrícola e/ou pecuária, podendo estar associados a áreas de matos ou outras formações vegetais espontâneas no subcoberto.
- 3 - Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de Espaços os seguintes:
  - a) A minimização dos riscos de incêndios e agentes bióticos;
  - b) A especialização do território;
  - c) A melhoria da gestão florestal e da produtividade dos povoamentos;
  - d) A internacionalização e aumento do valor dos produtos;
  - e) A melhoria geral da eficiência e competitividade do setor;
  - f) A racionalização e simplificação dos instrumentos de gestão.
- 4 - Constituem, ainda, objetivos específicos de ordenamento e de gestão dos Espaços Florestais de Produção os seguintes:
  - a) A promoção, valorização e conservação dos recursos florestais existentes;
  - b) A otimização das funções de produção, em regime intensivo e extensivo;

- c) A salvaguarda do potencial de fertilidade dos solos e a sua disponibilidade hídrica e a minimização dos riscos de erosão e de incêndio;
- d) A valorização económica destes espaços, promovendo a respetiva atratividade e competitividade, por via dos usos compatíveis e complementares.

5 - Constituem, ainda, objetivos específicos de ordenamento e de gestão dos Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola os seguintes:

- a) 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;
- b) A articulação e potenciação do habitat de montado através da promoção conjunta com as atividades relacionadas com a produção pecuária;
- c) Conciliar os aspetos positivos da pecuária 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;
- d) 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;
- e) A promoção da regeneração natural do habitat de montado;
- f) Adoção de práticas silvícolas adequadas à conservação de cada habitat e ao respeito pelos períodos mais vulneráveis do ciclo de vida das aves.

## Artigo 49.º

### Usos

1 - Constitui uso dominante dos Espaços Florestais de Produção a atividade florestal.

2 - Constituem usos dominantes dos Espaços Mistos de Uso Silvícola e Agrícola a atividade florestal associada à exploração agrícola e/ou pecuária, podendo estar associados a áreas de matos ou outras formações vegetais espontâneas no sob coberto.

3 - Constituem usos complementares e compatíveis com o uso dominante dos Espaços Florestais de Produção os seguintes:

- a) Usos complementares:
  - i. A atividade pecuária a pastorícia e a cinegética;
  - ii. As edificações de apoio às atividades florestais pecuárias e de exploração de recursos geológicos e energéticos.
- b) Usos compatíveis:
  - i. A atividade industrial de aproveitamento e transformação de produtos florestais e pecuários, ou de exploração de recursos geológicos e energéticos;
  - ii. A habitação própria do proprietário-silvicultor da exploração;
  - iii. A instalação de ETI nas tipologias de EH, TER e TH;
  - iv. O NDT;
  - v. As edificações afetas à proteção civil;
  - vi. Os equipamentos e as infraestruturas de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística;
  - vii. As edificações indispensáveis à diversificação das atividades produtivas, dentro ou fora das explorações, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços;
  - viii. As infraestruturas territoriais, designadamente no domínio dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia e das comunicações.

4 - Constituem usos complementares e compatíveis com o uso dominante dos Espaços Mistos de Uso Silvícola os seguintes:

- a) Usos complementares:
  - i. A atividade pecuária;



- ii. A atividade agrícola;
  - iii. As edificações de apoio às atividades florestais, agrícolas, pecuárias e extrativas;
  - iv. A atividade industrial de aproveitamento e transformação de produtos florestais, agrícolas e pecuários, ou de exploração de recursos geológicos e energéticos.
- b) Usos compatíveis:
- i. A habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola;
  - ii. A instalação de ETI nas tipologias de EH, TER e TH;
  - iii. Os NDT;
  - iv. As edificações afetas à proteção civil;
  - v. Os equipamentos e as infraestruturas de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística;
  - vi. As edificações indispensáveis à diversificação das atividades produtivas, dentro ou fora das explorações, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços;
  - vii. A atividade industrial de exploração de recursos geológicos e energéticos.
  - viii. As instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis.
  - ix. As infraestruturas territoriais, designadamente no domínio dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia e das comunicações.

## **Capítulo V**

### **Espaços Naturais e Paisagísticos**

#### **Artigo 50.º**

##### **Identificação e objetivos**

- 1 - Os Espaços Naturais e Paisagísticos correspondem às áreas com valor natural ou paisagístico, fundamentais para a manutenção da integridade, regeneração e identidade do território.
- 2 - Os Espaços Naturais e Paisagísticos integram as seguintes subcategorias:
- a) Espaços Naturais e Paisagísticos do Tipo I, que abrangem as áreas inseridas em Rede Natura 2000;
  - b) Espaços Naturais e Paisagísticos do Tipo II, que compreendem as zonas húmidas, as faixas adjacentes aos cursos de água ocupadas por vegetação ripícola e matos higrófilos e outras áreas naturais.
- 3 - Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaço os seguintes:
- a) A sua preservação e o estabelecimento de corredores ecológicos;
  - b) 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;
  - c) 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.
- 4 - 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 PSRN 2000.

#### **Artigo 51.º**

##### **Usos**

- 1 - Nos Espaços Naturais e Paisagísticos o uso dominante é a manutenção dos valores ambientais da biodiversidade e dos ecossistemas existentes.

2 - Constituem usos complementares e compatíveis com o uso dominante dos Espaços Naturais e Paisagísticos os seguintes:

- a) Usos complementares:
  - i. A atividade agrícola;
  - ii. A atividade florestal.
- b) Usos compatíveis:
  - i. Os equipamentos e as infraestruturas de interesse público, designadamente os relacionados com a defesa e a proteção da floresta e a prevenção e combate a incêndios;
  - ii. Os equipamentos e as infraestruturas de recreio e lazer e de suporte às atividades de animação turística.

