



[Redação Final]

pdm

plano **diretor** municipal

Consolidação da redação do Regulamento do Plano Diretor Municipal
de Odemira, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º
114/2000, na sua atual redação

Este documento contempla:

- O Regulamento do Plano Diretor Municipal de Odemira, Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/2000, de 25 de agosto;
Disponível em: <https://dre.pt/application/conteudo/330463>

- A Declaração de Retificação, n.º 7-AG/2000, de 31 de agosto;
Disponível em: <https://dre.pt/application/conteudo/586443>

- O Aviso n.º 25224/2007, de 19 de dezembro;
Disponível em: <https://dre.pt/application/conteudo/2345746>

- A Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Odemira ao PROT Alentejo, Aviso n.º 26665/2010, de 20 de dezembro;
Disponível em: <https://dre.pt/application/conteudo/2343260>

- A Declaração de Retificação, Aviso n.º 544/2011, de 15 de março;
Disponível em: <https://dre.pt/application/conteudo/2223315>

- A Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Odemira ao Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, Aviso n.º 1542/2013, de 31 de janeiro.
Disponível em: <https://dre.pt/application/conteudo/2017057>

Índice

CAPÍTULO I - Disposições gerais	6
Artigo 1.º - Âmbito material	6
Artigo 2.º - Âmbito territorial.....	6
Artigo 3.º - Âmbito temporal e revisão	6
Artigo 4.º - Hierarquia das disposições	6
Artigo 5.º - Composição do plano.....	6
Artigo 6.º - Conceitos e definições	7
CAPÍTULO II - Zonamento	8
Artigo 7.º - Classes de espaços.....	8
Artigo 8.º - Aglomerados populacionais.....	8
Artigo 9.º - Perímetros urbanos	8
Artigo 10.º - Delimitação dos perímetros urbanos.....	9
Artigo 11.º - Delimitação dos povoamentos rurais.....	9
Artigo 12.º - Área de fracionamento ilegal da propriedade rústica	9
Artigo 13.º - Áreas para equipamentos e infraestruturas	9
Artigo 14.º - Áreas afetadas a albufeiras de águas públicas.....	10
Artigo 15.º - Espaços turísticos.....	10
Artigo 16.º - Espaços agrícolas	10
Artigo 17.º - Espaços de proteção e valorização ambiental	10
Artigo 18.º - Espaços agro-silvo-pastoris	11
CAPÍTULO III - Condicionamentos ao uso e transformação do solo	12
SECÇÃO I - Condicionamentos comuns a várias classes de espaços	12
Artigo 19.º - Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina	12
Artigo 20.º - Lista nacional de sítios.....	12
Artigo 21.º - Domínio hídrico.....	12
Artigo 22.º - Aproveitamentos Hidroagrícolas do Mira, Campilhas e Corte Brique	12
Artigo 23.º - Áreas de montados de azinho e de sobro	13
Artigo 24.º - Indústrias extrativas.....	13
Artigo 25.º - Indústrias transformadoras.....	13
Artigo 26.º - Atividade industrial.....	13
Artigo 27.º - Empreendimentos turísticos.....	14
Artigo 28.º - Parques de campismo e caravanismo fora dos aglomerados populacionais	14
Artigo 29.º - Edificações na orla costeira de 500 m.....	16
Artigo 30.º - Atividades perigosas e insalubres.....	16
Artigo 31.º - Património arquitetónico, arqueológico e natural	16
Artigo 32.º - Infraestruturas rodoviárias.....	17
Artigo 33.º - Infraestruturas ferroviárias	17
Artigo 34.º - Redes e instalações elétricas e radioelétricas.....	17
Artigo 35.º - Marcos geodésicos.....	18
Artigo 36.º - Proteção de captações de água.....	18
Artigo 37.º - Proteção dos órgãos dos sistemas de distribuição de águas	18
Artigo 38.º - Proteção às redes de drenagem de esgotos e respetivas ETAR's.....	18

