

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ARRAIOLOS

(Resolução do Conselho de Ministros n.º 55795, publicada no Diário da República, I Série-B, n.º 132 de 7 de Junho de 1995)

Revisão

(art.º 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90 de 2 de Março com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92 de 8 de Outubro e o Decreto-Lei n.º 155/97 de 24 de Junho)

REGULAMENTO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Âmbito territorial

O Plano Director Municipal de Arraiolos, adiante designado por PDMA, abrange a totalidade da área do concelho de Arraiolos.

Artigo 2.º Vigência

O PDMA constitui para a área do concelho o instrumento de ordenamento do território. O PDMA poderá ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a partir da sua vigência.

Artigo 3.º Âmbito administrativo

1 - O PDMA tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições são de cumprimento obrigatório para as intervenções de iniciativa pública, privada ou cooperativa.

2 - As acções com incidência na ocupação, uso ou transformação do solo a desenvolver por qualquer entidade no território do PDMA regem-se pelo presente Regulamento, sem prejuízo de outras normas e condições estabelecidas por lei.

3 - As normas do PDMA enquadram e têm prevalência sobre todos os actos normativos estabelecidos pela autarquia.

Artigo 4.º Constituição

O PDMA é constituído pelos elementos fundamentais, complementares e anexos constantes da seguinte lista:

1 - Elementos fundamentais:

1.1 - Regulamento;

1.2 - Planta de ordenamento do concelho à escala de 1:25 000;

1.3 - Plantas de ordenamento dos aglomerados à escala de 1:5 000;

1.4 - Planta actualizada de condicionantes à escala de 1:25 000;

2 - Elementos complementares:

2.1 - Relatório;

2.2 - Planta de enquadramento à escala de 1:250 000;

3 - Elementos anexos:

3.1 - Estudos de caracterização: física, social, económica e urbanística;

3.2 - Carta de unidades pedológicas à escala de 1:25 000;

3.3 - Carta de sensibilidade ecológica à escala de 1:25 000;

3.4 - Planta da situação existente à escala de 1:25 000.

3.5 - Carta da Reserva Ecológica Nacional à escala de 1:25 000;

3.6 - Carta da Reserva Agrícola Nacional à escala de 1:25 000;

Artigo 5.º

Objectivos

1 - O PDMA tem por objectivos:

1.1 - Apoiar o desenvolvimento económico, social e cultural do concelho por uma utilização racional dos recursos do território com vista à melhoria da qualidade de vida das populações;

1.2 - Promover uma gestão dos recursos do território que proteja os seus valores, compatibilizando-os com a ocupação, uso e transformação pretendida.

Artigo 6.º Definições

Para efeitos deste regulamento adoptam-se as seguintes definições:

Afastamento da construção aos limites do lote (DI) - distância mínima medida na perpendicular, ou normal, ao perímetro do lote, entre este e os limites das edificações no seu interior.

Área de construção (Ac) - somatório das áreas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira, com excepção dos pavimentos exclusivamente para estacionamento abaixo da cota de soleira.

Altura do edifício (Ae) - distância, medida na vertical, entre a cota de soleira e o ponto mais alto do edifício, com excepção de chaminés, elementos decorativos e outros elementos de carácter pontual.

Área para loteamento (AL) - área para promover operação de loteamento urbano.

Área verde (Av) - área com ocupação predominantemente vegetal onde não é permitida a construção, com excepção de áreas desportivas, cemitérios, parques de campismo, campos de feira e grandes unidades de ensino.

Arruamentos (A) - inclui faixas de rodagem, local de estacionamento lateral às faixas de rodagem e passeios públicos.

Coeficiente de afectação do solo (CAS) - (áreas de implantação) / (superfície bruta ou líquida).

Coeficiente de ocupação do solo (COS) - (área de construção) / (superfície bruta ou líquida).

Densidade habitacional (Dh) - quociente entre o número de fogos previsto e a superfície bruta ou líquida considerada (unidade: fogos / hectare).

Densidade populacional (Dp) - quociente entre a população prevista e a superfície bruta ou líquida considerada (unidade: habitante / hectare).

Equipamentos colectivos (Ec) - locais destinados a utilização pública, em edifícios ou ao ar livre.

Frente de lote (FI) - dimensão do segmento do perímetro do lote confinante com via pública.

Índice para arruamentos (Ia) - (superfície de arruamentos) / (superfície bruta ou líquida).

Índice para estacionamento (Ie) - (superfície de estacionamento) / (superfície bruta ou líquida).

Índice para loteamento (Il) - (somatório das superfícies dos lotes) / (superfície bruta).

Índice para verde (IV) - (superfície para verde) / (superfície bruta ou líquida).

Índice volumétrico (Iv) - (somatório dos volumes de construção) / (superfície bruta ou líquida), (unidade: metros cúbicos / metros quadrados).

Lugares de estacionamento (Le) - lugares previstos para estacionamento de veículos.

Número de pisos (Np) - número de pisos acima da cota de soleira.

Profundidade das edificações (Pe) - distância entre os planos das fachadas frontal e tardoz.

Superfície de arruamentos (Sa) - superfície ocupada por faixas de rodagem, estacionamento lateral às faixas de rodagem e passeios públicos.

Superfície bruta (Sb) - superfície total do terreno sujeito a uma intervenção, abstraindo a sua divisão cadastral e as classes ou categorias de espaço existentes.

Superfície de estacionamento - superfície para estacionamento exterior de veículos, não incluindo o estacionamento lateral às faixas de rodagem.

Superfície de implantação (Ai) - superfície ocupada por construção.

Superfície líquida ou superfície de lote (Sl) - superfície de uma unidade cadastral mínima, prédio urbano (lote) (área de implantação dos edifícios + área de logradouro privado).

Volume de construção (Vc) - volume ocupado pelas edificações [(área de construção x pé-direito)] (unidade: metros cúbicos).

Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) - definição contida no artigo 22.º.

Os índices podem indicar limite superior, caso se fale de índice máximo (M), ou limite inferior caso se fale de índice mínimo (m). Quando não existir indicação em contrário trata-se de índice máximo (M).