## **Capítulo VI**

### **Espaços de atividades industriais**

#### **Artigo 52.º**

##### **Identificação e objetivos**

1 – Os Espaços de Atividades Industriais correspondem à duas áreas afetas à atividade industrial diretamente ligada ao aproveitamento económico e à transformação de produtos provenientes das atividades agrícola, pecuária e florestal.

2 – Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaço a dinamização da atividade económica, a integração dos espaços com a envolvente e a valorização do edificado existente.

#### **Artigo 53.º**

##### **Usos**

1 – O uso dominante do Espaço de Atividades Industriais é o industrial.

2 – Constituem usos complementares e compatíveis do uso dominante:

- a) As atividades diretamente ligadas ao uso industrial como seja armazenagem, comércio de produtos produzidos e estabelecimentos de restauração e bebidas;
- b) As infraestruturas territoriais;
- c) Os outros edifícios indispensáveis à diversificação das atividades produtivas, dentro e fora das explorações.

#### **Artigo 54.º**

##### **Regime de edificabilidade**

A edificabilidade no Espaço de Atividades Industriais obedece às seguintes condições:

- a) Os efluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água, sendo obrigatório o seu tratamento prévio de acordo com a legislação em vigor;
- b) As edificações preexistentes são suscetíveis de obras de reconstrução, reabilitação e ampliação, desde que prevejam a manutenção do uso existente ou a alteração para a atividade industrial, armazenagem e logística ligada preferencialmente ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, e obedeçam aos seguintes requisitos:
  - i. Garantam um adequado enquadramento paisagístico e arquitetónico e a preservação e valorização dos valores ambientais;
  - ii. Recorram a sistemas independentes e ambientalmente sustentáveis onde não existam redes previamente construídas.





## Capítulo VI

### Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e outras Estruturas ou Ocupações

#### Artigo 55.º

##### Identificação e objetivos

1 - Os Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações correspondem às áreas nas quais existem ou se preconiza a ocupação por equipamentos compatíveis com o solo rústico, e abrangem a Área de Serviço da A6, os cemitérios, as estações de tratamento de águas residuais e os equipamentos desportivos situados fora do perímetro urbano.

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

- a) A qualificação dos equipamentos e das infraestruturas e a manutenção das atividades económicas existentes;
- b) A estruturação e organização do território;
- c) A dotação de infraestruturas e de estacionamento;
- d) A preservação da qualidade ambiental da zona e da envolvente.

#### Artigo 56.º

##### Usos

O uso dominante dos Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações corresponde aos usos associados a cada equipamento ou infraestrutura, designadamente, investigação, recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística, ou saneamento básico.

#### Artigo 57.º

##### Regime de edificabilidade

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, 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.

## Título VI

### Solo urbano

#### Capítulo I

##### Espaços Centrais

#### Artigo 58.º

##### Identificação e objetivos

1 - Os Espaços Centrais correspondem às áreas dos aglomerados urbanos referidos no número seguinte, que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.

2 - Os Espaços Centrais integram as seguintes subcategorias:

- a) Espaços Centrais de Tipo I, que correspondem à área central da cidade de Vendas Novas, abrangendo parcialmente a zona inserida em Área de Reabilitação Urbana (ARU);
- b) Espaços Centrais de Tipo II, que ocorrem na aldeia de Landeira.

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

- a) A reabilitação e regeneração do edificado existente, através da melhoria das condições de habitabilidade, a recuperação e manutenção imóveis e/ou elementos identificados com valor patrimonial, a par da eliminação de infraestruturas ou elementos dissonantes;
- b) A colmatção da malha urbana e a requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos;
- c) A dotação funcional enquanto centros urbanos inseridos num sistema urbano municipal em função da hierarquia do aglomerado onde se inserem;
- d) A promoção da qualidade e coerência da imagem urbana;
- e) A dotação em equipamentos, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada;
- f) A dotação em infraestruturas;
- g) A promoção da identidade territorial;
- h) A garantia de condições de segurança, acessibilidade e mobilidade a todos os utentes, em particular quanto são exigidas condições especiais;
- i) A concentração de atividades terciárias;
- j) A consolidação de áreas marginais integradas funcionalmente e em conexão com os Espaços Centrais;
- k) Uma melhor utilização dos recursos naturais e da aplicação de boas práticas que visem a sustentabilidade ambiental;
- l) Atender ao perfil sociodemográfico dos seus habitantes e às suas vulnerabilidades promovendo ações preferenciais de melhoria das condições de habitabilidade – designadamente, conforto térmico; eficiência energética e acessibilidades – e de acessibilidades ao espaço público, equipamentos e comércio de proximidade.

#### Artigo 59.º

##### Usos

1 - O uso dominante dos Espaços Centrais é o habitacional.

2 - Constituem usos complementares e compatíveis com o uso dominante dos Espaços Centrais os seguintes:

- a) Usos complementares:
  - i. O comércio e os serviços;
  - ii. Os equipamentos de utilização coletiva;
  - iii. Os empreendimentos turísticos;
  - iv. As instalações de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística.
- b) Usos compatíveis:
  - i. Os 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 do Artigo 24.º e do Artigo 25.º do presente Regulamento e demais disposições aplicáveis ao exercício da atividade;

#### Artigo 60.º

##### Regime de edificabilidade

1 - Nos Espaços Centrais é admitida a ocupação de áreas livres através de loteamentos ou de novas construções, por ocupação de áreas livres na continuidade do tecido edificado, por substituição de edificações sujeitas a demolição ou por transformação ou renovação de áreas ocupadas.

