

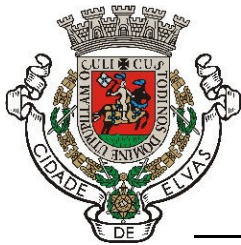


CÂMARA MUNICIPAL DE ELVAS
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL - REVISÃO

proc° 06L14
outu bro2oo9

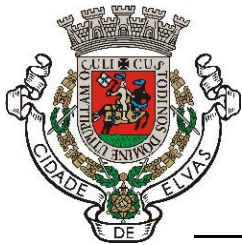
Regulamento





ÍNDICE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS.....	4
Artigo 1.º - Princípios gerais.....	4
Artigo 2.º - Âmbito territorial.....	4
Artigo 3.º - Hierarquia das disposições.....	4
Artigo 4.º - Prazo de vigência.....	4
Artigo 5.º - Indicadores de ocupação do solo—Definições.....	5
CAPÍTULO II - QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....	8
Artigo 6.º - Qualificação do Solo Urbano – Categorias de espaço.....	8
Artigo 7.º - Qualificação do Solo Rural – Categorias de espaço.....	8
Artigo 8.º - Qualificações compatíveis com Solo Urbano ou Solo Rural – Categorias de espaço.....	8
Artigo 9.º - Aglomerados urbanos - Definição e enumeração.....	9
CAPÍTULO III - SOLO URBANO.....	10
Artigo 10.º - Espaço Urbanizado.....	10
Artigo 11.º - Espaço de equipamento.....	11
Artigo 12.º - Espaço de urbanização programada.....	11
Artigo 13.º - Espaço industrial e Espaço Industrial Programado.....	12
Artigo 14.º - Espaço Empresarial.....	13
Artigo 15.º - Estrutura Verde Urbana.....	14
CAPÍTULO IV - SOLO RURAL.....	15
Artigo 16.º - Espaços Agrícolas.....	15
Artigo 17.º - Espaço agrícola preferencial (solos da RAN).....	16
Artigo 18.º - Espaço agrícola de Regadio.....	17
Artigo 19.º - Espaço Agro-Silvo-Pastoril.....	17
Artigo 20.º - Espaço Florestal de Protecção/Recuperação.....	19
Artigo 21.º - Espaço de actividade extractiva.....	20
CAPÍTULO V - ESPAÇOS COMPATÍVEIS COM SOLO URBANO OU SOLO RURAL.....	21
SECÇÃO I – PATRIMÓNIO.....	21
Artigo 22.º - Espaço cultural.....	21
Artigo 23.º - Elementos e/ou conjuntos de valor Patrimonial.....	21
SECÇÃO II – TURISMO.....	22
Artigo 24.º - Espaço turístico.....	22
SECÇÃO III – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL.....	23
Artigo 25.º - Espaços da Estrutura Ecológica Municipal.....	23
Artigo 26.º - Condicionamentos em Espaços da Estrutura Ecológica Municipal.....	23
Artigo 27.º - Unidades territoriais de conservação da Natureza.....	24



SECÇÃO IV – ESPAÇO LOGÍSTICO DE ACTIVIDADES E SERVIÇOS ASSOCIADO À REDE FERROVIÁRIA DE ALTA VELOCIDADE

Artigo 28.º - Identificação e Objectivos.....	24
Artigo 29.º - Implementação.....	25

CAPÍTULO VI – INTEGRAÇÃO DE OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO E GESTÃO.....25

Artigo 30.º - Plano de Ordenamento da Albufeira do Caia.....	26
Artigo 31.º - Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrógão.....	26
Artigo 32.º - Plano Sectorial da Rede Natura 2000.....	26

CAPÍTULO VII - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA27

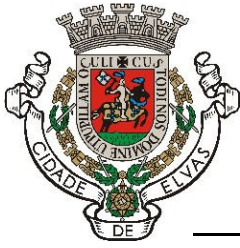
Artigo 33º – Servidões e restrições de utilidade pública.....	27
---	----

CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS.....28

Artigo 34.º - Unidades operativas de planeamento e gestão.....	28
--	----

SECÇÃO I – mecanismos de perequação compensatória.....29

Artigo 35.º - Critérios gerais e mecanismos de perequação.....	29
Artigo 36.º - Edificabilidade média.....	29
Artigo 37.º - Áreas de cedência e compensações.....	30
Artigo 38.º - Taxas.....	30
Artigo 39.º - Norma Sancionadora.....	30
Artigo 40.º - Disposição revogatória.....	30



CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

Artigo 1.º - Princípios gerais

1. O presente diploma constitui o Regulamento do Plano Director Municipal do município de Elvas e tem por objectivos:
 - a) Traduzir as propostas do planeamento territorial e urbanístico do território municipal;
 - b) Proceder à classificação da ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo Plano;
 - c) Definir o regime geral de edificação e parcelamento da propriedade rústica e urbana;
 - d) Estabelecer as bases da administração urbanística municipal;
 - e) Garantir a conveniente utilização dos recursos naturais, do ambiente e do património cultural.
2. As normas do Regulamento aplicam-se ao licenciamento e à aprovação de projectos de obras, bem como à prática de quaisquer actos ou actividades do âmbito dos objectivos do n.º1, designadamente as que visem:
 - a) Construção, reconstrução, ampliação ou alteração de edifícios ou outras instalações de qualquer natureza;
 - b) Uso e destino dos solos e edificações urbanas;
 - c) Instalações ou ampliação de actividades industriais e extractiva;
 - d) A alteração, por meio de aterros e escavações, da configuração geral dos terrenos;
 - e) Derrube de árvores em maciço e destruição do solo vivo e do coberto vegetal, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor (Decretos - Leis n.ºs 169/2001 de 25 de Maio, 155/2004 de 30 de Junho, 173/88 de 17 de Maio, 175/88 de 17 de Maio e 139/89 de 28 de Abril);
 - f) Fraccionamento e destino dos prédios rústicos.

Artigo 2.º - Âmbito territorial

Toda a área do município de Elvas fica abrangida pelas disposições constantes do presente Regulamento.

Artigo 3.º - Hierarquia das disposições

As disposições do presente diploma prevalecem sobre quaisquer outros actos de natureza normativa emitidos pelos órgãos do município, incluindo regulamentos e posturas que àquelas se devem subordinar.

Artigo 4.º - Prazo de vigência

1. O presente Regulamento entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*, após aprovação nos termos do disposto na legislação em vigor.
2. A revisão, alteração ou suspensão do Plano Director Municipal estão sujeitas ao disposto na legislação em vigor.
3. O Plano Director Municipal de Elvas (PDME), deverá ser revisto antes de decorrido o prazo de dez anos e após a vigência de um prazo mínimo de três anos a contar da respectiva data de entrada em vigor.
4. No âmbito do exposto nos números anteriores, o Plano Director Municipal de Elvas permanece, eficaz até à entrada em vigor da respectiva revisão ou alteração.
5. A alteração dos instrumentos de gestão territorial pode ocorrer:
 - a) Da evolução das perspectivas de desenvolvimentos económico e social que lhes estão subjacentes e que os fundamentam, desde que não ponham em causa os seus objectivos globais;

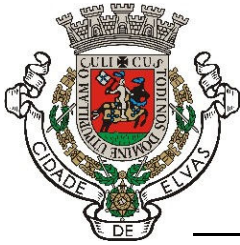


- b) Da ratificação de planos municipais ou da aprovação de planos especiais de ordenamento do território que com eles não se compatibilizem;
 - c) Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respectivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afectem as mesmas.
6. A revisão dos planos municipais e especiais de ordenamento do território decorre da necessidade de actualização das disposições vinculativas dos particulares contidas nos regulamentos e nas plantas que os representem.

Artigo 5.º - Indicadores de ocupação do solo—Definições

1. Para efeitos de aplicação deste regulamento, adoptam-se as seguintes definições:
- a) Afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela — distância mínima medida na perpendicular, ou normal, ao perímetro da parcela, entre este e os limites das edificações no seu interior;
 - b) Aglomerado urbano – o núcleo de edificações autorizadas e respectiva área envolvente, possuindo vias públicas pavimentadas e que seja servido por rede de abastecimento domiciliário de água e drenagem de esgotos, sendo o seu perímetro definido pelos pontos distanciados 50 metros das vias públicas onde terminam aquelas infra-estruturas urbanísticas.
 - c) Aglomerado rural – Designação adoptada como sinónimo de Lugar – Conjunto de edifícios contíguos ou próximos, com dez ou mais alojamentos, a que corresponde uma designação. O conceito abrange, a nível espacial, a área envolvente onde se encontrem serviços de apoio, (escola, igreja, etc.). A área de um lugar pode repartir-se por mais do que uma freguesia. Os seus limites, em caso de dificuldade na sua clara identificação, devem ter em atenção a continuidade de construção, ou seja, os edifícios que não distem entre si mais de 200 metros. Para este efeito, não se considera a descontinuidade de construção motivada por interposição de vias de comunicação, campos de futebol, logradouros, jardins, etc..
 - d) Altura total da construção – dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos.

A altura total da construção é um parâmetro urbanístico cuja utilização é indicada quando seja necessário o controlo de vistas e da paisagem urbana.
 - e) Área de Construção (Ac) — soma das áreas brutas de todos os pisos, construídos ou a construir (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do solo, com exclusão das garagens, serviços técnicos instalados nas caves e ou coberturas dos edifícios, sótãos não habitáveis, varandas balançadas e exteriores ao plano da fachada, terraços descobertos, galerias exteriores públicas e arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
 - f) Área de Implantação (Aim) – valor numérico, expressa em metros quadrados (m²), do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.
 - g) Área de Impermeabilização – Também designada por superfície de impermeabilização, é o valor numérico, expressos em metros quadrados (m²), resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas pavimentadas com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros. (Sob impermeabilizado solo cuja capacidade natural de infiltração das águas pluviais ou outras se encontra impedida por qualquer tipo de ocupação feita no mesmo.)
 - h) Áreas com potencial para Aproveitamento – nas quais se considera que existe recurso geológico susceptível de ser explorado, mas que permanecem actualmente sem exploração ou pouco exploradas;
 - i) Cércea (C) – dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios, nomeadamente chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.



Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adoptar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global. Sempre que o critério atrás referido não for especificado deve entender-se que a cêrcea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é a de menor nível altimétrico;

- j) Construção – todo o tipo de obras, qualquer que seja a natureza, designadamente edificações, muros e vedações e aterros ou escavações, bem como as respectivas alterações e demolições.
- k) Espaço Empresarial – É constituído pelas áreas que se destinam ao uso e transformação do solo para implantação de actividades económicas associadas à indústria transformadora, ao comércio e serviços de apoio, aos estabelecimentos hoteleiros e outros meios de alojamentos previstos na lei, que possuem, ou para as quais se prevêem, sistemas próprios de infra-estruturas.
- l) Equipamentos de utilização colectiva - edificações onde se localizam actividades destinadas à prestação de serviços de interesse público imprescindíveis à qualidade de vida das populações.

Áreas afectas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afectas às instalações) destinadas à prestação de serviços às colectividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras; etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.

- m) Fogo – Sinónimo de alojamento familiar clássico. É o lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado. Deve ter uma entrada independente que dê acesso (quer directamente, quer através de um jardim ou terreno) a uma via ou uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc.). As divisões manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico/fogo são consideradas como parte integrante do mesmo.

Um fogo é uma parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares.

Consideram-se moradias, uni ou bifamiliares, as edificações destinadas a um ou mais fogos com acessos ao exterior independentes.

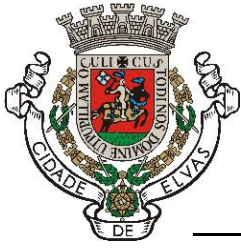
Consideram-se edifícios de habitação colectiva ou edifícios de apartamentos as edificações destinadas a dois ou mais fogos, cujo acesso se processa por zonas de circulação comuns.

Os fogos devem dispor de uma entrada independente e de acesso ao exterior, directo ou através de espaços comuns de circulação.

- n) Índice de Construção (Ic) – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em m²) e a área ou superfície de referência (em m²) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.
- o) Índice de Implantação (Ii) – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- p) Índice de Impermeabilização – Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.
- q) Número de pisos (Np) — número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com excepção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres.
- r) Obras de Recuperação (Recuperação de construção existente) – obras que visam adequar, melhorar ou eventualmente adaptar a novos usos as condições de desempenho funcional de um edifício, admitindo a reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico e o aspecto exterior original.
- s) Parcela (P) – área do território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;



- t) Pedreira – o conjunto formado por qualquer massa mineral objecto do licenciamento, pelas instalações necessárias à sua lavra, área de extracção e zonas de defesa, pelos depósitos de massas minerais extraídas, estéreis e terras removidas e, bem assim, pelos seus anexos.
- u) Solo rural – Classificação do solo para o qual é reconhecida vocação para actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano;
- v) Solo urbano – Classificação do solo para o qual é reconhecida a vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituído o seu todo o perímetro urbano.
- w) Superfície total de pavimentos (sp) — também denominada área bruta de construção (abc), corresponde à área total de construção, definida como o somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, excluindo os espaços de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos e seus acessos, varandas e terraços descobertos, alpendres, áreas técnicas instaladas nas caves dos edifícios, áreas destinadas a estacionamento e arrecadações que não excedam 10 m² por unidade e afectas às fracções de habitação. São ainda excluídas, desde que salvaguardadas as condições de enquadramento, segurança e salubridade superfícies construídas destinadas a instalações técnicas exteriores, estufas, coberturas amovíveis para resguardo de alfaias e produtos agrícolas e abrigos destinados ao resguardo de animais (galinheiros, canis ou construções equiparáveis).
- x) Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) — demarca áreas de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, a serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado, com vista a sua execução.
- y) Unidade de execução — área a sujeitar a instrumento de gestão urbanística ou operação urbanística que desenvolvam e se conformem com o PDME, delimitada de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a permitir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas afectas a espaços públicos ou equipamentos previstos nos instrumentos de gestão territorial, em regime de perequação.
- z) Zona de Protecção (ZP) – É uma servidão administrativa instituída automaticamente, para os imóveis classificados ou em vias de classificação, correspondendo a uma zona de 50m contados a partir do limite exterior do imóvel, na qual não podem ser autorizadas pelas Câmaras Municipais ou por quaisquer outras Entidades alienações ou qualquer obras de demolição, instalação, construção reconstrução, criação ou transformação de zonas verdes, bem como qualquer movimento de terras ou dragagens, nem alteração ou diferente utilização contrária à traça originária sem prévia autorização do Ministério da Cultura.
- aa) Zonas de Protecção Especial (ZEP) – Área sujeita a servidão administrativa, para os imóveis classificados ou em vias de classificação, que poderá incluir uma zona *non aedificandi*, na qual não podem ser concedidas pelo município, nem por outra entidade, licenças para obras de construção e para quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cêrceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, sem prévio parecer favorável da administração do património cultural competente.



CAPÍTULO II - QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 6.º - Qualificação do Solo Urbano – Categorias de espaço

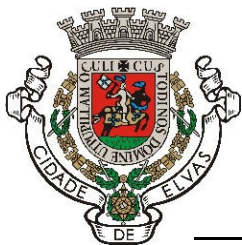
1. A qualificação do solo urbano processa-se através da integração em categorias que conferem a susceptibilidade de urbanização ou edificação.
2. A qualificação do solo urbano determina a definição do perímetro urbano, que compreende:
 - a) Espaço Urbanizado, (alta, média ou baixa densidade);
 - b) Espaço de Urbanização Programada, (média, baixa densidade e área periurbana);
 - c) Espaço de Equipamento;
 - d) Espaço Industrial;
 - e) Espaço Industrial Programado;
 - f) Espaço Empresarial;
 - g) Espaço Cultural;
 - h) Espaço Turístico;
 - i) Estrutura Verde Urbana.
3. Os espaços que integram a Estrutura Verde Urbana correspondem a solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano, nomeadamente:
 - a) Espaços Verdes Urbanos;
 - b) Espaços de Integração de Infraestruturas;
 - c) Espaços de Integração de Ribeiras e Linhas de Drenagem Natural;
 - d) Espaços de Integração de Património;
 - e) Espaços de Valor Paisagístico.
4. Os limites dos espaços a que se referem os números anteriores são os constantes das plantas dos aglomerados urbanos, às escalas de 1:10000 e 1:5000, anexas ao presente Regulamento e dele fazendo parte integrante.

Artigo 7.º - Qualificação do Solo Rural – Categorias de espaço

1. A qualificação do solo rural processa-se através da integração das seguintes categorias:
 - a) Espaços Agrícolas, que corresponde a solos com aptidão agrícola;
 - b) Espaços Agrícolas em Solos da RAN, que corresponde a solos pertencentes à Reserva Agrícola Nacional (RAN)
 - c) Espaços Agrícolas de Regadio, que corresponde a solos dentro do Aproveitamento Hidroagrícola do Caia;
 - d) Espaços Agro-Silvo-Pastoris, que corresponde a solos com aptidão agro-silvo-pastoril ou florestal, com ou sem Montado;
 - e) Espaços Florestais de Protecção/Recuperação que corresponde a áreas da Reserva Ecológica Nacional, nomeadamente áreas com riscos de erosão, as manchas de solos associadas a e solos com aptidão florestal de protecção /recuperação;
 - f) Espaços de Actividade Extractiva afectos a actividades industriais directamente ligadas à actividade extractiva;
 - g) Espaços com Potencial para a Actividade Extractiva.
2. Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de 1:25 000, anexa ao presente Regulamento e dele fazendo parte integrante.

Artigo 8.º - Qualificações compatíveis com Solo Urbano ou Solo Rural – Categorias de espaço

1. As qualificações compatíveis ao solo urbano ou rural processam-se através da integração das seguintes categorias:
 - a) Espaços Culturais;
 - b) Espaços Turísticos;
 - c) Estrutura Ecológica Municipal,
 - d) Espaço Logístico de Actividades e Serviços associada à Rede Ferroviária de Alta Velocidade.



CAPÍTULO III - SOLO URBANO

Artigo 10.º - Espaço Urbanizado

1. Os espaços urbanizados são constituídos pelas áreas caracterizadas pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações.
2. Estes espaços identificam-se com áreas consolidadas e de preenchimento, coincidentes com os espaços já ocupados na quase totalidade e que serão principalmente sujeitos a substituição, renovação ou colmatação.
3. Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento dos aglomerados urbanos, às escalas de 1:5000 e 1:10 000.
4. Os espaços urbanizados, consolidados e de preenchimento, destinam-se à localização das actividades residenciais, comerciais e de serviços, incluindo o turismo, sem prejuízo de outras que pela sua natureza ou isolamento sejam compatíveis, como as de carácter oficial e industrial.
5. Condicionamentos nos espaços urbanizados:
 - a) As obras sujeitas a licenciamento municipal seguem o regime estabelecido nos planos municipais de ordenamento do território eficazes e processos de loteamento titulados por alvará válido;
 - b) Na ausência dos instrumentos referidos na alínea anterior, as pretensões terão de satisfazer os seguintes requisitos:
 - i. Existência de arruamentos ou de infra-estruturas de abastecimento de água e saneamento;
 - ii. Respeito pelos alinhamentos e cêrceas existentes, ficando as edificações a licenciar condicionadas pelas características dos edifícios vizinhos confrontantes e envolventes, com o máximo de um e dois pisos nas freguesias rurais e de três pisos no aglomerado de Elvas;
 - iii. Não excederem o índice de implantação de 70% para os aglomerados urbanos das freguesias rurais e de 75% para o aglomerado urbano de Elvas;
 - c) Os instrumentos de gestão territorial, operações de loteamento e urbanísticas confinantes com o Espaço Canal da Av. de Badajoz e EN4, (delimitado na Planta de Ordenamento: perímetro urbano de Elvas, S.Brás e Calçadinha, Vedor, Varche e Caia), deverão respeitar o projecto da Circular de Elvas 4ª fase.
6. Os planos municipais de ordenamento do território e ou operações de loteamento a elaborar deverão respeitar os índices brutos máximos referidos no quadro seguinte:

QUADRO I - Espaço Urbanizado - Índices brutos

Perímetro Urbano	Índices					
	Fogos/ha	Hab/ha	Índice Implantação	Índice de construção	Pisos	Cêrcea
Elvas, Calçadinha, S.Brás, Varche e Vedor						
alta densidade	45	135	0,75	2,25	3	10
média densidade	30		0,4	0,8	2	8
baixa densidade	20		0,3	0,6	2	8
Barbacena	20	60	0,4	0,4	1	4
Santa Eulália	30	90	0,4	0,8	2	8
São Vicente	20	60	0,4	0,4	1	4
Terrugem	30	90	0,4	0,8	2	8
Vila Boim	30	90	0,4	0,8	2	8
Vila Fernando	20	60	0,4	0,8	2	8