Os índices podem ser brutos (b) caso sejam calculados a partir de superfícies brutas, ou líquidos (l) caso sejam calculados a partir de superfícies líquidas ou de lote.

CAPÍTULO II ORDENAMENTO

Artigo 7.º
Classes e categorias de espaços

- 1 - Para aplicação do Regulamento estão estabelecidas as seguintes classes e categorias de espaços:
 - 1.1 - Espaços agrícolas;
 - 1.2 - Espaços agro-silvo-pastoris;
 - 1.3 - Espaços culturais e naturais:
 - 1.3.1 - Áreas de conservação da natureza;
 - 1.3.2 - Áreas de protecção paisagística;
 - 1.3.3 - Áreas a estudar para definição de área protegida de interesse local;
 - 1.3.4 - Áreas culturais.
 - 1.4 - Espaços urbanos:
 - 1.4.1 - Áreas a preservar;
 - 1.4.2 - Áreas consolidadas;
 - 1.4.3 - Áreas não estruturadas;
 - 1.4.4 - Áreas verdes urbanas;
 - 1.5 - Espaços urbanizáveis:
 - 1.5.1 - Áreas verdes urbanas;
 - 1.6 - Espaços industriais:
 - 1.6.1 - Existentes;
 - 1.6.2 - Propostos;
 - 1.7 - Espaços para indústrias extractivas;
 - 1.8 - Espaços canais.

2 - Estas classes e suas categorias estão assinaladas na planta de ordenamento do concelho e nas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos.

SECÇÃO I
Espaços agrícolas

Artigo 8.º
Usos específicos

Os espaços agrícolas, delimitados na planta de ordenamento à escala de 1:25 000, integram os solos com as características adequadas ao desenvolvimento de actividades agrícolas ou que possam vir a adquirir essas características; estes solos incluem também os solos da Reserva Agrícola Nacional, os do Aproveitamento Hidroagrícola do Divor (AHD) e os do Aproveitamento Hidroagrícola da Fargela (AHF).

Artigo 9.º
Edificabilidade

1 - Nas áreas que integram os espaços agrícolas só será autorizada a construção desde que não sujeitas a condicionantes legais que o impeçam e que no prédio rústico em questão, não existam áreas pertencentes a outras classes de espaços.

2 – A construção deve respeitar os objectivos expressos neste Regulamento para estes espaços, a legislação em vigor e nunca ultrapassar o previsto no artigo 19.º do presente Regulamento.

3 – Na área identificada como Aproveitamento Hidroagrícola da Fargela, qualquer proposta de alteração do uso do solo ou de edificabilidade deverá ser submetida a parecer do Instituto de Hidráulica, Engenharia Rural e Ambiente.

SECÇÃO II
Espaços agro-silvo-pastoris

Artigo 10.º
Usos específicos

Os espaços agro-silvo-pastoris caracterizam-se por, não obstante possuírem vocação predominante florestal, poderem manter os usos agrícolas, pastoris e agro-florestais, ou ser objecto de medidas de reconversão agro-florestal equilibrada.

Artigo 11.º
Edificabilidade

1 - A construção deve respeitar os objectivos expressos neste Regulamento para estes espaços, a legislação em vigor e nunca ultrapassar o previsto no artigo 19.º do presente regulamento.

2 - Nos espaços agro-silvo-pastoris, não sujeitos a condicionamentos legais que o impeçam, pode ser autorizada a transformação do uso do solo para fins não agro-florestais, relativos a empreendimentos industriais, de indústrias extractivas ou de turismo que comprovadamente concorram para a melhoria das condições sócio-económicas do concelho, desde que relacionados com as actividades próprias desta classe de espaço.

3 - No caso de se tratar de unidade industrial isolada, serão aplicados os seguintes parâmetros :
Coeficiente bruto de ocupação do solo (COSI) - 0,5
Altura máxima dos edifícios (AeM) - 6,5 m, com excepção de casos tecnicamente justificados;
Abastecimento de água e drenagem de esgotos por sistema autónomo;
Boa integração na paisagem evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3 m;

4 - Aplica-se o que vem regulamentado nos nº.s 4 e 5 do artigo 19.º para os empreendimentos turísticos e na secção x para as indústrias extractivas.

Artigo 12.º
Reconversão agro-florestal

Nos espaços agro-silvo-pastoris poderão ser tomadas medidas e empreendidas acções de reconversão agro-florestal que tenham por fim a diversificação do mosaico cultural, traduzida, nomeadamente, na implantação de novas áreas florestais, na substituição ou reconversão de áreas florestais existentes e na manutenção dos espaços abertos de uso extensivo e realização de pequenos regadios.

SECCÃO III
Espaços culturais e naturais

Artigo 13.º
Caracterização

Os espaços culturais e naturais, delimitados na planta de ordenamento à escala de 1:25 000, abrangem a estrutura biofísica fundamental que assegura o funcionamento ecológico do território e os espaços necessários à salvaguarda dos valores culturais, paisagísticos, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos, fora dos perímetros urbanos.

Artigo 14.º
Edificabilidade

A construção deve respeitar os objectivos expressos neste Regulamento para estes espaços, a legislação em vigor e nunca ultrapassar o previsto no artigo 19.º do presente Regulamento.

SUBSECÇÃO I
Áreas de conservação da natureza

Artigo 15.º

Áreas de conservação da natureza

1 – As áreas de conservação da natureza têm como objectivo principal a protecção dos espaços naturais e de paisagem, assim como dos seus valores de fauna e flora contra as formas de degradação dos recursos naturais que ponham em causa a manutenção do equilíbrio ecológico.

2 - As actividades agrícola, pastoril, florestal e agro-florestal podem desenvolver-se de forma extensiva, evitando a destruição das estruturas de compartimentação ou outras que assegurem a continuidade dos processos ecológicos.

3 - A instalação de equipamentos turístico-recreativos deve minimizar as alterações que ponham em risco o equilíbrio ecológico destas áreas, sempre nas condições impostas pelo artigo 19.º do presente Regulamento para estes equipamentos e sem prejuízo do disposto na secção III do capítulo III.