2 - 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 os seguintes parâmetros:

- a) Nos Espaços Centrais de Tipo I:
  - i. O índice de ocupação máxima é 0,5;
  - ii. O índice de utilização máxima é 2;



- iii. O número máximo de pisos é quatro, mais dois abaixo da cota de soleira.
- b) Nos Espaços Centrais de Tipo II:
  - i. O índice de ocupação máxima é 0,5;
  - ii. O índice de utilização máxima é 1;
  - iii. O número máximo de pisos é dois, mais um abaixo da cota de soleira.

3 - Nos Espaços Centrais de 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.

4 - A construção de edifícios em terreno livre ou para substituição de edifícios existentes fica sujeita às seguintes regras:

- a) Manutenção dos limites entre o espaço público e o espaço privado, quando não existir alinhamento da rua definido, sendo as áreas necessárias à retificação ou alargamento de arruamento cedidas gratuitamente pelos proprietários;
- b) As características arquitetónicas são as definidas pelos edifícios do tipo dominante existentes, tendo em vista o bom enquadramento na envolvente direta;
- c) Manter o equilíbrio morfotipológico da unidade de bairro..

## **Capítulo II Espaços Habitacionais**

### **Artigo 61.º**

#### **Identificação e objetivos**

1 - Os Espaços Habitacionais correspondem às áreas dos aglomerados urbanos localizadas na envolvente dos Espaços Centrais, ou aos aglomerados urbanos que não possuem as características essenciais para serem qualificados como Espaços Centrais.

2 - Os Espaços Habitacionais integram as seguintes subcategorias:

- a) Espaços Habitacionais de Tipo I, que correspondem às áreas envolventes da cidade de Vendas Novas e de Landeira, ao aglomerado de Bombel e a parte do aglomerado de Afeiteira;
- b) Espaços Habitacionais de Tipo II, que abrangem os identificados nos restantes aglomerados.

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

- a) A definição de densidades de ocupação consonantes com o meio urbano em que se inserem;
- b) A colmatação da malha urbana e a requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos;
- c) 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;
- d) 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;
- e) Previsão de infraestruturas completas, estacionamento, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada.

### **Artigo 62.º**

#### **Usos**

1 - O uso dominante dos Espaços Habitacionais é o habitacional.

2 - Constituem usos complementares e compatíveis com o uso dominante dos Espaços Habitacionais os seguintes:

- a) Usos complementares:
  - i. O comércio e os serviços;
  - ii. Os empreendimentos turísticos;
  - iii. Os equipamentos de utilização coletiva;
  - iv. As instalações de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística;
- b) Usos compatíveis:
  - i. Os 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 do Artigo 24.º e do Artigo 25.º do presente Regulamento e demais disposições aplicáveis ao exercício da atividade;
  - ii. Os estabelecimentos armazenagem e de logística, e as oficinas.

### Artigo 63.º

#### **Regime de edificabilidade**

- 1 - Nos Espaços Habitacionais são admitidas obras de construção, ampliação, reconstrução, alteração, conservação e demolição.
- 2 - É permitida a ocupação de áreas livres através de loteamentos ou de novas construções, por ocupação de áreas livres na continuidade do tecido edificado, por substituição de edificações sujeitas a demolição ou por transformação ou renovação de áreas ocupadas.
- 3 - 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 os seguintes parâmetros:
  - a) Nos Espaços Habitacionais de Tipo I:
    - i. O índice de ocupação máxima é 0,5;
    - ii. O índice de utilização máxima é 1,2;
    - iii. O número máximo de pisos é quatro na cidade de Vendas Novas mais dois abaixo da cota de soleira, e dois nos restantes aglomerados, mais um abaixo da cota de soleira.
  - b) Nos Espaços Habitacionais de Tipo II:
    - i. O índice de ocupação máxima é 0,5;
    - ii. O índice de utilização máxima é 1;
    - iii. O número máximo de pisos é dois, mais um abaixo da cota de soleira.
- 4 - Os parâmetros referidos no número anterior podem ser ultrapassados a título excecional quando:
  - a) A intervenção comprometa a área urbana de enquadramento, devendo ser encontrada uma solução de equilíbrio face, em particular, à volumetria dominante;
  - b) Nos casos em que manifestamente exista um interesse maior no cumprimento de condições de habitabilidade;
  - c) O edifício existente não se encontre identificado com valor patrimonial;
  - d) Quando a intervenção representar uma mais valia patrimonial no âmbito da salvaguarda e valorização de elementos referenciados na arquitetura e no urbanismo do conjunto com valor patrimonial.
- 5 - 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.



### Capítulo III Espaços de Atividades Económicas

#### Artigo 64.º

##### Identificação e objetivos

1 - Os Espaços de Atividades Económicas correspondem às áreas já ocupadas ou destinadas a acolher atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço, nomeadamente, atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços, e correspondem, no concelho de Vendas Novas, ao Parque Industrial de Vendas Novas e a sua envolvente, bem como à área o Espaço de Atividades económicas – Zona Logística e empresarial de Landeira.

2 - Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços:

- a) A estruturação e organização territorial, incluindo a expansão dos espaços existentes de forma integrada e harmoniosa;
- b) A promoção da competitividade destes espaços à escala supramunicipal;
- c) A promoção das condições de acessibilidade e de mobilidade;
- d) A manutenção e requalificação dos espaços verdes, públicos e privados;
- e) A manutenção e a consolidação das características morfotipológicas dos espaços existentes;
- f) A diversificação do tecido económico e empresarial.

#### Artigo 65.º

##### Usos

1 - Nos Espaços de Atividades Económicas os usos dominantes são os seguintes:

- a) Os estabelecimentos industriais, de armazenagem e de logística;
- b) O comércio e os serviços;
- c) Os equipamentos e demais instalações necessárias para o normal funcionamento das atividades económicas.