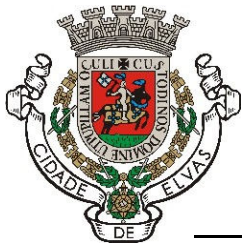
7. Nos casos de lotes com área inferior a 120m², admite-se, sem prejuízo para o disposto do Quadro I, a construção nos seguintes termos:
 - a) Quando o lote é totalmente ocupado legalmente com construção (100%), admite-se a construção de um segundo piso com a mesma área do piso térreo.
 - b) Quando o lote é livre ou parcialmente livre de construção, admite-se a construção até um máximo de 120m² de área bruta de construção.
8. No caso dos empreendimentos turísticos, os indicadores a aplicar são os estipulados nos pontos anteriores, com excepção para Varche, ao nível do número de pisos, onde serão admitidos três pisos

Artigo 11.º - Espaço de equipamento

1. Esta classe de espaço engloba as áreas afectas ou destinadas a equipamentos públicos de utilização colectiva são edificações e espaços destinados, no todo ou em parte, à provisão de serviços públicos aos cidadãos.
2. Os equipamentos públicos de utilização colectiva incluem as edificações e as áreas de solo afectas à provisão de serviço público às colectividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, protecção civil, etc.), à provisão de serviço público de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à provisão pública de condições para o exercício de actividades culturais, religiosas, desportivas, recreativas e de lazer .
3. As edificações e as áreas de solo afectas à provisão de serviço público aos cidadãos podem ser do domínio público ou do domínio privado. O serviço público pode ser directamente provido pelas entidades públicas, ou indirectamente através de entidades privadas.
4. Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento dos aglomerados urbanos, às escalas de 1:5000 e 1:10 000.
5. Nestas áreas apenas são permitidas acções directamente relacionadas com o equipamento definido.
6. Nestas áreas deverão ser respeitados os indicadores fixados para os espaços urbanizados, definidos no artigo 10.º, com excepção para o Espaço de Equipamento da Piedade, com os seguintes indicadores:
 - a) Índice Implantação de 0,40;
 - b) Índice de construção de 0,80;
 - c) Pisos 2;
 - d) Cércea 10m.
 - e) Os instrumentos de gestão territorial, operações de loteamento e urbanísticas confinantes com o Espaço Canal da Av. de Badajoz e EN4, (delimitado na Planta de Ordenamento: perímetro urbano de Elvas, S.Brás e Calçadinha, Vedor , Varche e Caia), deverão respeitar o projecto da Circular de Elvas 4ª fase.

Artigo 12.º - Espaço de urbanização programada

1. Os espaços urbanização programada são aqueles que poderão vir a adquirir as características dos espaços urbanos, destinam-se à localização das actividades residenciais, comerciais e de serviços, incluindo o turismo, sem prejuízo de outras que pela sua natureza ou isolamento sejam compatíveis, como as de carácter oficial e industrial.
2. Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento dos aglomerados urbanos, às escalas de 1:5000 e 1:10 000.
3. Esta classe de espaço inclui áreas para equipamentos colectivos, parques verdes urbanos ou zonas verdes de utilização colectiva.
4. Condicionamentos nos espaços urbanização programada:
 - a) A futura ocupação deve orientar-se a partir de instrumentos de gestão territorial - planos de urbanização e planos de



pormenor e de acordo com os indicadores do quadro II;

- b) Na ausência de planos de urbanização ou de planos de pormenor serão adoptados os índices brutos constantes do quadro II, como indicadores de referência para a elaboração dos instrumentos urbanísticos privados (operações de loteamento);
- c) No caso das áreas afectas a unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) a sua ocupação é determinada por planos de urbanização, planos de pormenor ou loteamentos municipais que englobem a totalidade da área afectada à UOPG;
- d) No caso dos empreendimentos turísticos, os indicadores a aplicar são os estipulados nos pontos anteriores, com excepção para Varche, ao nível do número de pisos, onde serão admitidos três pisos
- e) Os instrumentos de gestão territorial, operações de loteamento e urbanísticas confinantes com o Espaço Canal da Av. de Badajoz e EN4, (delimitado na Planta de Ordenamento: perímetro urbano de Elvas, S.Brás e Calçadinha, Vedor, Varche e Caia), deverão respeitar o projecto da Circular de Elvas 4ª fase.

QUADRO II - Espaço de urbanização programada - Índices brutos

Perímetro Urbano	Índice						
		Fogos/ha	Hab/ha	Índice Implantação	Índice de construção	Pisos	Cércea
Elvas	Média	20	60	0,4	1,2	3	10
	Baixa	10	30	0,3	0,6	2	8
	Periurbana	5	15	0,2	0,4	2	8
Barbacena	Média	20	60	0,4	0,4	1	4
Santa Eulália	Baixa	10	30	0,3	0,6	2	8
São Vicente	Média	20	60	0,4	0,4	1	4
	Baixa	10	30	0,3	0,3	1	4
Turrigem	Média	20	60	0,4	0,8	2	8
	Baixa	10	30	0,3	0,3	1	4
Vila Boim	Média	20	60	0,4	0,8	2	8
	Baixa	10	30	0,3	0,3	1	4
Vila Fernando	Baixa	10	30	0,3	0,3	1	4

Artigo 13.º - Espaço industrial e Espaço Industrial Programado

1. O espaço industrial é constituído pelas áreas que se destinam ao uso e transformação do solo para implantação de actividades económicas associadas à indústria transformadora e ao comércio e serviços de apoio, que possuem, ou para as quais se prevêem, sistemas próprios de infra-estruturas.
2. Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, e plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos, à escala de 1:10 000.
3. O licenciamento e as acções de transformação do uso do solo associadas à actividade industrial deverão subordinar-se às disposições consagradas na legislação em vigor.
4. As actividades económicas associadas à indústria transformadora e ao comércio e serviços de apoio, que pela sua natureza, dimensão ou impacto, recomendem localizações exteriores aos perímetros urbanos, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes designadamente ambientais e patrimoniais, devendo os correspondentes estudos de ocupação demonstrar a conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as subcategorias de espaço que os admitam.



- Os estudos e projectos dos empreendimentos a que se refere o presente artigo devem tomar em especial consideração os objectivos gerais da defesa da paisagem natural e humanizada tradicional e da preservação do ambiente e da biodiversidade locais, devendo ser enquadrados por instrumento de gestão territorial adequado.
- Para instalação das actividades económicas associadas à indústria transformadora e ao comércio e serviços de apoio no exterior dos perímetros urbanos, vigora em tudo a legislação aplicável em vigor e ainda, relativamente às possibilidades de edificação, as disposições definidas nos artigos 16°, 17°, 18°, 19 e 20°.
- As unidades industriais existentes fora do perímetro urbano encontram-se identificadas com um " I " na Planta de Ordenamento, à escala 1:25.000 e afectam a área estabelecida no presente ponto, vigorando para ampliações ou alterações o disposto na legislação aplicável em vigor e ainda, relativamente às possibilidades de edificação, as disposições definidas nos artigos 16°, 17°, 18°, 19 e 20°.

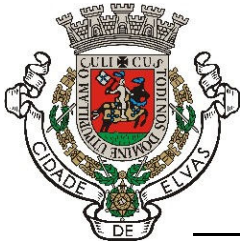
	DESIGNAÇÃO	ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO	USO
i ₁	Parque de Desmantelamento de Veículos	0,44ha	Unidade Industrial
i ₂	Agro-Pecuária Caldeirinha, Herdade das Caldeirinhas	2,2 ha	Unidade Agro-Industrial
i ₃	SOGEPOC, Soc. Gestora de Participações Sociais, S.A., Herdade de Alcobaça	1,1 ha	Unidade Agro-Industrial

QUADRO III - Espaço Industrial e industrial Programado - Índices brutos

Localização	Índices	
	Índice Implantação	Cercea
Freguesias rurais (Terrugem, Vila Boim, Vila Fernando, Barbacena, Sta. Eulália e S. Vicente)	0,75	10
Elvas		
Espaço Industrial (Zona Industrial de Elvas)	Respeita-se o estipulado no respectivo Loteamento Municipal	Respeita-se o estipulado no respectivo Loteamento Municipal
Espaço Industrial (Parque Empresarial de Elvas)	Respeita-se o estipulado no Plano de Pormenor	Respeita-se o estipulado no Plano de Pormenor
Espaço Industrial programado	0,75	10

Artigo 14.º - Espaço Empresarial

- As áreas com a classificação de Espaço Empresarial Programado constam nas Plantas de Ordenamento dos aglomerados urbanos, às escalas 1:5 000 e 1:10 000. Estes espaços destinam-se a acolher estabelecimentos industriais dos tipos 1, 2 e 3.
- Nesta classe de espaço, para além das indústrias dos tipos 1, 2 e 3 são ainda admitidos usos e actividades complementares e ou compatíveis com o uso industrial, designadamente de terciário e serviços de logística ou de armazenamento.
- O licenciamento e as acções de transformação do uso do solo associadas às actividades previstas deverão subordinar-se às disposições consagradas na legislação em vigor para o respectivo sector da actividade.
- A futura ocupação deve orientar-se a partir de instrumentos urbanísticos—planos de urbanização e planos de pormenor de acordo com a legislação em vigor.
- Sem prejuízo do definido nos números anteriores são definidos no presente regulamento os seguintes índices brutos constantes do quadro III, como indicadores de referência para a elaboração dos instrumentos urbanísticos:



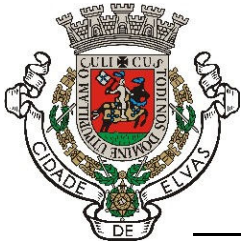
QUADRO IV - Espaço Empresarial - Índices brutos

Localização	Índices	
	Índice Implantação	Cércea
Freguesias rurais (Terrugem, Vila Boim, Vila Fernando, Barbacena, Sta. Eulália e S. Vicente)	0,75	10
Elvas - Espaço Empresarial programado (1)	0,75	10
Elvas - Espaço Empresarial programado (2)	0,75	10

6. Sem prejuízo da legislação aplicável ao licenciamento ou autorização das instalações industriais e das respectivas actividades, são indicadas em especial, as seguintes condicionantes:
- Os projectos devem conter obrigatoriamente a descrição do sistema de tratamento de efluentes adequado a proceder à eliminação dos factores de poluição em fase anterior à condução para a rede pública caso não possam ser objecto de reaproveitamento.
 - No caso de actividades produtoras de resíduos industriais, e sem prejuízo da intervenção de outras entidades públicas legalmente competentes, os processos de licenciamento ou autorização são instruídos com a solução de destino final.
 - Os espaços exteriores são objecto de tratamento paisagístico adequado, designadamente através da arborização com espécies autóctones.
 - A autorização para a instalação de indústrias agro-alimentares fica sujeita à verificação prévia da inexistência ou previsão de instalação, de fontes de poluição ou potencial contaminação nas imediações.