SUBSECÇÃO II

Áreas de protecção paisagística

Artigo 16.º

Áreas de protecção paisagística

1 - As áreas de protecção paisagística destinam-se à preservação dos valores paisagísticos e ambientais e ao enquadramento dos aglomerados urbanos ou áreas culturais na paisagem, encontrando-se definidas nas plantas de ordenamento do concelho.

2 - Nestas áreas são interditas as seguintes acções:

- Construção de edificações;
- Destruição de solo vivo e coberto vegetal;
- Derrube de árvores;
- Alterações topográficas e descarga de entulhos.

SUBSECÇÃO III

Áreas a estudar para definição de área protegida de interesse local

Artigo 17.º

Áreas a estudar para definição de área protegida de interesse local

1 - As áreas indicadas para estudo da delimitação de áreas protegidas de interesse local devem ser alvo de uma avaliação que fundamente as propostas de classificação das mesmas.

2 - Até à classificação da área nos termos da legislação em vigor, as actividades que alterem significativamente as características biofísicas em presença deverão ser objecto de parecer das entidades competentes.

SUBSECÇÃO IV

Áreas culturais

Artigo 18.º

Áreas culturais

1 - As áreas culturais, destinam-se à salvaguarda do património paisagístico, arqueológico, arquitectónico e urbanístico, conforme registado nas plantas de ordenamento.

2 - Os imóveis classificados, em vias de classificação ou propostos para classificação, referidos no anexo II do presente regulamento, têm uma área de protecção de 50m caso não esteja definida uma zona especial de protecção, ficando sujeitos às normas legalmente estabelecidas e ao caso aplicáveis, bem como às regras definidas no número seguinte.

3 - As áreas de protecção referidas no n.º 2 têm as seguintes prescrições:

- a) Quando se trate de edifício isolado, não será autorizada qualquer construção ou transformação da topografia;

- b) Quando se trate de edifício acompanhado de outras construções, as obras a realizar não poderão introduzir elementos dissonantes e deverão manter o traçado existente, exceptuando as que se destinem a eliminar elementos dissonantes;
- c) As obras nestas áreas estão sempre sujeitas a licenciamento municipal, de acordo com a legislação em vigor;
- d) A demolição só é autorizada em caso de ruína iminente comprovada por vistoria municipal.

SECÇÃO IV
Disposições comuns aos espaços agrícolas, agro-silvo-pastoris,
culturais e naturais

Artigo 19.º
Edificabilidade

1 - Nos espaços agrícolas, agro-silvo-pastoris, culturais e naturais é licenciável a realização de obras de construção destinadas às instalações de apoio e às directamente adstritas às actividades relativas à respectiva classe de espaços, incluindo as habitações para pessoal permanente, em parcelas com área mínima de 2,5 ha para os espaços agrícolas e em parcelas com área mínima de 7,5 ha para as restantes classes de espaços.

- 2 - a) - As construções a edificar estão sujeitas às normas legais aplicáveis e aos seguintes parâmetros :
- Coeficiente bruto de ocupação do solo (COSb) - 0,04, sendo que 0,02 poderá destinar-se a habitação com um máximo de 250 m²;
 - Número máximo de pisos (NpM) - 2;
 - Altura máxima dos edifícios (AeM) - 6,5 m, com excepção de casos tecnicamente justificados;
 - Abastecimento de água e drenagem de esgotos por sistema autónomo;
 - Boa integração na paisagem evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3 m;
 - Os materiais de construção a utilizar são os seguintes:
 - Alvenarias rebocadas e caiadas ou pintadas de branco;
 - Caixilharias em qualquer material tradicional, nas habitações;
 - Cobertura das habitações em telha de barro vermelho.
- b) - Em parcelas com área inferior ao previsto no n.º 1 do presente artigo, é autorizada a construção de instalações de apoio às actividades das respectivas classes de espaço, até ao máximo de 30 m². Nestas parcelas são ainda autorizadas obras de recuperação de edifícios legalmente construídos.

3 - São autorizados estabelecimentos hoteleiros, conjuntos turísticos, estabelecimentos de restauração e bebidas e serviços e actividades de turismo no espaço rural, desde que previstos em edifício existente a recuperar e reabilitar sem alterar as suas características morfológicas.
As unidades de alojamento de apoio às zonas de caça turística são autorizadas na base de uma cama por 50 ha de zona de caça.

4 - Os empreendimentos turísticos poderão ter a forma de estabelecimentos hoteleiros, conjuntos turísticos, parques de campismo públicos ou estabelecimentos de restauração e bebidas desde que integrados em actividades relacionadas com a respectiva classe de espaço, sujeitos aos seguintes parâmetros:

- Coeficiente bruto de ocupação do solo (COSb) - 0,08 com um máximo de 1000 m²;
- Número mínimo de lugares de estacionamento (Lem) - 1 lugar / 2 camas;
- Número máximo de pisos (NpM) - 2;
- Altura máxima dos edifícios (AeM) – 6,5 m;
- Abastecimento de água e drenagem de esgotos por sistema autónomo;
- Boa integração na paisagem evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3 m;

5 - Deverão ser evitados os grandes edifícios isolados, procurando recriar o ambiente de pequenos núcleos. A arquitectura deverá integrar-se na paisagem e nas tradições culturais e construtivas locais.

Artigo 20.º
Ocupações e actividades perigosas ou insalubres

- 1 - As seguintes ocupações e actividades só poderão ser autorizadas em áreas sem condicionantes legais que o impeçam:
- Depósitos de sucata, entulho ou materiais de construção;
 - Nitreiras ou lixeiras;

Manipulação em grosso de materiais explosivos ou inflamáveis;
Actividades perigosas para a segurança ou salubridade.

2 - O licenciamento municipal dependerá da legislação aplicável, da audição da junta de freguesia, da delegação de saúde e outras entidades envolvidas e fixará as condições de instalação e funcionamento.