2 - Constituem usos complementares e compatíveis com os usos dominantes dos Espaços de Atividades Económicas os seguintes:

- a) Usos complementares:
  - i. Serviços e equipamentos de apoio às empresas, designadamente, centros de investigação e desenvolvimento;
  - ii. Edificações ou componentes edificadas para alojamento do pessoal, designadamente, de vigilância e de segurança.
- b) Usos compatíveis:
  - i. Equipamentos de utilização coletiva;
  - ii. Estabelecimentos de restauração e bebidas;
  - iii. Instalações de produção de energia;
  - iv. Instalações de gestão de resíduos.

#### Artigo 66.º

##### Regime de edificabilidade

1 – São permitidas obras de construção reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, bem como a reconversão do uso das edificações.

2 – 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.

3 – A concretização da área de espaços de atividades económicas de Landeira deve atender aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de ocupação do solo: 40%
- b) Índice de impermeabilização: 60%
- c) Cércea não superior a 9,00 m
- d) Afastamentos:
  - i. Afastamento mínimo lateral ao limite do lote: 3 m
  - ii. Afastamento mínimo tardoz ao limite do lote: 6 m

## **Capítulo IV**

### **Espaços Verdes**

#### **Artigo 67.º**

##### **Identificação e objetivos**

- 1 - Os Espaços Verdes correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou em parte com a Estrutura Ecológica Municipal.
- 2 - Os Espaços Verdes dividem-se nas seguintes subcategorias:
  - a) Espaços Verdes de Recreio e Lazer, que correspondem a áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura;
  - b) Espaços Verdes de Proteção, que correspondem a áreas com funções de proteção e enquadramento a elementos naturais como linhas de água e paisagem;
- 3 - Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços:
  - a) 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;
  - b) Assegurar a existência de espaços de desafogo do sistema urbano, destinados ao recreio e lazer e fundamentais para o conforto climático.

#### **Artigo 68.º**

##### **Usos**

- 1 - Nos Espaços Verdes os usos dominantes são o lazer, recreio e a proteção da paisagem e da estrutura ecológica.
- 2 - Constituem usos complementares do uso dominante nos Espaços Verdes de recreio e lazer:
  - a) Equipamentos de apoio a atividades desportivas ao ar livre, redes de percursos pedonais e ciclovias, parques infantis, e equipamentos de recreio, lazer e de suporte a atividades de animação turística e pequena restauração ou café;
  - b) Edificação de estruturas de apoio.
- 3 - Constituem usos compatíveis com o uso dominante nos Espaços Verdes de recreio e lazer:
  - a) Infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, eletricidade, telefone, gás e rodovias;
  - b) Projetos de valorização ambiental ou paisagística, a submeter a prévia aprovação da Câmara Municipal.



## Artigo 69.º

### Regime de Edificabilidade

1 - 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, parques infantis, equipamentos de recreio, lazer e de suporte a atividades de animação turística e pequena restauração ou café, a implantar nos espaços de lazer, devidamente enquadrados em Plano de Pormenor ou Projeto de Execução.

2 - Nos Espaços Verdes de Recreio e Lazer são admissíveis obras de construção, ampliação e alteração, que respeitem as seguintes condições e parâmetros:

- a) 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;
- b) O reconhecimento formal por parte da Câmara Municipal em como a operação urbanística tem interesse para o município do ponto de vista social ou económico, sem prejuízo do cumprimento da legislação específica aplicável;
- c) Ser permitida pelas características morfológicas do terreno;
- d) Quando não seja possível o abastecimento de água e o tratamento e drenagem de águas residuais através da rede pública, deve recorrer-se a sistemas autónomos de acordo com a legislação específica aplicável.

3 – Nos Espaços Verdes de Proteção não são permitidas obras de construção de edificações.

## Capítulo V

### Espaços Urbanos de Baixa Densidade

## Artigo 70.º

### Identificação e objetivos

1 - Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a áreas parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com a convivência de usos agrícolas e usos urbanos.

2 - Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade integram as seguintes subcategorias:

- a) Espaços Urbanos de Baixa Densidade de Tipo I, que correspondem aos Foros da Misericórdia;
- b) Espaços Urbanos de Baixa Densidade de Tipo II, que abrangem Foros dos Infantes e Foros dos Campos da Rainha, e ainda a área sul de Afeiteira.

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

- c) Um desenvolvimento urbano consonante e integrado com o espaço envolvente, tendo em consideração a morfologia urbana, tipologia de edificação e o carácter rural envolvente;
- d) A promoção de uma malha urbana assumida como uma área de transição para o rural em rede, estabelecendo hierarquias;
- e) A requalificação e valorização do espaço público;
- f) A previsão de infraestruturas completas, estacionamento, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada.

## Artigo 71.º

### Usos

- 1 - O uso dominante dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade é o habitacional.
- 2 - Constituem usos complementares e compatíveis com o uso dominante dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade os seguintes:
  - b) Usos complementares:
    - i. O comércio e os serviços;
    - ii. Os empreendimentos turísticos;
    - iii. Os equipamentos de utilização coletiva;
    - iv. As instalações de recreio e lazer e de suporte a atividades de animação turística.
  - c) Uso compatível:
    - i. Uso pecuário, agrícola e florestal;
    - ii. Construções de apoio às atividades pecuárias, agrícolas e florestais;
    - iii. 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 do Artigo 24.º e do Artigo 25.º do presente Regulamento e demais disposições aplicáveis ao exercício da atividade.