Artigo 15.º - Estrutura Verde Urbana

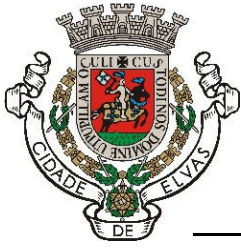
- A Estrutura Verde Urbana é constituída por áreas em que se pretende proteger e valorizar recursos naturais, potencialidades biofísicas e valores paisagísticos, devendo desempenhar funções de recreio e lazer.
- Os Espaços Verdes Urbanos poderão integrar equipamentos e infra-estruturas pontuais de apoio ao recreio e lazer, em Índice de Impermeabilização não superior a 5% da sua área.
- Os Espaços Verdes Urbanos estão delimitados na Planta de Ordenamento dos Perímetros Urbanos como:
 - Espaços Verdes Urbanos;
 - Espaços de Integração:
 - Infraestruturais;
 - Ribeiras e Linhas de Drenagem Natural;
 - Património;
 - Espaços de Valor Paisagístico;
- Nos espaços que integram a Estrutura Verde Urbana são interditas as seguintes acções:
 - O loteamento urbano;
 - A execução de quaisquer construções, excepto as que se destinem ao apoio da sua conservação e manutenção;
 - A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
 - A alteração não justificável da topografia do solo;
 - O derrube de quaisquer árvores, excepto quando se trate de cortes sanitários eventualmente necessários ao controlo de pragas e doenças;
 - Interdição a descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.
- Exceptuam-se do disposto no número anterior as acções que envolvam a localização ou recuperação de equipamentos públicos de recreio, lazer e desporto ao ar livre, culturais ou educacionais, redes de percursos pedonais e ciclovias, parques infantis, equipamentos de recreio, lazer e pequena restauração ou café, a implantar nos espaços de lazer, devidamente enquadrados em projecto de arquitectura paisagista;



CAPÍTULO IV - SOLO RURAL

Artigo 16.º - Espaços Agrícolas

1. Os Espaços Agrícolas correspondem a solos com aptidão agrícola, não condicionados pelas Reserva Agrícola Nacional e áreas afectas ao Aproveitamento Hidroagrícola do Caia.
2. Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.
3. Nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo-se, no entanto a edificação de instalações, incluindo as habitacionais, de apoio às actividades agrícolas, nomeadamente estruturas de apoio à melhoria do armazenamento, comercialização, processamento e transformação de produtos agro-pecuários, bem como a localização de empreendimentos turísticos nas tipologias permitidas na legislação em vigor, nos termos em que se explicitam nos seguintes pontos.
4. Os estudos e projectos das edificações de instalações de apoio às actividades agrícolas, nomeadamente agro-industriais e, dos empreendimentos turísticos a que se refere o número 3 devem tomar em especial consideração os objectivos gerais da defesa da paisagem natural e humanizada tradicional e da preservação do ambiente e da biodiversidade locais, devendo ser enquadrados por instrumento de gestão territorial adequado nos casos em que:
 - a) A ocupação implique a ocupação de solos classificados como REN ou como RAN, não prevista nos correspondentes regimes jurídicos, de modo a determinar as compatibilidades de usos com aquelas condicionantes ou instruir o pertinente processo de desafecção;
 - b) As edificações referidas, excedam os 5000m² de Área Total de Implantação.
5. As construções permitidas, nos termos do disposto neste artigo estão ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:
 - a) O índice de construção de 0,005;
 - b) A altura máxima das construções, com excepção de silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis será de 10 metros;
 - c) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;
 - d) Os acessos viários a criar no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 4 m, podendo no entanto incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veículos.
 - e) O abastecimento de água será assegurado através de sistemas diversos dos sistemas públicos de abastecimento para consumo humano, a partir de origens públicas ou privadas.
 - f) O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do interessado, devendo ser respeitada legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental.
 - g) A drenagem e tratamento de águas residuais domésticas e/ou industriais far-se-á através de sistemas autónomos.
 - h) A edificabilidade só será permitida caso não afecte negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista arquitectónicos, quer paisagístico, a comprovar mediante a apresentação de estudos que demonstrem a harmonização das edificações com a morfologia do local e na envolvente onde se inserem, considerando a volumetria, cêrcea e paleta de cores.
 - i) A boa integração na paisagem evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3 m.
6. Em áreas coincidentes com espaços classificados como Sítios da Rede Natura 2000, ao abrigo do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de Fevereiro e, como Zonas de Protecção Especial, (ZPE'S), os projectos/intervenções a implementar devem ficar sujeitos a parecer vinculativo do Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade (ICNB).
7. As operações agrícolas que possam eventualmente destruir e/ou afectar valores arqueológicos devem ser submetidas a parecer



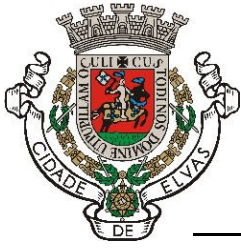
da entidade competente. Os elementos instrutórios do processo, junto das entidades competentes, devem incluir uma certidão da Câmara Municipal sobre as respectivas condicionantes.

8. O número de camas máximo dos empreendimentos turísticos a instalar não poderá ultrapassar o valor resultante do Índice de Intensidade Turística Concelhia¹ efectiva decorrente da ponderação diferenciada da variável população (0,6) e da variável área do concelho (0,4).

Artigo 17.º - Espaço agrícola preferencial (solos da RAN)

1. O Espaço agrícola preferencial é constituído pelos solos com aptidão agrícola e pertencentes à Reserva Agrícola Nacional (RAN).
2. Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.
3. Nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo-se, no entanto a edificação de instalações, incluindo as habitacionais, de apoio às actividades agrícolas, nomeadamente estruturas de apoio à melhoria do armazenamento, comercialização, processamento e transformação dos produtos agrícolas ou frutícolas, bem como a localização de empreendimentos turísticos nas tipologias permitidas na legislação em vigor, nos termos em que se explicitam nos seguintes pontos.
4. Os estudos e projectos das edificações de instalações de apoio às actividades agrícolas, nomeadamente agro-industriais e, dos empreendimentos turísticos a que se refere o número 3 devem tomar em especial consideração os objectivos gerais da defesa da paisagem natural e humanizada tradicional e da preservação do ambiente e da biodiversidade locais, devendo ser enquadrados por instrumento de gestão territorial adequado nos casos em que:
 - a) A ocupação implique a ocupação de solos classificados como REN ou como RAN, não prevista nos correspondentes regimes jurídicos, de modo a determinar as compatibilidades de usos com aquelas condicionantes ou instruir o pertinente processo de desafecção;
 - b) As edificações referidas, excedam os 5000m² de Área Total de Implantação.
5. Nas áreas agrícolas preferenciais, (solos da RAN), vigora em tudo a legislação respeitante à RAN e demais legislação aplicável e ainda, relativamente às possibilidades de edificação, às seguintes disposições:
 - a) O índice de ocupação bruto de 0,005;
 - b) A altura máxima das construções, com excepção de silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis será de 10 metros;
 - c) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20m;
 - d) Os acessos viários a criar no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 4m, podendo no entanto incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veículos.
 - e) O abastecimento de água será assegurado através de sistemas diversos dos sistemas públicos de abastecimento para consumo humano, a partir de origens públicas ou privadas.
 - f) O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do interessado, devendo ser respeitada legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental.
 - g) A drenagem e tratamento de águas residuais domésticas e/ou industriais far-se-á através de sistemas autónomos.
 - h) A edificabilidade só será permitida caso não afecte negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista arquitectónico, quer paisagístico, a comprovar mediante a apresentação de estudos que demonstrem a harmonização das edificações com a morfologia do local e na envolvente onde se inserem, considerando a volumetria, cêrcea e paleta de cores.
 - i) A boa integração na paisagem evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3 metros.

¹ Conforme Plano Regional de Ordenamento do Território



6. Nas áreas beneficiadas por aproveitamentos Hidroagrícolas são proibidas todas e quaisquer construções, actividades ou utilizações não agrícolas de prédios ou parcelas de prédios das áreas beneficiadas, exceto as que, nos termos dos regulamentos provisório e definitivo dos Aproveitamentos Hidroagrícolas, forem admitidas como complementares da actividade agrícola, tal como disposto no regime das obras de aproveitamento hidroagrícola, estando qualquer intervenção sujeita a parecer vinculativo da Direcção Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) respeitando ainda as seguintes disposições:
 - a) As infra-estruturas dos aproveitamentos hidroagrícolas e respectivas faixas de protecção, pelo menos de 5 metros para cada lado do seu eixo, estão sujeitas às condições acima referidas.
 - b) Nos prédios ou parcelas de prédios incluídos nas áreas beneficiadas apenas são autorizadas construções complementares ou acessórias da exploração agrícola, desde que não existam alternativas fora da área beneficiada.
 - c) Enquanto não entrarem em vigor os Regulamentos dos aproveitamentos hidroagrícolas, as construções, actividades ou utilizações não agrícolas carecem de parecer vinculativo da DGADR, mediante análise casuística dos respectivos projectos.
7. Em áreas coincidentes com espaços classificados como Sítios da Rede Natura 2000, ao abrigo do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de Fevereiro e, como Zonas de Protecção Especial, (ZPE'S), os projectos/intervenções a implementar devem ficar sujeitos a parecer vinculativo do Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade (ICNB).
8. As operações agrícolas que possam eventualmente destruir e/ou afectar valores arqueológicos devem ser submetidas a parecer da entidade competente. Os elementos instrutórios do processo, junto das entidades competentes do sector agro-florestal, devem incluir uma certidão da Câmara Municipal sobre as respectivas condicionantes.
9. O número de camas máximo dos empreendimentos turísticos a instalar não poderá ultrapassar o valor resultante do Índice de Intensidade Turística Concelhia² efectiva decorrente da ponderação diferenciada da variável população (0,6) e da variável área do concelho (0,4).