SECÇÃO V Perímetros urbanos

Artigo 21.º Perímetros urbanos

1 - Foram delimitados os perímetros urbanos dos seguintes aglomerados populacionais: Arraiolos, Vimieiro, Ilhas, Santana do Campo, Igreja, Vale do Pereiro, Aldeia da Serra, Carrascal, São Gregório, Sabugueiro e Espadaneira, São Pedro da Gafanhoeira, Venda do Duque e Casas Novas.

2 - O perímetro urbano do aglomerado das Bardeiras deverá ser definido através da realização de um plano de urbanização para a área delimitada na Planta de Ordenamento à escala de 1:25000, considerada como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

Artigo 22.º Unidades operativas de planeamento e gestão

As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) definem áreas onde as intervenções devem ser homogéneas e obedecem à regulamentação específica definida neste Regulamento ou em outros planos de nível inferior.

Artigo 23.º Áreas sujeitas a unidades operativas de planeamento e gestão

1 - As áreas sujeitas a UOPG, delimitadas nas plantas de ordenamento dos aglomerados e à escala 1/25.000, deverão ser objecto de operação urbanística para a sua implementação.

2 - Os planos a efectuar nestas áreas, de acordo com o n.º 4 deste artigo e as plantas de ordenamento, serão: planos de pormenor para as designadas por PP, planos de pormenor de salvaguarda e valorização para as designadas por PPSV e planos de urbanização para os designados por PU.

3 - As UOPG estão sujeitas aos índices definidos na secção VIII para os espaços urbanos e urbanizáveis e na secção IX para os espaços industriais, e às regras definidas para as diversas categorias e classes de espaços urbanos, urbanizáveis e industriais em que se insiram.

4 - Na lista seguinte é indicado o tipo de plano, a densidade populacional bruta (DpB) ou ocupação, para cada UOPG.

Vila de Arraiolos

UOPG	Categorias de espaços	Definição	Plano proposto	DpB
PU PPSV	Todas AP	Proposto Proposto	Plano de Urbanização PP Salvaguarda e Valorização	Alta Alta

Ilhas

UOPG	Categorias de espaços	Definição	Plano proposto	DpB
------	-----------------------	-----------	----------------	-----

PU PPSV PP	Todas AP Urbanizável	Proposto Proposto Proposto	Plano de Urbanização PP Salvaguarda e Valorização Plano de Pormenor	Média Média Média
------------------	----------------------------	----------------------------------	---	-------------------------

Vimieiro

UOPG	Categorias de espaços	Definição	Plano proposto	DpB
PU PPSV PP	Todas AP Urbanizável	Proposto Proposto Proposto	Plano de Urbanização PP Salvaguarda e Valorização Plano de Pormenor	Alta Alta Peq. Industria (Classes C e D)

Bardeiras

UOPG	Categorias de espaços	Definição	Plano proposto	DpB
PU	Espaços Agro-Silvo-Pastoris e Áreas de Conservação da Natureza	Proposto	Plano de Urbanização	Média

SECÇÃO VI
Espaços urbanos

Artigo 24.º
Espaços urbanos

1 - Os espaços urbanos são caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações onde o solo se destina predominantemente à construção e estão definidos nas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos à escala de 1:5 000.

2 - Nestes espaços podem existir áreas a preservar (AP), áreas consolidadas (AC) e áreas não estruturadas (ANE), bem como equipamentos e áreas verdes urbanas .

Artigo 25.º
Áreas a preservar (AP)

1 - São espaços urbanos cujas características são importantes para a identidade do aglomerado e que têm um interesse patrimonial pelo ambiente urbano que criam.

2 - As áreas a preservar são definidas nas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos à escala de 1:5 000. Em todas as áreas a preservar do concelho as regras de edificação são as seguintes, enquanto não forem elaborados e aprovados planos de pormenor:

2.1 - A demolição para substituição dos edifícios e muros de quintais existentes só será autorizada em caso de ruína iminente, comprovada por vistoria municipal;

2.2 - Deverão ser preservados determinados elementos arquitectónicos, como as chaminés, os muros com remate de grelha cerâmica, fornos exteriores, bancos integrados nos edifícios, soleiras, beirados e outros a definir pela Câmara Municipal;

2.3 - A construção de novos edifícios, no caso do n.º 2.1 do presente artigo, ou em terreno livre, fica sujeita às seguintes prescrições:

- a) Manutenção da implantação dos limites entre o espaço público e o espaço privado, quando não existir alinhamento da rua definido;
- b) Construções com o número de pisos da edificação anterior ou do edifício mais alto na mesma frente de rua entre transversais imediatas até ao limite de três pisos para Arraiolos e Vimieiro e dois pisos para os restantes aglomerados urbanos;
- c) A profundidade máxima das edificações, sem prejuízo do estabelecido no artigo 59.º do RGEU, será de 14 m, não podendo a nova construção exceder, a partir do mínimo de 11 m, a profundidade dos edifícios confinantes;
- d) A ocupação da parcela deverá ser idêntica à da construção anterior ou da dos confinantes;
- e) A linguagem arquitectónica deverá integrar-se no conjunto nomeadamente no que respeita às proporções dos vãos e à relação entre os diversos elementos da fachada.

2.4 - Serão admitidas alterações e ampliações em edifícios existentes, devendo ser feitas obras de recuperação de todo o edifício quando necessário:

- a) Remodelação do edifício com manutenção da fachada e elementos decorativos importantes, bem como da estrutura principal, por forma a manter tanto quanto possível a sua tipologia.

2.5 - A alteração de uso residencial para outro só será autorizada no piso térreo e com entrada independente.

Artigo 26.º Áreas consolidadas (AC)

1 - São espaços urbanos que não sendo a preservar têm um tecido predominantemente consistente onde é possível a edificação lote a lote ou através de loteamento urbano segundo o disposto no artigo 29.º (índices de enquadramento).