## Artigo 72.º

### Regime de edificabilidade

- 1 - Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade são admitidas obras de construção, ampliação, reconstrução, alteração, conservação e demolição.
- 2 - É permitida a ocupação de áreas livres através de loteamentos ou de novas construções, por ocupação de áreas livres na continuidade do tecido edificado, por substituição de edificações sujeitas a demolição ou por transformação ou renovação de áreas ocupadas.
- 3 - 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 os seguintes parâmetros e condições:
  - a) Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade de Tipo I – Foros da Misericórdia:
    - i. Não é permitido o fracionamento de parcelas com dimensão inferior a 1000 m<sup>2</sup>;
    - ii. O índice de utilização máxima é 0,3;
    - iii. O índice de impermeabilização máximo é 70%;
  - b) Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade de Tipo II - Foros dos Infantes e Foros dos Campos da Rainha:
    - i. Não é permitido o fracionamento de parcelas com dimensão inferior a 5000 m<sup>2</sup>;
    - ii. O índice de utilização máximo é 0,08,
    - iii. Nas parcelas com dimensão inferior a 5000 m<sup>2</sup> já existentes à data de aprovação do presente regulamento, aplica-se o índice de utilização mencionado no ponto anterior ou, se mais favorável, a área de construção máxima de 300m<sup>2</sup>
  - c) Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade de Tipo II - Afeiteira:
    - iv. Não é permitido o fracionamento de parcelas com dimensão inferior a 2000 m<sup>2</sup>;
    - v. O índice de utilização máximo é 0,2;
  - d) O número máximo de pisos é dois, mais um abaixo da cota de soleira;
  - e) Não são permitidos acessos diretos à EN4.

## Capítulo VI

### Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes





### Artigo 73.º

#### Identificação e objetivos

1 - Os Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes são aqueles que, pelas suas características e localização, são afetos a 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 a infraestruturas estruturantes.

2 - Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços:

- a) A estruturação e organização do território;
- b) O estabelecimento de zonas de proteção sempre que se justifique;
- c) A dotação de infraestruturas e estacionamento, bem como a promoção das condições de acessibilidade e mobilidade para todos;
- d) A preservação da qualidade ambiental da zona e da envolvente;
- e) A manutenção, a conservação e a eventual ampliação dos equipamentos existentes;
- f) A consolidação dos atuais espaços de equipamentos, com equipamentos complementares.

### Artigo 74.º

#### Usos

1 - Nos Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes o uso dominante são os equipamentos e as infraestruturas.

2 - Constituem usos complementares do uso dominante nos Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes, outros usos, quando associados funcionalmente ao equipamento ou à respetiva função, inclusivamente de comércio e de prestação de serviços.

3 - Constituem usos compatíveis do uso dominante nos Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes a habitação, quando preexistente, e o comércio e os serviços.

### Artigo 75.º

#### Regime de edificabilidade

1 - Nos Espaços de Uso Especial – Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes são admitidas obras de conservação, ampliação ou alteração dos equipamentos ou infraestruturas existentes e de construção de novos equipamentos ou infraestruturas.

2 - A construção e ampliação de edifícios complementares aos equipamentos ou infraestruturas existentes e de novos equipamentos ou infraestruturas, embora não se encontre 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.

## Título VII

### Rede rodoviária, estacionamento e áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas

### Artigo 76.º

#### Espaços Canais

Os Espaços Canais correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas rodoviárias e ferroviárias e outras, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes.

## Artigo 77.º

### Rede ferroviária

1 - A rede ferroviária do município de Vendas Novas é constituída pela Linha do Alentejo, pela Linha de Vendas Novas e pela Concordância de Bombel.

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

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

## Artigo 78.º

### Hierarquização da rede rodoviária

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

- a) Rede Rodoviária Nacional – Rede Fundamental: 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, I.P. (IMT)), e 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, I.P. (IMT));
- b) Rede Rodoviária Nacional – Rede Complementar: IC11/A13 (entre o 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 IMT), e EN4 (entre o limite do concelho com o concelho do Montijo e o limite do concelho de Montemor-O-Novo)
- c) Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A.: EN251-1 (entre o limite de concelho do Montijo ao km 10,870 e o entroncamento da EN4 ao km 17,320) e EN380 (entre o limite de concelho de Montemor-o-Novo ao km 9,300 e o entroncamento da EN4 ao km 15,567).

2 - Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, nas estradas e respetivas zonas adjacentes identificadas nas alíneas do número anterior deve ser objeto de estudo específico devidamente fundamentado, encontrando-se o projeto respetivo sujeito à observância das normas legais e regulamentares em vigor e a parecer das Infraestruturas de Portugal, IP, S.A., no cumprimento do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional.

## Artigo 79.º

### Áreas de proteção

1 - As zonas de servidão rodoviária e as zonas de respeito aplicáveis às estradas que integram a Rede Rodoviária Nacional, às estradas regionais e às estradas nacionais desclassificadas sob a jurisdição da I.P., S.A., são as estabelecidas pelo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional.

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

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

3 - Excecionam-se do disposto no número anterior:

- a) As edificações a realizar nos perímetros urbanos, dotados de plano de urbanização ou de plano de pormenor que prevejam tais edificações;
- b) Obras de reconstrução, ampliação ou alteração em edifícios e vedações existentes;
- c) As vedações;
- d) As edificações simples, especialmente as de interesse agrícola, localizadas a cinco metros ou a quatro metros do eixo da via, consoante se trate de estradas ou de caminhos municipais, respetivamente, sujeitas a autorização prévia da Câmara Municipal.



4 - Nas estradas nacionais vedadas e com acessos condicionados, para além das ligações previstas nos respetivos projetos de execução, só são autorizadas novas ligações para melhorar a conexão entre estradas da Rede Rodoviária Nacional, para potenciar a função das vias que se pretendem interligar ou o estabelecimento de acessos necessários ao desenvolvimento de projetos de interesse nacional, como tal reconhecidos pelo Governo carecem da aprovação do IMT,I.P, suportada em estudos técnicos fundamentados.

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

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

7 - As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada, previstas na alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, observam os alinhamentos dominantes.