Artigo 18.º - Espaço agrícola de Regadio

1. Os Espaços Agrícolas de Regadio, que corresponde a solos com aptidão agrícola dentro do Perímetro de Aproveitamento Hidroagrícola do Caia.
2. Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.
3. Nestes espaços, vigora em tudo a legislação aplicável em vigor e ainda, relativamente às possibilidades de edificação, as disposições definidas no artigo 17.º.
4. A totalidade das infra-estruturas está sujeita a uma faixa de protecção que abrange pelo menos 5 metros para cada lado das mesmas, conforme disposições definidas no artigo 17.º e legislação aplicável.
5. As operações agrícolas que possam eventualmente destruir e/ou afectar valores arqueológicos devem ser submetidas a parecer da entidade competente. Os elementos instrutórios do processo, junto das entidades competentes do sector agro-florestal, devem incluir uma certidão da Câmara Municipal sobre as respectivas condicionantes.

Artigo 19.º - Espaço Agro-Silvo-Pastoril

1. O espaço agro-silvo-pastoril, que corresponde a solos com aptidão silvo-pastoril ou florestal, devendo destinar-se preferencialmente à actividade florestal, preferencialmente com espécies autóctones, ou espécies bem adaptadas às condições edafodimáticas da região, a actividades agrícolas extensivas de apoio à pastorícia ou pecuária extensiva.
2. Os limites dos espaços a que se refere o número anterior são os constantes da planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.
3. Nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo-se, no entanto, condicionado aos termos da legislação vigente sobre a

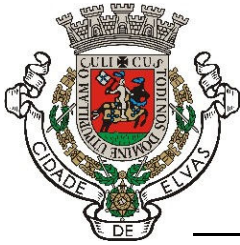
² Conforme Plano Regional de Ordenamento do Território



protecção do sobreiro e da azinheira, bem como da relativa a outras espécies florestais, a edificação de instalações, incluindo as habitacionais, de apoio às actividades agrícolas, nomeadamente estruturas de apoio à melhoria do armazenamento, comercialização, processamento e transformação dos produtos agrícolas ou frutícolas, bem como a localização de empreendimentos turísticos nas tipologias permitidas na legislação em vigor, nos termos em que se explicitam nos seguintes pontos.

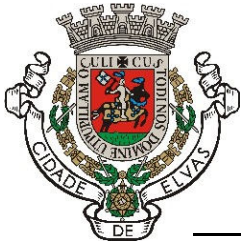
4. Os estudos e projectos das edificações de instalações de apoio às actividades agrícolas, nomeadamente agro-industriais e, dos empreendimentos turísticos a que se refere o número 3 devem tomar em especial consideração os objectivos gerais da defesa da paisagem natural e humanizada tradicional e da preservação do ambiente e da biodiversidade locais, devendo ser enquadrados por instrumento de gestão territorial adequado nos casos em que:
 - a) A ocupação implique a ocupação de solos classificados como REN ou como RAN, não prevista nos correspondentes regimes jurídicos, de modo a determinar as compatibilidades de usos com aquelas condicionantes ou instruir o pertinente processo de desafecção;
 - b) As edificações referidas, excedam os 5000m² de Área Total de Implantação.
5. As construções permitidas, nos termos do disposto neste artigo, estão ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:
 - a) O índice de construção de 0,005;
 - b) A altura máxima das construções, com excepção de silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis será de 10 metros ou 2 pisos;
 - c) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;
 - d) Os acessos viários a criar no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 4 m, podendo no entanto incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veículos.
 - e) O abastecimento de água será assegurado através de sistemas diversos dos sistemas públicos de abastecimento para consumo humano, a partir de origens públicas ou privadas.
 - f) O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do interessado, devendo ser respeitada legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental.
 - g) A drenagem e tratamento de águas residuais domésticas e/ou industriais far-se-á através de sistemas autónomos.
 - h) A edificabilidade só será permitida caso não afecte negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista arquitectónicos, quer paisagístico, a comprovar mediante a apresentação de estudos que demonstrem a harmonização das edificações com a morfologia do local e na envolvente onde se inserem, considerando a volumetria, cénica e paleta de cores.
 - i) A boa integração na paisagem evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3 metros.
6. Em áreas coincidentes com espaços classificados como Sítios da Rede Natura 2000, ao abrigo do Decreto-Lei n° 140/99, de 24 de Abril, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n° 49/2005, de 24 de Fevereiro e, como Zonas de Protecção Especial, (ZPE'S), os projectos/intervenções a implementar devem ficar sujeitos a parecer vinculativo do Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade (ICNB).
7. As operações agrícolas e florestais que possam eventualmente destruir e/ou afectar valores arqueológicos devem ser submetidas a parecer da entidade competente. Os elementos instrutórios do processo, junto das entidades competentes do sector agro-florestal, devem incluir uma certidão da Câmara Municipal sobre as respectivas condicionantes.
8. O número de camas máximo dos empreendimentos turísticos a instalar não poderá ultrapassar o valor resultante do Índice de Intensidade Turística Concelhia³ efectiva decorrente da ponderação diferenciada da variável população (0,6) e da variável área do concelho (0,4).

³ Conforme Plano Regional de Ordenamento do Território



Artigo 20.º - Espaço Florestal de Protecção/Recuperação

1. O espaço florestal de protecção/recuperação, que corresponde a solos com aptidão florestal/protecção, devendo destinar-se preferencialmente a povoamento florestal autóctone de Sobreiro e Azinheira, destina-se à protecção e recuperação de solos associados normalmente a zonas declivosas, contribuindo para a preservação do equilíbrio dos recursos, designadamente dos recursos hídricos, da fauna e flora.
2. Constituem objectivos de ordenamento a conservação das espécies dominantes nestes espaços, melhorando a sua qualidade e formas de gestão.
3. Nestas áreas deverão ser cumprida a legislação em protecção vigente do Sobreiro e da Azinheira.
4. Nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo-se, no entanto, condicionado aos termos da legislação vigente sobre a protecção do sobreiro e da azinheira, bem como da relativa a outras espécies florestais, a edificação de instalações, incluindo as habitacionais, de apoio às actividades agrícolas, nomeadamente estruturas de apoio à melhoria do armazenamento, comercialização, processamento e transformação dos produtos agrícolas ou frutícolas, bem como a localização de empreendimentos turísticos nas tipologias permitidas na legislação em vigor, nos termos em que se explicitam nos seguintes pontos.
5. Os estudos e projectos das edificações de instalações de apoio às actividades florestais, nomeadamente agro-industriais e, dos empreendimentos turísticos a que se refere o número 4 devem tomar em especial consideração os objectivos gerais da defesa da paisagem natural e humanizada tradicional e da preservação do ambiente e da biodiversidade locais, devendo ser enquadrados por instrumento de gestão territorial adequado nos casos em que:
 - a) A ocupação implique a ocupação de solos classificados como REN ou como RAN, não prevista nos correspondentes regimes jurídicos, de modo a determinar as compatibilidades de usos com aquelas condicionantes ou instruir o pertinente processo de desafecção;
 - b) As edificações referidas, excedam os 5000m² de Área Total de Implantação.
6. As construções permitidas, nos termos do disposto neste artigo estão ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:
 - a) O índice de construção de 0,005;
 - b) A altura máxima das construções, com excepção de silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis será de 10 metros ou 2 pisos;
 - c) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;
 - d) Os acessos viários a criar no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 4 m, podendo no entanto incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veículos.
 - e) O abastecimento de água será assegurado através de sistemas diversos dos sistemas públicos de abastecimento para consumo humano, a partir de origens públicas ou privadas.
 - f) O abastecimento de água e a rede de esgotos são da responsabilidade do interessado, devendo ser respeitada legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental.
 - g) A drenagem e tratamento de águas residuais domésticas e/ou industriais far-se-á através de sistemas autónomos.
 - h) A edificabilidade só será permitida caso não afecte negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista arquitectónicos, quer paisagístico, a comprovar mediante a apresentação de estudos que demonstrem a harmonização das edificações com a morfologia do local e na envolvente onde se inserem, considerando a volumetria, cêrcea e paleta de cores.
 - i) A boa integração na paisagem evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3 metros.
7. Em áreas coincidentes com espaços classificados como Sítios da Rede Natura 2000, ao abrigo do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de Fevereiro e, como Zonas de Protecção Especial, (ZPE'S), os projectos/intervenções a implementar devem ficar sujeitos a parecer vinculativo do Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade (ICNB).
8. As operações agrícolas e florestais que possam eventualmente destruir e/ou afectar valores arqueológicos devem ser submetidas a



parecer da entidade competente. Os elementos instrutórios do processo, junto das entidades competentes do sector agro-florestal, devem incluir uma certidão da Câmara Municipal sobre as respectivas condicionantes.

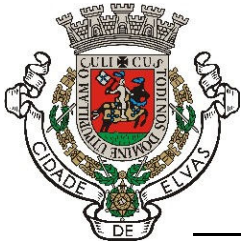
9. O número de camas máximo dos empreendimentos turísticos a instalar não poderá ultrapassar o valor resultante do Índice de Intensidade Turística Concelhia⁴ efectiva decorrente da ponderação diferenciada da variável população (0,6) e da variável área do concelho (0,4).