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

- a) Manutenção da implantação dos limites entre o espaço público e o espaço privado, quando não existir alinhamento da rua definido. As áreas necessárias à rectificação ou alargamento de arruamento são cedidas gratuitamente pelos proprietários;
- b) As tipologias serão definidas pelos edifícios do tipo dominante existentes;
- c) A profundidade máxima das edificações será de 14 m, não podendo a nova construção, no entanto, exceder a profundidade dos edifícios confinantes até à profundidade mínima de 11 m, sem prejuízo do estabelecido no artigo 59.º do RGEU;
- d) Para as construções em lote livre, a cêrcea máxima será determinada pela do edifício mais alto na mesma frente de rua entre transversais imediatas desde que se cumpra o artigo 59.º do RGEU, prevalecendo esta regra sobre o disposto no n.º 5 do artigo 29.º;
- e) Para as reconstruções, a cêrcea máxima será a da edificação a substituir ou do edifício mais alto da mesma frente de rua entre transversais imediatas desde que se cumpra o artigo 59.º do RGEU.

3 - Na área do Bairro da Manizola em Arraiolos, deverá ter-se em conta o seguinte:

- a) Os lotes existentes nas ruas das Amoreiras, Palmeiras, Pinheiros e Laranjeiras ficam sujeitos a um coeficiente líquido de afectação do solo de 60%, incluindo os de gaveto. Os lotes existentes nas ruas Comandante Caixeiro, Acácias, Girassol, Rosmaninho, Alecrim, Camélias, Violetas, Tulipas e Dálias ficam sujeitos a um coeficiente líquido de afectação do solo de 80 %, podendo chegar aos 100 % nos lotes de gaveto.
- b) A área situada a Norte da Rua das Acácias, fica reservada para equipamentos de utilização colectiva.

Artigo 27º Áreas não estruturadas (ANE)

1 - São espaços urbanos insuficientemente definidos que têm de ser sujeitos a plano de pormenor ou loteamento urbano, segundo o disposto no art.º 29º (índices de enquadramento). Enquanto não existir plano ou loteamento urbano eficaz, as regras a observar são as seguintes:

- Número máximo de pisos (NpM) – 2
- Coefficiente líquido de ocupação do solo (COSI) – 0,3;
- Área mínima para lote (Alm) – 300 m²;

Frente mínima de lote, para via pública já existente (Flm) – 15 m
2 – Para o aglomerado urbano “Espadaneira” incluído na planta de ordenamento do Sabugueiro, é permitido a realização de obras de beneficiação das construções.

SECÇÃO VII Espaços urbanizáveis

Artigo 28.º Espaços urbanizáveis

1 - Os espaços urbanizáveis são áreas de expansão urbana que podem vir a adquirir as características dos espaços urbanos, através da criação de novos conjuntos habitacionais e respectivos equipamentos, bem como de todas as actividades compatíveis com o uso habitacional.

2 – A implementação destas áreas proceder-se-á através da elaboração de plano de pormenor ou loteamento de iniciativa pública ou privada, e da execução de infra-estruturas. Os índices e parâmetros a utilizar são os definidos na Secção VIII deste regulamento. Nas áreas urbanizáveis sujeitas a plano de pormenor conforme proposto no artigo 23.º, não é realizável qualquer operação de loteamento até à entrada em vigor do plano de pormenor.

SECÇÃO VIII Disposições comuns aos espaços urbanos e urbanizáveis

Artigo 29.º Índices de enquadramento

1 - Nas áreas com ocupação predominante habitacional podem existir equipamentos e edifícios industriais.

2 - As unidades industriais, sendo das classes definidas pela legislação em vigor como compatíveis com habitação e as unidades de armazenamento, podem coexistir com habitação desde que isoladas de forma a evitar inconvenientes para os residentes e de acordo com o disposto no n.º 1 do art.º 34.º.

3 - Nas áreas definidas no n.º 1 não são autorizadas instalações agro-pecuárias, depósitos de produtos perigosos, de sucata e de entulho. Os existentes devem ser eliminados logo que possível.

4 - São definidas as densidades para as áreas das várias UOPG no art.º 23º, sendo a densidade populacional bruta (DpB) para os restantes espaços urbanos e urbanizáveis, de cada aglomerado urbano a que se segue:

- . Alta, para Arraiolos e Vimieiro;
- . Média, para Ilhas, Santana do Campo, Igreja, Vale do Pereiro, Carrascal, S. Gregório, Sabugueiro, S. Pedro da Gafanhoeira e Casas Novas;
- . Baixa, para Aldeia da Serra e Venda do Duque.

5 - Para enquadrar unidades operativas de planeamento e gestão, planos de nível inferior ou loteamentos, os índices máximos a utilizar são os seguintes, de acordo com o definido no n.º 4 do art.º 23.º e no número anterior, tendo em conta que as áreas habitacionais incluem rede viária, áreas verdes urbanas e pequenos equipamentos locais:

Classe de densidade populacional bruta	Baixa	Média	Alta
Densidade populacional bruta (Dpb) (habitantes / hectare).....	75	120	165
Densidade habitacional bruta (Dhb) (fogos / hectare).....	25	40	55
Número máximo de pisos (NpM).....	1	2	2
Coeficiente bruto de afectação do solo (CASb).....	0,4	0,5	0,6
Coeficiente bruto de ocupação do solo (COSb).....	0,4	1	1,2

6 - Para o estacionamento deve ser previsto um lugar por fogo.

Artigo 30.º
Áreas para equipamentos

1 - Nas áreas destinadas a implantação de equipamentos de usos colectivos e manutenção dos existentes não são autorizadas as seguintes acções: construção além das necessárias ao equipamento em causa, destruição de solo vivo e do coberto vegetal, alteração da topografia e descarga de entulhos.

2 - Os seguintes equipamentos poderão integrar as áreas verdes urbanas: áreas desportivas, cemitérios, parques infantis, campos de feira e parques de campismo.

Artigo 31.º
Áreas verdes urbanas

1 - No interior dos perímetros urbanos são definidas áreas verdes de protecção e áreas verdes urbanas.

2 - As áreas verdes de protecção estão sujeitas ao regime da REN e as áreas verdes urbanas estão sujeitas ao disposto nos números seguintes.

3 - Estas áreas integram o verde de alinhamento e de enquadramento de infraestruturas, para além das linhas de água, seus leitos de cheia e cabeceiras, e podem ser equipadas para o uso colectivo de recreio e lazer ao ar livre.