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

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

## Artigo 80.º

### **Acessibilidade, mobilidade e parâmetros de dimensionamento da rede viária municipal**

1 - Constituem princípios orientadores da definição da rede viária pública municipal, no concelho de Vendas Novas, os seguintes:

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

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

- a) Otimizar a funcionalidade do espaço;
- b) Promover a acessibilidade do espaço público, edifícios, equipamentos e serviços;
- c) Promover o conforto na mobilidade;
- d) Promover modos suaves de circulação;
- e) Aumentar a segurança rodoviária nos diversos modos de mobilidade;
- f) Reduzir o tráfego no interior dos aglomerados;
- g) Reorganizar a circulação e estacionamento;
- h) Promover a melhoria do ambiente urbano;
- i) Otimizar a sinalética;
- j) Materializar no terreno o conceito de desenho universal, isto é, assegurar que as diversas intervenções se dirigem a todos os cidadãos, independentemente da sua idade, género, capacidades

ou nível cultural, por forma a poderem participar na construção da sociedade em condições de igualdade.

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

4 - A rede viária pública 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.

## Artigo 81.º

### **Dimensionamento do estacionamento**

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

2 - Para os empreendimentos turísticos aplicam-se os parâmetros de dimensionamento de estacionamento constantes da regulamentação específica e nos casos nela não previstos os seguintes:

- a) Estabelecimentos hoteleiros de uma a três estrelas e empreendimentos de TER e TH: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 10% das unidades de alojamento do empreendimento, situado neste ou na envolvente;
- b) PCC: na componente de campismo, estacionamento privativo com capacidade para um veículo para cada 10 campistas;
- c) Um lugar para tomada e largada de passageiros transportados em veículos pesados, quando se justifique em função da dimensão e localização do empreendimento turístico.

## Artigo 82.º

### **Casos especiais de aplicação dos parâmetros de estacionamento**

1 - Sem prejuízo de legislação específica aplicável, pode ser dispensado ou limitado o cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida, quando se verifique uma das seguintes condições:

- a) No caso de obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, se mostre tecnicamente inviável, devido à dimensão do edifício, à sua localização urbana, à existência de elementos patrimoniais que possam ser comprometidos, ou quando razões de segurança ou de funcionalidade do sistema urbano de mobilidade o desaconselhem;
- b) No caso de obras de construção nova, quando não disponham de área que permita a sua execução técnica.

2 - Nos casos referidos no número anterior, só é dispensado ou limitado o cumprimento da dotação de estacionamento, na estrita medida em que tal for imprescindível para a salvaguarda dos valores ou situações em causa.

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

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

## Artigo 83.º

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

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



2 - Os parâmetros de dimensionamento das áreas referidas no número anterior resultam da aplicação de um fator de redução de no máximo 0,5 aos parâmetros constantes da regulamentação em vigor, à data vertida na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, retificada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, de 2 de maio.

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

## **Título VIII** **Programação e execução**

### **Capítulo I** **Programação da execução**

#### **Artigo 84.º**

##### **Programação**

1 - A programação da execução do PDMVN 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.

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

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do PDMVN, possuam carácter estruturante do ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
- b) As de concretização da Estratégia Local de Habitação;
- c) As de proteção e valorização da Estrutura Ecológica Municipal;
- d) As de proteção, salvaguarda e fruição do património cultural histórico-arqueológico;
- e) As de consolidação e reabilitação urbanas, em especial nos Espaços Centrais;
- f) As de consolidação da malha urbana, incorporando ações de qualificação morfológica e funcional;
- g) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências existentes;

3 - Os instrumentos e ações de execução do PDMVN encontram-se programados para o horizonte temporal de 10 anos e incluem a utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Planos de urbanização e planos de pormenor;
- b) Operações de reabilitação urbana;
- c) Unidade de execução que abranjam parte ou a totalidade de uma UOPG;
- d) Unidades de Execução fora da UOPG que concretizem a estratégia de desenvolvimento territorial definida no PDMVN;
- e) Ligações rodoviárias propostas (espaços-canais);
- f) Outros estudos, planos e projetos que concretizem a estratégia do PDMVN, nomeadamente os que constam do respetivo programa de execução

## Artigo 85.º

### Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1 - As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) correspondem a porções contínuas de território, delimitadas no Plano Diretor Municipal para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas.

2 - As 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 número seguinte, com referência ao seu objetivo principal e mecanismo de execução proposto.

3 - As UOPG são as seguintes:

- a) UOPG 1 – Frente Sul - Operação Integrada – corresponde ao território delimitado pela Avenida 25 de Abril a norte, a poente Estrada da Afeiteira, a sul pelo novo Parque urbano e a nascente pela Zona Industrial e o nó de ligação da N4 à A6 e que engloba a Sub UOPG 1.1 – PP Parque Industrial de Vendas Novas.
  - iii. Esta UOPG tem como objetivos:
    - i1. 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;
    - i2. Articular funções e valências de centralidade e a conectividade territorial;
    - i3. Conectar Afeiteira, e o sudeste da cidade, à EN4, junto à zona industrial;
    - i4. Libertar a Avenida 25 de Abril do trânsito de atravessamento, melhorando as acessibilidades aos diversos equipamentos públicos e a mobilidade suave na Cidade;
    - i5. Considerar estrategicamente esta via como parte da possível circular integral à Cidade ligando o novo nó nascente com a EN4 (próximo da zona industrial) com o nó a poente junto à Herdade Monte Branco;
    - i6. Promover um centro de negócios associado à entrada nascente da cidade;
    - i7. 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;
  - iv. Esta UOPG integra o PP Parque Industrial de Vendas Novas, e ainda a sub-UOPG 1.1 - Entrada da Ajuda - que tem como objetivos:
    - i1. Garantir uma área de expansão destinada a atividades económicas de proximidade à cidade e à atual ZI;
    - i2. Ordenar e disciplinar a envolvente ao cemitério e à sua expansão;
    - i3. Considerar a proteção à linha de água que atravessa esta área;
    - i4. Articular a Frente Sul do ponto de vista funcional ao atual acesso principal da ZI e à N4;
    - i5. Disciplinar esta área de expansão tendo em consideração a proximidade à Herdade da Ajuda salvaguardando e valorizando a sua integridade paisagística, para o qual contribuirá também a presença de uma área verde determinante na entrada;
  - v. Esta UOPG, deverá ser desenvolvida através de Unidades de Execução cujos parâmetros são os correspondentes às respetivas categorias de espaço abrangidas.
- b) UOPG 2 – Salesianos - Unidade de Execução, que corresponde ao 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.
  - i. Esta UOPG tem como objetivos:
    - i1. 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;
- i2. 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;
  - i3. 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.
  - i4. Restruturação viária com particular enfoque na relação com a EN4;
  - i5. Requalificação do espaço público com enfoque na valorização do coberto vegetal e na relação com o Jardim Público;
  - vi. Esta UOPG deverá ser desenvolvida através de Unidade de Execução cujos parâmetros são os correspondentes às respetivas categorias de espaço abrangidas.
- c) UOPG 3 – Foros da Misericórdia, que corresponde ao 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.
- i. Esta UOPG tem como objetivos:
    - i1. Elaboração de um instrumento de gestão territorial 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;
    - i2. A intervenção urbanística visa ainda a avaliação das estradas - vias, os usos, as capacidades, as densidades face à vocação deste território, a infraestruturação, e a interação com as condicionantes legais, REN bem como com a Estrutura Ecológica Municipal, EEM;
  - ii. Esta UOPG deverá ser desenvolvida através de instrumento de gestão territorial ou de unidade de execução, cujos parâmetros são os correspondentes Espaços urbanos de baixa densidade de tipo I.
- d) UOPG 4 – Marconi, corresponde ao programa singular e modelar das antigas instalações da rádio Marconi, à sua reabilitação e ao reuso do conjunto alargado.
- i. Esta UOPG tem como objetivos:
    - i1. 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;
    - i2. Considerar a reabilitação do conjunto com a perspetiva da atribuição de novas funcionalidades, tirando partido: 1 do parque habitacional já instalado; 2 do desenho de conjunto; 3 do seu caráter erudito e 4 da área significativa envolvente integrada no universo rústico – sendo esta a pedra de toque desta operação, para além da reabilitação;
    - i3. Articular assim, do ponto de vista da paisagem e da funcionalidade, o novo programa com o território que - ainda que faça fronteira com o solo rústico, tem igualmente um caráter urbano pela sua proximidade à cidade, ao núcleo urbano da Marconi que se desenvolve a sul e à EN4 contígua e que atravessa os dois núcleos

- ii. Esta UOPG deverá ser desenvolvida através de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução cujos parâmetros são os correspondentes às respetivas categorias de espaço abrangidas.

4 - Até à concretização das UOPG acima mencionadas aplicam-se as disposições das respetivas categorias e subcategorias de espaço abrangidas.

## Artigo 86.º

### **Contratualização de unidades de execução**

1 - 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 a pertinência espacial e urbanística da proposta, nos termos do artigo 148.º do RJIGT, e sobre o respetivo alinhamento com a estratégia de desenvolvimento territorial do PDMVN.

2 - Sendo a decisão da Câmara Municipal 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) A identificação de todos os prédios abrangidos, respetivos ónus e encargos e seus titulares;
- b) O valor inicial de cada um dos prédios;
- c) 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;
- d) 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;
- e) O faseamento da execução das intervenções previstas;
- f) 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;
- g) 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;
- h) A definição do sistema de execução a aplicar, nos termos do n.º 1 do artigo 82.º.

## Artigo 87.º

### **Áreas de reabilitação urbana**

1 - A delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) constitui um instrumento privilegiado de atuação em 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.

2 - Constituem áreas preferenciais de reabilitação urbana, a concretizar por meio da respetiva delimitação ou, em alternativa, por plano de pormenor de reabilitação urbana ou plano de pormenor de salvaguarda, para além da ARU de Vendas Novas que se encontra delimitada, os Espaços Centrais e os Espaços Habitacionais

## Capítulo II

### **Execução e financiamento**





## Artigo 88.º

### **Sistemas de execução e delimitação de unidades de execução**

1 - O PDMVN é executado através dos sistemas de execução previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, preferencialmente os de iniciativa dos interessados e de cooperação.

2 - No âmbito dos sistemas referidos no número anterior, a execução do PDMVN desenvolve-se através das unidades de execução delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados.

3 - O PDMVN 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:

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

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

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) Prever a definição, ainda que preliminar, dos traços essenciais das intervenções a realizar – programa urbanístico;
- d) Prever o desenho urbano para a área adjacente à da respetiva intervenção numa faixa não inferior a 100 metros;
- e) 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.

6 - 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 estabelecidas no número anterior.

## Artigo 89.º

### **Critérios de perequação**

- 1 - 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.
- 2 - 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.

## Artigo 90.º

### **Mecanismos de perequação**

- 1 - Os mecanismos de perequação a aplicar nos planos de urbanização e nos planos de pormenor são os definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.
- 2 - A aplicação dos mecanismos de perequação referidos no número anterior obedece ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

## Artigo 91.º

### **Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística**

- 1 - A execução do PDMVN obedece ao princípio da sustentabilidade económico-financeira, assegurando através do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, a criar, e de outras receitas municipais, os meios necessários à execução do Plano.
- 2 - O Fundo tem por finalidades a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, a promoção da reabilitação urbana, a criação, manutenção e reforço das infraestruturas e equipamentos ou áreas de uso público.
- 3 - A afetação de receitas ao Fundo é prevista no plano plurianual de investimentos e, em concreto, determinada anualmente no orçamento municipal.