Artigo 21.º - Espaço de actividade extractiva

1. Ficam incluídas nesta classe de espaço as áreas ocupadas pela actividade extractiva (inclui pedreiras ou minas) licenciada/concessionada e, "Áreas com Potencial para Aproveitamento"⁵ encontrando-se identificadas nas Plantas de Ordenamento, à escala de 1:25 000.
2. Nas áreas com potencial para aproveitamento para a indústria extractiva, representadas na planta de condicionantes, podem manter-se os usos actuais e são autorizados novos usos conforme a aptidão actual do solo, desde que não comprometam a futura conversão destas áreas para a indústria extractiva.
3. Nestes espaços apenas poderá ser autorizada a edificação de construções de apoio às actividades licenciadas para cada licenciamento/concessão.
4. Os novos licenciamentos/concessões regulamentar-se-ão pela legislação aplicável em vigor.
5. Os projectos de recuperação paisagística e ambiental podem incluir a construção de edifícios nos termos do estabelecido no presente Regulamento com respeito pelas condições de edificabilidade nos espaços envolventes da área licenciada/concessão.
6. Poderá ser considerada a autorização do licenciamento de actividade extractiva fora das áreas demarcadas com potencial, desde que devidamente justificada pelo proponente a sua viabilidade técnico-económica.
7. Nos Espaços de Actividade Extractiva é condicionando o uso aos termos da legislação sobre a protecção do sobreiro e da azinheira.

⁴ Conforme Plano Regional de Ordenamento do Território

⁵ As "Áreas com Potencial para Aproveitamento" são as identificadas no "Estudo e caracterização das áreas extractivas existentes no concelho de Elvas". CEVALOR, (Centro Tecnológico para o Aproveitamento e Valorização das Rochas Ornamentais e Industriais), Fevereiro 2000.



CAPÍTULO V - ESPAÇOS COMPATÍVEIS COM SOLO URBANO OU SOLO RURAL

SECÇÃO I – PATRIMÓNIO

Artigo 22.º - Espaço cultural

1. O Espaço cultural corresponde a áreas cuja riqueza em valores patrimoniais, importando salvaguardar a sua integridade e desenvolver a sua integração adequada no espaço em que se insere.
2. O Espaço cultural cartografado nas Plantas de Ordenamento e de Perímetros Urbanos comporta imóveis classificados e inventariados (carta do património) e, integra:
 - a) A Zona de Protecção às Muralhas de Elvas,
 - b) A Zona de Protecção ao Caminho Coberto Forte de St.ª Luzia-Muralhas de Elvas,
 - c) Jardim em frente à Igreja/Santuário S. Jesus da Piedade,
 - d) Área proposta a candidatura a Património Mundial.
3. Nesta classe de espaço privilegia-se a protecção e a valorização dos valores culturais, arquitectónicos, urbanísticos, arqueológicos e paisagísticos em presença.
4. Nestes espaços não é permitido executar alienações ou quaisquer obras de demolição, instalação ou construção, bem como qualquer movimento de terras ou dragagens sem prévia autorização das entidades competentes em razão de matéria, nos termos da legislação em vigor.
5. Estes espaços integram UOPG's objectivando-se as intervenções desenvolvidas a propósito destas Unidades integrar os pressupostos de salvaguarda e integração adequada aos valores patrimoniais referenciados como espaço cultural, nomeadamente ao nível de materiais e técnicas construtivas respeitosas dos métodos originais, não agressivas ou danosas, apostando em intervenções intemporais.
6. No caso de espaços culturais coincidentes com servidões administrativas constituídas aplica-se a lei geral.
7. A Área proposta a candidatura a Património Mundial, deverá após a sua aprovação ser objecto de um instrumento de gestão territorial específico e que deverá integrar todas as UOPG's que se sobrepõem e, elaboradas até então.
8. E ainda os que se enquadram no âmbito da Lei 107/01 de 8 de Setembro.

Artigo 23.º - Elementos e/ou conjuntos de valor Patrimonial

1. Constituem objectivos do PDM de Elvas a salvaguarda e a valorização do património concelhio.
2. Para efeitos do presente plano, o património do Concelho é constituído por conjuntos, edifícios ou elementos pontuais de relevante valor memorial, histórico ou arqueológico e, por elementos que, pelas características morfológicas, naturais ou arquitectónicas que apresentam, se considera ser de interesse público preservar por contribuírem para o conhecimento sobre a evolução social, cultural ou económica do concelho, da região ou do País e que se subdividem em três categorias:
 - a) Património Arquitectónico,
 - b) Património Arqueológico,
 - c) Património Paisagístico.
3. Do património reconhecido são apresentados os elementos classificados ou em vias de classificação, enquanto Monumentos Nacionais, Imóveis de Interesse Público e Municipal e Sítios Arqueológicos, mas também se identificam outros elementos, espaços e edifícios de relevante valor histórico, arquitectónico e paisagístico, que se consideram ser de interesse público a preservar, como por exemplo: as quintas de recreio.



4. Nas intervenções autorizadas pelo município de Elvas, este deve agir de modo a que sejam preservados os elementos fundamentais que constituem a imagem ou as características gerais de tipologia de conjuntos, edifícios, espaços ou sítios de valor patrimonial histórico ou arqueológico.
5. A identificação e localização dos elementos de valor patrimonial são feitas no desenho de Património (ea12), estando a sua inventariação e descrição presente no anexo VI – Património.
6. O Património classificados ou em vias de classificação, esta cartografado na Planta de Condicionantes (ec09) e anexas Planta de Condicionantes: Património (anexo): ZEP's e ZP's (ec09a).

SECÇÃO II- TURISMO

Artigo 24.º - Espaço turístico

1. Nos empreendimentos turísticos localizados no interior dos perímetros urbanos, em **solo urbano**, devem ser respeitados os indicadores máximos permitidos para o espaço urbano do respectivo perímetro urbano, com excepção para Varche, ao nível do número de pisos, onde serão admitidos três pisos.
2. Nas categorias de **solo rural**, fora dos perímetros urbanos, onde se privilegia o uso agrícola, poderão ocorrer empreendimentos turísticos ou equipamentos de índole turística, nas tipologias permitidas pela legislação em vigor, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes designadamente ambientais e patrimoniais, devendo os correspondentes estudos de ocupação demonstrar a conformidade com os princípios e regras de ordenamento e de edificação estabelecidas no presente regulamento para aquelas categorias de espaço, (artigos 16º, 17º, 18º, 19º e 20º).
3. Os estudos e projectos dos empreendimentos a que se refere o presente artigo devem tomar em especial consideração os objectivos gerais da defesa da paisagem natural e humanizada tradicional e da preservação do ambiente e da biodiversidade locais, devendo ser enquadrados por instrumento de gestão territorial adequado, conforme legislação em vigor nos casos em que:
 - a) A ocupação implique a ocupação de solos classificados como REN ou como RAN, não prevista nos correspondentes regimes jurídicos, de modo a determinar as compatibilidades de usos com aquelas condicionantes ou instruir o pertinente processo de desafecção;
 - b) As edificações referidas, excedam os 5000m² de Área Total de Implantação.”
4. Sem prejuízo das regras especificamente estabelecidas para cada uma das categorias de espaços que os admitam, o licenciamento ou autorização de empreendimentos em espaços fora do perímetro urbano carecem de licenciamento nos termos da legislação em vigor e ficam ainda, sujeitos às seguintes regras:
 - a) A distribuição espacial das edificações baseia-se, preferencialmente, no modelo nuclear tradicional em detrimento da construção dispersa.
 - b) As propostas devem basear-se em estudos que demonstrem a harmonização das edificações com a morfologia do local e da envolvente onde se inserem, considerando a volumetria, cénica e paleta de cores.
 - c) Os empreendimentos turísticos devem, sempre que possível, aproveitar e valorizar estruturas edificadas pré-existentes, ou utilizar modelos arquitectónicos com uma linguagem articulada com o local onde se inserem e com a envolvente.
5. O número de camas máximo dos empreendimentos turísticos a instalar não poderá ultrapassar o valor resultante do Índice de Intensidade Turística Concelhia⁶ efectiva decorrente da ponderação diferenciada da variável população (0,6) e da variável área do concelho (0,4).
6. Os empreendimentos turísticos existentes fora do perímetro urbano encontram-se identificadas com um “T” na Planta de Ordenamento, à escala 1:25.000 e afectam a área estabelecida no presente ponto, vigorando para ampliações ou alterações o disposto na legislação aplicável em vigor e ainda, relativamente às possibilidades de edificação, as disposições definidas nos artigos 16º, 17º, 18º, 19º e 20º.

⁶ Conforme Plano Regional de Ordenamento do Território



	DESIGNAÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	USO
T ₁	Quinta de Sto António	1500m ² +4000m ² de superfície coberta	Empreendimento Turístico no Espaço Rural
T ₂	Monte da Provença -Hotel Rural	1740m ²	Empreendimento Turístico no Espaço Rural
T ₃	Herdade das Caldeiras	4800m ²	Empreendimento Turístico no Espaço Rural

SECÇÃO III – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 25.º - Espaços da Estrutura Ecológica Municipal

1. A estrutura ecológica municipal processa-se através da integração dos espaços cartografados na Planta de Estrutura Ecológica com transposição para a Planta de Ordenamento, estando os critérios da sua delimitação definidos no Relatório que acompanha o presente Plano.
2. A área transposta para a Planta de Ordenamento sob a designação de Estrutura Ecológica Municipal é constituída pelos seguintes sistemas:
 - a) Zonas de festo ou sistemas de relevo marcantes – colinas de Elvas;
 - b) Zonas de vale;
 - c) Recursos hídricos de superfície;
 - d) Povoamentos de Sobro e/bu Azinho;
 - e) Vegetação natural ainda existente;
 - f) Estrutura verde urbana.
 - g) Espaços Culturais e Património, para além do classificado, todo o património inventariado, nomeadamente património paisagístico;

Artigo 26.º - Condicionamentos em Espaços da Estrutura Ecológica Municipal

1. Nestas áreas são proibidas as acções que diminuem ou destruam as funções e potencialidades dos recursos existentes, nomeadamente:
 - a) O loteamento urbano;
 - b) A execução de quaisquer construções, excepto as que se destinem ao apoio da sua conservação e manutenção;
 - c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
 - d) A alteração da topografia do solo;
 - e) O derrube de quaisquer árvores, excepto quando se trate de cortes sanitários eventualmente necessários ao controlo de pragas e doenças;
 - f) Interdita a descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.
2. Nestes espaços, mantêm-se os usos de cada categoria de espaço em que se integram e as condicionantes respeitantes às mesmas.
3. Sem prejuízo do referido no número anterior, nos espaços da Estrutura Ecológica Municipal o valor definido para o Índice de Construção assume-se aqui como o Índice de Impermeabilização.
4. As actividades agrícolas, pastoris, florestais e silvo-pastoris podem desenvolver-se de forma extensiva, exceptuando-se as áreas de Aproveitamento Hidroagrícola do Caia, onde se pratica agricultura intensiva de regadio, evitando a destruição das estruturas de compartimentação ou outras que assegurem a continuidade dos processos ecológicos.
5. É autorizada a instalação de equipamentos de apoio a actividades turístico-recreativas, culturais e de lazer, desde que sejam



compatíveis com o equilíbrio ecológico destas áreas.