4 - Nas áreas verdes urbanas não são autorizadas as seguintes acções:
Execução de edificações, com excepção dos equipamentos referidos no n.º 2 do artigo 30.º;
Destruição de solo vivo, coberto vegetal e o derrube de árvores vivas;
Alterações topográficas e descarga de entulhos.

Artigo 32.º
Zonas Inundáveis

1 - No interior dos perímetros urbanos são definidas zonas inundáveis, que integram as áreas atingidas pela maior cheia conhecida. Para além das regras constantes neste regulamento, as zonas inundáveis ficam ainda sujeitas à legislação aplicável e em vigor.

2 - Nas zonas inundáveis demarcadas dentro dos espaços urbanos, as cotas dos pisos de habitação, comércio, serviços ou indústrias, de novas edificações ou resultantes de beneficiações de construções existentes, deverão ser superiores à cota máxima da maior cheia conhecida.

3 - Nas zonas inundáveis identificadas dentro dos espaços urbanizáveis, os planos de nível inferior ou loteamentos não poderão propôr a realização de qualquer tipo de construção nestas áreas e deverão fixar eventuais medidas de protecção e drenagem dos solos, tendo em conta o tipo de ocupação do território previsto.

4 - Dentro dos perímetros urbanos, o município deverá promover acções de limpeza e desobstrução de todas as linhas de água existentes.

Artigo 33.º
Índices para áreas turísticas em aglomerados urbanos

1 - São índices aplicados em áreas dos espaços urbanos ou urbanizáveis, destinadas a receber equipamentos turísticos sob a forma de estabelecimentos hoteleiros ou conjuntos turísticos.

2 - Os índices brutos máximos permitidos são os seguintes:
Coeficiente bruto de ocupação do solo (COSb) - 0,4;
Número mínimo de lugares para estacionamento (Lem) – 1 / 2 camas;
Número máximo de pisos (NpM) - 3 para a vila de Arraiolos, 2 para os restantes aglomerados urbanos.

3 - A ocupação líquida, respeitando os índices anteriores, pode atingir o seguinte índice máximo:

Coeficiente líquido de ocupação do solo (COSI) - 0,8.

SECÇÃO IX Espaços industriais

Artigo 34.º Espaços industriais existentes e propostos

1 – Espaços industriais:

- a) Os espaços industriais são destinados às actividades transformadoras e serviços próprios, de acordo com a legislação em vigor. Estes espaços podem estar incluídos no perímetro urbano.
- b) É permitida a localização de estabelecimentos industriais das classes C e D em zonas residenciais, desde que: providos de sistema de controlo da poluição; instalados de modo a evitar a degradação da qualidade de vida dos residentes e incómodos para o meio ambiente envolvente.
- c) Em estabelecimentos industriais fora de espaços industriais, de classe B ou cuja alteração implique mudança para classe B e devidamente autorizados antes da entrada em vigor do PDMA, poderá ser autorizada ampliação e alteração e ser passada a respectiva certidão de localização após análise, caso a caso, e parecer favorável da Câmara Municipal, a qual deve solicitar parecer prévio à entidade que tutela o estabelecimento industrial e à entidade do Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território que intervêm no licenciamento.

2 - Para a elaboração de instrumentos urbanísticos para as áreas industriais serão utilizados os seguintes índices brutos:

Índice máximo para loteamento (IIM) - 0,7;
Índice mínimo para arruamentos (Iam) - 0,1;
Índice mínimo para área verde (Ivm) - 0,2.

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

Coeficiente líquido de ocupação do solo (COSI) - 0,75;
Índice volumétrico máximo (Ivm) - 5,0;
Índice mínimo para área verde (Ivm) - 0,2;
Índice mínimo para estacionamento (Iem) - 0,03;
Afastamento mínimo da construção aos limites do lote (Lm) - 3m;

4 – O abastecimento de água poderá ser feito a partir da rede pública.

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

6 - As áreas verdes formarão cortinas de protecção e enquadramento, sendo de folha persistente 50% das árvores e arbustos.

SECÇÃO X Espaços para indústrias extractivas

Artigo 35.º

1 - Os espaços para indústrias extractivas são afectos à exploração de recursos minerais, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacto sobre as áreas envolventes.

2 - O licenciamento de massas minerais está regulado por legislação própria e em vigor.

SECÇÃO XI Espaços-canais

Artigo 36.º
Espaços-canaís

Os espaços canais correspondem a corredores de infra-estruturas e estão cartografados nas plantas de ordenamento e actualizadas de condicionantes do concelho.

CAPÍTULO III
Condicionantes

Artigo 37.º
Definição

As condicionantes incluem todas as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública com incidência na ocupação, uso e transformação do solo, bem como as restrições de âmbito geral a aplicar às diferentes actividades, aplicando-se a legislação em vigor e as normas constantes deste capítulo.

SECÇÃO I
Reserva Agrícola Nacional

Artigo 38.º
Reserva Agrícola Nacional

As áreas abrangidas pela Reserva Agrícola Nacional delimitadas na planta de condicionantes, de acordo com as cartas aprovadas pelas Portarias n.ºs 341/91 de 16 de Abril, e 843/91 de 16 de Agosto, estão sujeitas ao regime definido pelo Decreto-Lei n.º 196/89 de 14 de Junho, que obriga a um uso exclusivamente agrícola, interditando o desenvolvimento de quaisquer acções que diminuam ou destruam as potencialidades agrícolas dos seus solos, sendo a edificabilidade regulamentada pelo disposto no artigo 19.º.

SECÇÃO II
Aproveitamento Hidroagrícola do Divor

Artigo 39.º
Aproveitamento Hidroagrícola do Divor

As áreas beneficiadas pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Divor estão sujeitas à legislação de fomento hidroagrícola, pelo que são proibidas todas e quaisquer construções, actividades ou utilizações não agrícolas e só serão admitidas construções complementares da actividade agrícola após o parecer prévio da entidade que tutela este regadio.