## **Capítulo III**

### **Monitorização e avaliação**

## Artigo 92.º

### **Indicadores e componentes da monitorização e avaliação**

- 1 - A concretização dos objetivos do PDMVN 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.
- 2 - A monitorização do PDMVN integra três componentes:
  - a) Monitorização da execução: verificação da realização das ações e dos projetos propostos pelo PDMVN;
  - b) Monitorização de impactes: avaliação do grau de concretização dos objetivos do PDMVN e dos resultados alcançados;
  - c) Monitorização estratégica: confirmação da adequação das ações e dos projetos propostos à prossecução dos objetivos definidos.

## Artigo 93.º

### **Relatório do estado do ordenamento do território**

- 1 - Tendo por base a avaliação e a monitorização do PDMVN, 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.



2 - O REOT traduz o balanço da execução do PDMVN 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.

3 - 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.

## **Título IX**

### **Disposições finais**

#### **Artigo 94.º**

##### **Alterações legislativas e omissões**

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

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

#### **Artigo 95.º**

##### **Alteração de elementos do Plano e revogação**

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

2 - A Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, será alterada para efeitos de atualização, no que diz respeito:

- a) Às áreas a abranger por novos espaços de ocupação turística correspondentes a NDT, nos termos do n.º 2 do Artigo 43.º;
- b) Às áreas a abranger por plano de urbanização ou plano de pormenor.

3 - A Planta de Ordenamento – Património, poderá ser alterada para efeitos de atualização, através da sua republicação, no que diz respeito:

- a) Aos bens do património material não classificado;
- b) Às áreas do património arqueológico de interesse não classificado.

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

- a) Classificação, reclassificação, desclassificação ou abertura de procedimento de classificação de imóvel;
- b) Na Planta de Condicionantes – Recursos Florestais e Perigosidade de Incêndio Rural relativamente às áreas de perigosidade “alta” e muito “alta” que venham a ser delimitadas na carta de perigosidade de incêndio rural.

5 - É revogado o Plano de Pormenor da Entrada Sul – Parque da Cidade de Vendas Novas, publicado através do Aviso n.º 23436/2010, de 11 de novembro, e alterado através do Aviso n.º 8617/2016, de 8 de julho.

#### **Artigo 96.º**

##### **Revisão**

O PDMVN deverá ser revisto decorrido o prazo de 10 anos, a contar da data da respetiva entrada em vigor, sem prejuízo de poder ser alterado ou suspenso, nos termos legais.

Artigo 67.º

**Entrada em vigor**

A revisão do PDMVN entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.



**Anexo I - Normas do PROF ALT**  
**Normas a aplicar nos corredores ecológicos**  
**(a que se refere o n.º 3 do Artigo 11.º)**

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 intervir.

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)

**Espécies florestais a privilegiar – PROF ALT**  
**(a que se refere o n.º 2 do Artigo 12.º)**

**1. Sub-região homogénea Charneca do Tejo e do Sado**

**a) Espécies a privilegiar (Grupo I):**

- i. Alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*)
- ii. Eucalipto (*Eucalyptus spp.*)
- iii. Medronheiro (*Arbutus unedo*)
- iv. Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*)
- v. Pinheiro-manso (*Pinus pinea*)

vi. Sobreiro (*Quercus suber*)

vii. Ripícolas.

**b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):**

i. Azinheira (*Quercus rotundifolia*)

ii. Carvalho-português (*Quercus faginea*, preferencialmente *Q. faginea subsp. broteroi*)

iii. Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*)

iv. Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*)

v. Cipreste-da-califórnia (*Cupressus macrocarpa*)

vi. Nogueira (*Juglans spp.*)

vii. **Pinheiro-de-alepo (*Pinus halepensis*)**

**2. Sub-região homogénea Montados do Alentejo Central**

**a) Espécies a privilegiar (Grupo I):**

ii. Azinheira (*Quercus rotundifolia*)

iii. Medronheiro (*Arbutus unedo*)

iv. Pinheiro-de-alepo (*Pinus halepensis*)

v. Pinheiro-manso (*Pinus pinea*)

vi. Sobreiro (*Quercus suber*)

vii. Ripícolas

**a) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):**

i. Alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*)

ii. Carvalho-português (*Quercus faginea*, preferencialmente *Q. faginea subsp. broteroi*)

iii. Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*)

iv. Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*)

v. Cipreste-da-califórnia (*Cupressus macrocarpa*)

vi. Eucalipto (*Eucalyptus spp.*)

vii. Nogueira (*Juglans spp.*)

viii. Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*)



**Anexo II - Património de interesse  
(a que se refere o n.º 1 do artigo 18.º)**

1. CTT de Vendas Novas ou Estação dos Correios de Vendas Novas / Edifício dos Correios, Telégrafos e Telefones
2. Palácio e Capela do Vidigal (séc. XIX)
3. Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Nazaré, Landeira (séc. XV)
4. Igreja de Santo António/ Igreja Matriz
5. Igreja de São Domingos Sávio
6. Capela de São Gabriel e conjunto habitacional da Marconi (arq. Jorge Segurado) – Marconi (séc. XX – vitrais de Almada Negreiros)
7. Igreja de Piçarras
8. Capela de Nossa Senhora Auxiliadora – Afeiteira
9. Capela de Nossa Senhora de Fátima - Campos da Rainha
10. Capela de São Pedro – Bombel (séc XX, com pinturas de Artur Bual)
11. Capela de Nossa Senhora da Ajuda ou Capela do Monte Velho da Ajuda (séc XVII)
12. Chafariz Real
13. Moinho de Vento
14. Edifício do colégio dos Salesianos