6. Nas áreas da Estrutura Ecológica Municipal devem-se fomentar as seguintes acções:
- Nas zonas de vale, integrando os leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias, o desenvolvimento da galeria ripícola, para protecção contra a erosão, e dotar estes ecotones aquático-terrestres de vegetação capaz de funcionar como «corredor» de vida silvestre onde a fauna procura refúgio e ou alimento;
 - Nas faixas de protecção das albufeiras, zonas de galeria e margens naturais dos cursos de água são proibidas todas as acções de natureza industrial urbana ou agrícola que influenciem negativamente a qualidade da água: as únicas construções permitidas são as que se relacionem directamente com as actividades de apoio à utilização das albufeiras;
 - Nas zonas de relevo, práticas agrícolas e ou florestais que contribuam para a protecção do solo e da água;

Artigo 27.º - Unidades territoriais de conservação da Natureza

- As unidades territoriais de conservação da Natureza correspondem aos Sítios de Caia, n.º PTC0N0030, Guadiana/Juromenha, n.º PTC0N0032 e São Mamede, n.º PTC0N0007 que integram a Rede Natura 2000 e, às Zonas de Protecção Especial de Vila Fernando, código PTZPE0053, S. Vicente, código PTZPE0054 e Torre da Bolsa, código PTZPE00__.
- As unidades territoriais de conservação da Natureza compreendem ainda as Important Bird Areas (IBA) ou Zonas Importantes para Aves, segundo os critérios de carácter científico adoptados pela BirdLife Internacional (Costa, et al., 2003), Albufeira do Caia e Caia, que constituem áreas com importância para a conservação de aves aquáticas.
- Aplicam-se nestas áreas as disposições decorrentes da legislação em vigor.
- As unidades a que se refere o número 1 encontram-se delimitadas na Planta de Condicionantes à escala de 1 :25 000.
- As unidades a que se refere o número 2 encontram-se delimitadas na Caracterização do Território: Rede Natura 2000 – Valores Naturais à escala de 1 :50 000.

SECÇÃO IV – ESPAÇO LOGÍSTICO DE ACTIVIDADES E SERVIÇOS ASSOCIADO À REDE FERROVIÁRIA DE ALTA VELOCIDADE

Artigo 28.º - Identificação e Objectivos

- O Espaço Logístico de actividades e serviços, associados à Rede Ferroviária de Alta Velocidade e de mercadorias, corresponde nas Plantas de Ordenamento municipal, ao polígono identificado como Herdade da Comenda.
- Destina-se a tirar partido das vantajosas condições de acessibilidade e de conectividade nacional e internacional deste território, atravessado pelos principais eixos rodoviários nacionais e ibéricos, e sob influência do grande centro urbano de Badajoz e de sistemas urbanos de âmbito regional, afirmando-se, assim, como fundamental para uma maior atractividade e projecção territorial no domínio económico.
- Constitui um espaço dedicado à localização de operadores logísticos, podendo acolher estabelecimentos industriais de menor grau de risco ambiental e média dimensão (classificados no REAI como tipo 2) e usos comerciais e de serviços compatíveis. Caracteriza-se por elevados níveis de dotação de infra-estruturas, nomeadamente ao nível das infra-estruturas intermodais de transporte, e dotadas de serviços e equipamentos especializados de apoio às actividades de gestão de cadeias de abastecimento/distribuição e de coordenação logística.
- A componente de armazenagem e distribuição será concretizada através da criação de Parque(s) para o efeito, destinado(s) a operadores de actividades de armazenagem e de distribuição de mercadorias. São caracterizados por menor nível de infra-estruturação e de dotação de equipamentos e serviços de apoio que os referidos no número anterior e têm como objectivo criar condições alternativas eficazes à emergência de baldios logísticos desinseridos das lógicas de ordenamento territorial municipal ou regional.



5. O Espaço Logístico de actividades e serviços, associado à Rede Ferroviária de Alta Velocidade e Mercadorias deve ainda criar condições para a localização de empresas de base tecnológica, bem como para o acolhimento das respectivas infra-estruturas de intermediação/interface no quadro da Rede Regional de Ciência, Tecnologia e Inovação.

Artigo 29.º - Implementação

1. Por forma a garantir um correcto enquadramento da localização das actividades, serviços e infra-estruturas de logística, nas opções de ordenamento e de desenvolvimento territorial do concelho, assegurando, ainda, uma adequada integração e articulação funcional com a estrutura urbana envolvente e com as infra-estruturas rodó e ferroviárias e intermodais de transporte, o Espaço Logístico de actividades e serviços, associado à Rede Ferroviária de Alta Velocidade e Mercadorias será objecto de Plano de Pormenor para toda a área.
2. O licenciamento ou autorização de qualquer instalação das actividades identificadas no artigo 28º nestes espaços depende da eficácia do referido Plano de Pormenor excepto:
 - a) Se fizerem parte do projecto de execução das infra-estruturas rodó e ferroviárias e intermodais de transporte associadas à Rede de Alta Velocidade e de Mercadorias, concretizados os procedimentos inerentes previstos no regime da RAN, Regime Jurídico dos Aproveitamentos Hidroagrícolas (RJAH) e demais legislação aplicável.
 - b) Se na sequência da aprovação dos projectos de execução acima referidos, integrarem a área da Plataforma Logística Transfronteiriça no âmbito do Programa Portugal Logístico, concretizados os procedimentos inerentes previstos no regime da RAN, Regime Jurídico dos Aproveitamentos Hidroagrícolas (RJAH) e demais legislação aplicável.
 - c) A concretização do licenciamento ou autorização de qualquer instalação no âmbito da alínea b) obedecerá à Unidade de Execução Plataforma Logística Transfronteiriça Elvas/Caia, a delimitar nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) (art.º 120), cujo programa de intervenção estabelecerá:
 - os parâmetros de edificabilidade tendo como referência os previstos no artigo 14º deste Regulamento, nomeadamente os Índices do Espaço Empresarial Programado (1);
 - estrutura verde de protecção e enquadramento;
 - características da rede viária e necessidades das áreas de estacionamento;
 - forma(s) de ligação à rede eléctrica pública e dotação de iluminação pública;
 - forma(s) de ligação às redes públicas ou execução de sistemas de saneamento, de abastecimento de água e de condução e tratamento de efluentes, prevendo a sua reutilização.
 - a exclusão das áreas beneficiadas do Aproveitamento Hidroagrícola;

CAPÍTULO VI – INTEGRAÇÃO DE OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

1. De acordo com a legislação em vigor os planos municipais de ordenamento do território devem conformar-se com os objectivos e as disposições dos planos especiais e planos sectoriais de ordenamento do território, nomeadamente pelo Plano de Ordenamento das margens da albufeira do Caia, Plano de Ordenamento das margens das albufeiras de Alqueva e Pedrógão quanto à classificação do uso do solo e às normas do presente no respectivo regime normativo.
2. Devem ainda acautelar a programação e a concretização das políticas de desenvolvimento económico e social e de ambiente, com incidência espacial, promovidas pela administração central, através dos planos sectoriais, nomeadamente Plano Sectorial da Rede Natura 2000



Artigo 30.º - Plano de Ordenamento da Albufeira do Caia

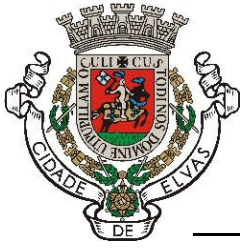
1. De acordo com a legislação em vigor, nas áreas do território concelhio abrangidas pelo Plano de Ordenamento das margens da albufeira do Caia a transformação e alteração do uso do solo deve ser orientada e regradada pela respectiva normativa aprovada e em vigor.

Artigo 31.º - Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrógão

1. De acordo com a legislação em vigor, nas áreas do território concelhio abrangidas pelo Plano de Ordenamento das margens das albufeiras de Alqueva e Pedrógão a transformação e alteração do uso do solo deve ser orientada e regradada pela respectiva normativa aprovada e em vigor.

Artigo 32.º - Plano Sectorial da Rede Natura 2000

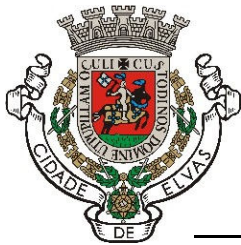
Nas áreas do território concelhio abrangidas pelo Plano Sectorial da Rede Natura 2000 a transformação e alteração do uso do solo deve ser orientada e regradada pela respectiva normativa em vigor.



CAPÍTULO VII - SERVIÇOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 33º – Serviços e restrições de utilidade pública

1. Regem-se pelo disposto na legislação aplicável as serviços administrativos e restrições de utilidade pública seguidamente identificadas:
 - a) Domínio público hídrico;
 - b) Albufeiras de Águas Públicas;
 - c) Indústria extractiva;
 - d) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
 - e) Aproveitamento Hidroagrícola do Caia;
 - f) Infra-estruturas do Aproveitamento Hidroagrícola do Caia;
 - g) Áreas de montado de sobro e azinho;
 - h) Áreas percorridas por incêndios;
 - i) Redes secundárias da faixas de gestão de combustível, para a defesa de pessoas e bens;
 - j) Reserva Ecológica Nacional (REN);
 - k) Rede Natura 2000;
 - l) Zonas de Protecção Especial (ZPE's);
 - m) Imóveis classificados, em vias de classificação e património arqueológico;
 - n) Infra-estruturas rodoviárias;
 - o) Infra-estruturas ferroviárias;
 - p) Infra-estruturas de abastecimento de água;
 - q) Infra-estruturas de saneamento básico;
 - r) Infra-estruturas de transporte e distribuição de gás natural;
 - s) Gasoduto de Campo-Maior (Lote 3).
 - t) Infra-estruturas da rede nacional de transporte de energia eléctrica
 - u) Infra-estruturas de alta tensão e média tensão e distribuição de energia eléctrica;
 - v) Infra-estruturas de telecomunicações;
 - w) Marcos geodésicos;
 - x) Campo de Tiro do Falcato;
 - y) Infra-estruturas militares;
 - z) Estabelecimentos escolares;
2. As áreas, os locais e os bens imóveis sujeitos a serviços administrativos ou restrições de utilidade pública no território abrangido pelo PDM e que têm representação gráfica à escala do Plano estão representados na planta de condicionantes.
3. O regime jurídico das áreas, dos locais ou dos bens imóveis sujeitos a serviço ou a restrições de utilidade pública é o decorrente da legislação específica que lhes seja aplicável.
4. As serviços administrativos e restrições de utilidade pública prevalecem sobre as disposições de ordenamento do PDM.



CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 34.º - Unidades operativas de planeamento e gestão

1. As unidades operativas de planeamento e gestão identificadas na planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, e plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos, à escala de 1:10000, demarcam áreas de intervenção no território do município, com uma planeada e pressuposta coerência.
2. Propõem-se as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão no município:

QUADRO IV - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

	DESIGNAÇÃO	INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO	ÂMBITO	AREA (ha)
EL-A	UOPG de Varche, S. Brás e Calçadinha Elvas	Plano de Intervenção em Espaço Rural	Espaço de expansão do Perímetro Urbano integra Espaços de Urbanização Programada, Espaços de Integração de Linhas de Drenagem Natural e Espaços de Integração ao Património. (agora tem	210,0
EL-E	UOPG da Ribeira do Can-cão -Norte, Elvas	Plano de Pormenor	Espaço de Integração da Ribeira do Can-Cão, troço livre a Norte do Perímetro Urbano e Espaço de Urbanização programada.	11,62
EL-F	UOPG do Parque da Piedade	Plano de Pormenor	Espaço de Equipamento Programado e Jardim do Parque da Piedade	
EL-G	UOPG da Raposeira, Elvas	Plano de Pormenor	Espaço Urbanizado e de Urbanização programada.	5,47
EL-H	UOPG da Ribeira do Cêto	Plano de Pormenor	Espaço de Integração da Ribeira do Cêto	31,81
EL-I	UOPG do Centro Histórico de Elvas;	Plano de Pormenor de Salvaguarda do Centro Histórico de Elvas	Espaço Urbanizado e Espaço Cultural	65,12
EL-J	UOPG da Zona de protecção do Forte de Santa Luzia e Fortim	Plano de Pormenor	Espaço Cultural e Espaço de Integração ao Património	7,39
EL-K	UOPG das Alpedreiras I	Plano de Pormenor	Espaço Urbanizado de baixa densidade. Requalificação de aglomerado rural de génese tradicional	0,19
EL-L	UOPG das Alpedreiras II	Plano de Pormenor	Espaço Urbanizado de baixa densidade. Requalificação de aglomerado rural de génese tradicional	0,37
EL-M	UOPG da Ribeira do Can-cão – Piedade/ Qta da Srª da Saúde, Elvas	Plano de Pormenor	Espaço de Integração da Ribeira do Can-Cão, troço livre/canalizado ente a Piedade e a Quinta da Srª da Saúde.	0,00
EL-N	UOPG da Ribeira do Can-cão - Sul, Elvas	Plano de Pormenor	Espaço de Integração da Ribeira do Can-Cão, troço livre a Sul.	9,02
EL-O.	UOPG da Quinta dos Arcos	Plano de Pormenor	Espaço Urbanizado.	8,38
BA-A	UOPG de Barbacena I	Plano de Pormenor / Loteamento Municipal	Espaço de Urbanização programada.	8,41
BA-B	UOPG de Barbacena II	Plano de Pormenor / Loteamento Municipal	Espaço de Urbanização programada.	9,74
SV-A	UOPG de São Vicente I	Plano de Pormenor / Loteamento Municipal	Espaço de Urbanização programada.	7,94
SV-B	UOPG de São Vicente II	Plano de Pormenor / Loteamento Municipal	Espaço de Urbanização programada.	6,10
TE-A	UOPG de Terrugem I	Plano de Pormenor / Loteamento Municipal	Espaço Urbanizado.	53,43
TE-B	UOPG de Terrugem II	Plano de Pormenor / Loteamento Municipal	Espaço de Urbanização programada.	5,56
VB-A	UOPG de Vila Boim I	Plano de Pormenor / Loteamento Municipal	Espaço Urbanizado.	97,87
VB-B	UOPG de Vila Boim II	Plano de Pormenor / Loteamento Municipal	Espaço de Urbanização programada.	10,45
PP-HC	UOPG da Herdade da Comenda	Será elaborado um "Masterplan" que assumirá a forma de Plano de Pormenor	Espaço Logístico de actividades e serviços, associado à Rede Ferroviária de Alta Velocidade e Mercadorias.	314,62



QUADRO V - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão propostas – Aglomerados rurais.

	DESIGNAÇÃO	INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO	ÂMBITO	ÁREA (ha)
EL-B	UOPG da Aldeia do Pombal	Plano de Pormenor / Loteamento Municipal	Espaço Urbanizado de baixa densidade. Requalificação de aglomerado rural de génese tradicional	1,34
EL-C	UOPG das Casas Novas	Plano de Pormenor / Loteamento Municipal	Espaço Urbanizado de baixa densidade. Requalificação de aglomerado rural de génese tradicional	0,50
EL-D	UOPG do Lugar dos Cucos	Plano de Pormenor / Loteamento Municipal	Espaço Urbanizado de baixa densidade. Requalificação de aglomerado rural de génese tradicional	4,04

- Os condicionamentos ao uso e transformação do solo consagrados no presente Regulamento, de acordo com a classificação de solos realizada, constituem, nas unidades operativas de planeamento e gestão descritas, elementos indicativos de apoio à gestão urbanística corrente e de enquadramento da elaboração de instrumentos urbanísticos de hierarquia inferior.
- O objecto e conteúdo material dos Planos de Urbanização e Planos de Pormenor serão os que estão estabelecidos na legislação em vigor.
- Na área do Parque Industrial as pretensões deverão ser enquadradas pela normativa específica dos parques industriais.
- Nas áreas abrangidas por UOPG's não podem existir operações urbanísticas enquanto não se encontrarem licenciados Planos de Pormenor, Operações de Loteamento Urbano ou definidas as Unidades de Execução ao abrigo do definido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, em vigor.
- A UOPG EL-O, Plano de Pormenor da Quinta dos Arcos tem como limite de intervenção o constante da Planta de Ordenamento: Perímetro Urbano de Elvas, S. Brás e Calçadinha, vedor, Varche e Caia e, os seguintes índices urbanísticos:

Índices						
ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PP	DENSIDADE HABITACIONAL	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ÍNDICE IMPLANTAÇÃO	ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO	PISOS
m ²	Fogos/ha	m ²	m ²			n.º
43.561,35	102,8	9.912,25	37.896,25+8.322,25(cave)	0,23	0,869	3, 6 e 8

SECÇÃO I – MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

Artigo 35.º - Critérios gerais e mecanismos de perequação

- A perequação de benefícios e encargos incide sobre o solo urbano abrangido pelo PDME, aplicando-se às unidades operativas de planeamento e gestão ou unidades de execução nele previstas ou às que venham a ser definidas em instrumentos de planeamento de elaboração subsequente.
- Os órgãos do município respeitam, no exercício das respectivas competências, o princípio da equidade e da justa repartição da mais valia e do encargo urbanístico, implicando que, quando não se encontrem definidos no PDME, os planos municipais de ordenamento de território de elaboração subsequente optem por um ou pela conjugação dos seguintes mecanismos:
 - Definição de área de cedência média;
 - Estabelecimento de índice médio de utilização;
 - Repartição dos encargos de infra-estruturas.

Artigo 36.º - Edificabilidade média

- Os instrumentos de planeamento podem estabelecer, para cada unidade operativa de planeamento e gestão ou unidade de execução, um direito abstracto de construção admitido para cada propriedade ou conjunto de propriedades, apurado por aplicação dos multiplicadores urbanísticos que, no respeito pelos parâmetros e demais limites fixados no PDME, se mostrarem adequados.



- Nas condições que eventualmente venham a ser definidas pelos instrumentos de planeamento, é admitido o exercício de direitos de construção acima da edificabilidade média, por via da aquisição e transferência da potencialidade edificatória aos proprietários que, igualmente nos termos do plano, disponham de um direito concreto de construção inferior àquela média.
- Os planos municipais de ordenamento do território estabelecem os critérios que permitem, no âmbito de cada unidade operativa de planeamento e gestão ou unidade de execução, a conversão e transferência de direitos abstractos de construção em função da edificabilidade média definida, a benefício de quem eventualmente os adquira.
- As aquisições de direitos de construção para os efeitos do disposto no número anterior são obrigatoriamente comunicadas à Câmara Municipal e estão sujeitas, a inscrição no registo predial.
- Quando o direito de construir corresponder a *stp* inferior à edificabilidade média definida no plano que lhe seja aplicável e o proprietário não pretenda alienar o potencial edificatório ou a sua transferência não seja tecnicamente ou juridicamente viável, é compensado através de desconto nas taxas que haja de prestar nos termos que vierem a ser fixados no regulamento municipal a que se refere o artigo seguinte.

Artigo 37.º - Áreas de cedência e compensações

Relativamente à definição das áreas de cedência e de critérios de compensação aplicar-se à legislação em vigor.

Artigo 38.º - Taxas

Relativamente à definição das áreas de cedência e de critérios de compensação aplicar-se-á o Regulamento Municipal em vigor

Artigo 39.º - Norma Sancionadora

A realização de obras e a utilização de edificações ou do solo em violação do disposto no presente Regulamento constitui contra-ordenação sancionada com as coimas previstas na legislação em vigor.

Artigo 40.º - Disposição revogatória

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

Plano Director Municipal de Elvas	Resolução de Conselho de Ministros n.º 11/1997 de 22 de Janeiro, alterado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 122/2000 de 2 de Outubro, pela deliberação da Assembleia Municipal de Elvas de 20 de Dezembro de 2000, publicada no Diário da República, 2ª série, n.º 69, de 22 de Março de 2001, alterado ainda pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 57/2005 de 8 de Março e pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 57/2005 de 8 de Março.
Plano de Pormenor da Belhó	APROVADO AM, Declaração da DGOT, DR 140 - II Série, 18-06-1999.
Plano de Pormenor da Zona do Antigo Loteamento da Sagrepe	APROVADO AM, Declaração n.º 221/97 (2ª série) da DGOTDU, DR 217 - II Série, 19-09-1997.