SECÇÃO III
Reserva Ecológica Nacional

Artigo 40.º
Âmbito

1 - As áreas abrangidas pela Reserva Ecológica Nacional no concelho de Arraiolos, delimitadas nas cartas da REN anexas, nos termos do disposto no anexo I do Decreto-Lei n.º 93/90 de 19 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 213/92 de 12 de Outubro, são as seguintes:

- 1.1 - Nas áreas ribeirinhas, águas interiores e áreas de infiltração máxima ou de apanhamento:
- a) Leitões dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;
 - b) Albufeiras e uma faixa de protecção delimitada a partir do regolfo máximo;
 - c) Cabeceiras das linhas de água;

- d) Áreas de máxima infiltração.
- 1.2 - Nas zonas declivosas:
 - a) Áreas com riscos de erosão.

Artigo 41.º
Disposições gerais

Nos termos da legislação aplicável, nas áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN) são proibidas todas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal.

SECÇÃO IV
Domínio Hídrico

Artigo 42.º
Domínio Hídrico

O domínio hídrico abrange as correntes de água, lagos e lagoas, com os seus leitos, margens e zonas adjacentes nos termos do Decreto-Lei nº. 468/71 de 5 de Julho, bem como o respectivo subsolo e espaço aéreo correspondente.

SECÇÃO V
Área de protecção da albufeira do Divor

Artigo 43.º
Área de protecção da albufeira do Divor

1 – A Albufeira do Divor e a respectiva zona de protecção (500 m contados a partir da linha do nível de pleno armazenamento, medidos na horizontal), deverão ser objecto de um Plano de Ordenamento a elaborar de acordo com a legislação vigente sobre a matéria.

2 - Até à entrada em vigor do Plano de Ordenamento da Albufeira do Divor, ficam interditas, na zona de protecção da albufeira, a construção, reconstrução ou ampliação de edifícios ou outras instalações. Exceptuam-se as intervenções consideradas de especial interesse local ou regional, desde que mereçam, cumulativamente, a concordância da Câmara Municipal de Arraiolos, do Instituto da Água e da Direcção Regional do Ambiente e Ordenamento do Território do Alentejo.

SECÇÃO VI
Biótopos CORINE e Parque Africano

Artigo 44.º
Biótopos CORINE e Parque Africano

1 - Nas áreas delimitadas como, biótopos CORINE e Parque Africano, devem preservar-se as características biofísicas, de modo a não destruir o equilíbrio ecológico e paisagístico, uma vez que constituem áreas com interesse para a conservação da natureza.

2 - Nestas áreas devem-se preservar as estruturas de vegetação autóctone e as espécies avifaunísticas importantes para a conservação da natureza.

3 - Nas áreas a que diz respeito o presente artigo, deverão obter parecer da Direcção Regional do Ambiente e Ordenamento do Território do Alentejo as acções que possam provocar impactes significativos nos ecossistemas presentes.

SECÇÃO VII

Áreas de montados de azinho e sobro

Artigo 45.º

Áreas de montados de azinho e sobro

As áreas de montados de azinho e sobro estão sujeitas à legislação específica em vigor, a qual se aplica a todo o território do Município.

SECÇÃO VIII

Povoamentos Florestais

Artigo 46.º

Povoamentos Florestais

Os povoamentos florestais (incluindo sobreiro e azinheira) percorridos por incêndios estão sujeitos a restrições à alteração de uso do solo pelo prazo de 10 anos, de acordo com a legislação em vigor e aplicável.

SECÇÃO IX

Exploração de recursos geológicos

Artigo 47.º

Exploração de recursos geológicos

A exploração e o abandono de pedreiras (massas minerais) e respectiva recuperação paisagística, está regulado por legislação própria e em vigor.

SECÇÃO X

Protecção ao património construído

Artigo 48.º

Património arquitectónico

Os edifícios de interesse patrimonial classificados ou em vias de classificação pelo IPPAR, quer estejam situados em aglomerados ou dispersos no território, estão sujeitos às disposições legais em vigor, ao disposto na alínea a) e no art.º 49º.

a) Qualquer que seja a proposta de intervenção, devem sujeitar-se a acções de investigação e acompanhamento histórico-arquitectónico que vão definir o regime de salvaguarda e a sua capacidade de reutilização.

Artigo 49.º

Património arqueológico

1. Quaisquer trabalhos ou obras que envolvam revolvimento ou remoção de terras em imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respectivas áreas de protecção, deverão ser precedidos de parecer prévio da entidade que tutela o bem cultural, ficando os mesmos obrigatoriamente sujeitos a acompanhamento arqueológico ou a sondagens/escavações arqueológicas prévias;
2. a) O aparecimento de vestígios arqueológicos em quaisquer trabalhos ou obras, deverá originar a imediata suspensão dos trabalhos e comunicação à entidade que tutela o bem cultural e à Câmara Municipal;
b) Os trabalhos só poderão prosseguir após parecer da entidade que tutela o bem cultural;
c) O tempo de duração efectiva da suspensão referida na alínea a), dará direito à prorrogação automática por igual prazo da licença para além de outras providências previstas na legislação em vigor.

SECÇÃO XI Espaços-canais

Artigo 50.º Rede viária

1 - Estradas nacionais:

1.1 - As áreas de protecção e as servidões a que estão sujeitas as estradas nacionais, incluindo as auto-estradas, são as definidas pela legislação em vigor.

2 - Estradas e caminhos municipais:

2.1 - As áreas de protecção e as servidões a que estão sujeitas as vias municipais são as definidas pela legislação em vigor.

Artigo 51.º Rede ferroviária

As áreas de protecção a que está sujeita a rede ferroviária são as definidas pela legislação em vigor.

Artigo 52.º Linhas de alta tensão

As áreas de protecção e as servidões a que estão sujeitas as linhas de alta tensão são as definidas pela legislação em vigor.

Artigo 53.º Protecção radioelétrica

1 - O feixe hertziano Arraiolos-Mora, instituído por Despacho Conjunto dos Ministros das Finanças e Obras Públicas, Transportes e Comunicações, de 20 de Janeiro de 1993, publicado no Diário da República n.º 57 de 9 de Março de 1993, encontra-se assinalado na planta actualizada de condicionantes.

2 - As áreas de protecção do feixe hertziano são as definidas no despacho referido no ponto anterior, assim como as constantes na legislação aplicável e em vigor.

Artigo 54.º Protecção da rede de abastecimento de água e captações

1 - Sem prejuízo da legislação em vigor, qualquer obra ou plantação está condicionada num corredor de 10 m para cada lado das condutas de água.

2 - É interdita a construção, instalação de esgotos, depósitos de produtos tóxicos e de resíduos sólidos e instalações pecuárias num perímetro de 100 m em volta dos furos de captação e num perímetro de 1000 m serão condicionados a parecer favorável da Câmara Municipal.

Artigo 55.º Protecção de instalações de saneamento

Sem prejuízo da legislação em vigor, é interdita a construção num corredor de 5 m para cada lado dos grandes colectores, na zona de 10 m em volta das estações elevatórias, e num perímetro de 300 m em volta das estações de tratamento de efluentes ou de resíduos sólidos.

CAPITULO IV Disposições Finais e Complementares

Artigo 56.º Planos em vigor

Mantém-se em vigor o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arraiolos, ratificado pela Portaria n.º 683/94 de 22 de Julho, publicado no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 168 de 22 de Julho de 1994, com a alteração publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 72 de 26 de Março de 1999, Declaração n.º 98/99.

Artigo 57.º
Norma revogatória

1 - É revogado o Plano de Pormenor do Ferragial da Manizola publicado no Diário da República n.º 74 de 28 de Março de 1995, com as alterações introduzidas no Diário da República n.º 147, de 28 de Junho de 1995.

2 - São revogados os Planos Gerais de Urbanização da Vila de Arraiolos e Ilhas, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 279, de 4 de Dezembro de 1990, e de Vimieiro, publicado no Diário da República n.º 300, de 31 de Dezembro de 1990.

ANEXO I

Recomendações para áreas a preservar (AP) e outro património construído

1 - Para as áreas a preservar definidas nas plantas de ordenamento dos aglomerados do PDMA são aconselhadas as seguintes regras:

1.1 - As montras deverão seguir as seguintes prescrições:

- a) Os vãos deverão respeitar as prumadas dos vãos existentes ou dos superiores, quando existirem, e o seu tipo de molduras: cantaria ou alvenaria;
- b) As montras deverão ter um recuo idêntico ao dos outros vãos do edifício em relação ao plano de fachada;

1.2 - Os elementos publicitários terão as seguintes condicionantes:

- a) Não devem cobrir qualquer elemento arquitectónico (grade, elemento decorativo), sendo sempre colocados abaixo do peitoril das janelas do piso imediatamente acima do estabelecimento;
- b) As letras não poderão exceder os 40 cm de altura;
- c) Não são permitidas caixas luminosas, podendo haver letras soltas luminosas ou iluminadas, desde que não excedam em 10 cm o plano de fachada;
- d) Os anúncios em bandeira a colocar no máximo até à altura do tecto do piso imediatamente acima do estabelecimento não poderão ter mais de 60 cm de largura e 1 m de altura;
- e) Os toldos só poderão ser direitos, de projectar e sem abas laterais;

1.3 - Os materiais a utilizar serão os seguintes:

Alvenaria rebocada e caiada ou pintada a tinta de água de cor branca, sendo os socos e emolduramentos caiados com as cores tradicionais dominantes na rua;

Só serão permitidos rebocos lisos;

Os telhados serão exclusivamente em telha de barro vermelho de canudo, ou lusa (aba e canudo);

Os beirados serão exclusivamente em telha de canudo;

As janelas e portas terão as proporções tradicionais, devendo ser de madeira pintada: aros de cores escuras e caixilhos brancos;

As molduras dos vãos, quando existirem, deverão ter uma largura mínima de 12 cm, no plano da fachada;

1.4 - São proibidos os seguintes elementos ou materiais;

Estores de caixa exterior;

Revestimento da fachada e socos / alizares com azulejo ou pedra que não seja bujardada.

2 - Os edifícios de interesse patrimonial não deverão ser demolidos, sendo promovido o seu restauro. Os edifícios mais significativos serão propostos para classificação como valor concelhio e terão uma zona de protecção de 50m, ficando sujeitos às regras definidas no número seguinte.

3 - As áreas de protecção referidas no n.º 2 terão as seguintes prescrições:

- a) Quando se trate de edifício isolado, não será autorizada qualquer construção ou transformação da topografia;
- b) Quando se trate de edifício acompanhado de outras construções, as obras a realizar na zona não poderão introduzir elementos dissonantes e deverão manter o traçado existente, exceptuando as que se destinem a eliminar elementos dissonantes;
- c) As obras nestas áreas estão sempre sujeitas a licenciamento municipal.

ANEXO II

Listagem do Património Classificado e Em Vias de Classificação existente no Concelho de Arraiolos

Património Classificado

Arraiolos

- Castelo – M.N., Decreto de 16-6-1910
- Pelourinho – M.N., Decreto de 16-6-1910
- Igreja do antigo Convento de S. Francisco e Cemitério Anexo – I.I.P., Decreto n.º 28/82 de 26.2
- Convento dos Loios – I.I.P., Decreto n.º 735/74 de 21.12
- Anta da Vila de Arraiolos – M.N., Decreto de 16.6.1910

Santana do Campo

- Ruínas Romanas de São João do Campo – M.N., Decreto de 16-6-1910

Vimieiro

- Igreja da Misericórdia – V.C., Decreto de 16-6-1910
- Igreja do Espírito Santo – V.C., Decreto de 16-6-1910
- Igreja Matriz do Vimieiro – I.I.P., Decreto n.º 5/2002 de 19.02

Património em Vias de Clasificação

Arraiolos

- Casa da Malaposta – V.C.
- Igreja da Misericórdia – I.I.P.

Igrejinha

- Igreja Paroquial do Séc. XVI

São Gregório

- Igreja Paroquial de São Gregório

São Pedro da Gafanhoeira

- Igreja Paroquial de São Pedro

Sabugueiro

- Igreja de Santa Clara do Sabugueiro

Vimieiro

- Palácio dos Condes do Vimieiro – V.C.