Artigo 39.º - Proteção de instalações de resíduos sólidos urbanos	19
Artigo 40.º - Atividades de interesse municipal.....	19
SECÇÃO II - Condicionamentos específicos de cada classe de espaço	19
SUBSECÇÃO I - Condicionamentos nos perímetros urbanos.....	19
Artigo 41.º - Usos	19
SUBSECÇÃO II - Condicionamentos nos espaços urbanos.....	20
Artigo 42.º - Núcleo antigo	20
Artigo 43.º - Áreas consolidadas.....	20
Artigo 44.º - Áreas a consolidar	21
Artigo 45.º - Áreas urbanas de génese ilegal.....	21
SUBSECÇÃO III - Condicionamentos nos espaços urbanizáveis.....	22
Artigo 46.º - Restantes aglomerados urbanos	22
SUBSECÇÃO IV - Condicionamentos nos espaços industriais.....	23
Artigo 47.º - Espaços Industriais.....	23
SUBSECÇÃO V - Condicionamentos nos espaços verdes urbanos	23
Artigo 48.º - Espaços verdes urbanos.....	23
SUBSECÇÃO VI - Condicionamentos nos povoamentos rurais.....	23
Artigo 49.º - Povoamentos rurais.....	23
SUBSECÇÃO VII - Condicionamentos aplicáveis aos empreendimentos e espaços turísticos	24
Artigo 50.º - Disposições gerais	24
Artigo 51.º - Espaço turístico da UNOR 7.....	24
Artigo 52.º - Espaços turísticos da Albufeira de Santa Clara	24
Artigo 53.º - Espaço turístico “Vila Formosa”	24
SUBSECÇÃO VIII - Condicionamentos na área de fracionamento ilegal da propriedade rústica	24
Artigo 54.º - Princípios gerais e objetivos	24
SUBSECÇÃO IX - Condicionamentos nos espaços agrícolas.....	24
Artigo 55.º - Princípios gerais e objetivos	24
Artigo 56.º - Edificabilidade.....	25
SUBSECÇÃO X - Condicionamentos nos espaços de proteção e valorização ambiental.....	25
Artigo 57.º - Princípios gerais e objetivos	25
SUBSECÇÃO XI - Condicionamentos nos espaços agro-silvo-pastoris	26
Artigo 58.º - Princípios gerais e objetivos	26
Artigo 59.º - Edificabilidade.....	26
SUBSECÇÃO XII - Condicionamentos das áreas afetadas às albufeiras de águas públicas	26
Artigo 60.º - Albufeira de Santa Clara.....	26
Artigo 61.º - Albufeiras previstas.....	26
CAPÍTULO IV - Da administração do território.....	27
Artigo 62.º - Áreas sujeitas a planos municipais de ordenamento do território	27
Artigo 63.º - Planos municipais de ordenamento do território Zambujeira do Mar, Almogrove e Vila Nova de Milfontes	27
Artigo 64.º - Planos Municipais de Ordenamento do Território em Vigor	28
Artigo 65.º - Planos municipais de ordenamento do território revogados	29

CAPÍTULO V - Disposições finais e transitórias	29
Artigo 66.º - Omissões	29
Artigo 67.º - Alterações.....	29
Artigo 68.º - Norma sancionadora	29
Artigo 69.º - Regime transitório.....	29
ANEXO I	30
Lista dos aglomerados populacionais	30
ANEXO II	32
Equipamentos e infraestruturas	32

CAPÍTULO I - Disposições gerais

Artigo 1.º - Âmbito material

1 — O presente documento constitui o regulamento do Plano Diretor Municipal de Odemira e tem por objetivos:

- a) Traduzir as propostas do planeamento territorial e urbanístico do território municipal;
- b) Proceder à classificação do uso e destino do território;
- c) Definir o regime geral de edificação e parcelamento da propriedade 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 a todas as ações de iniciativa pública, privada ou cooperativa no âmbito dos objetivos do n.º 1, designadamente as que visem:

- a) Criação de novos núcleos populacionais ou expansão dos existentes, quer por iniciativa da Administração Pública central ou local, quer dos particulares;
- b) Construção, reconstrução, ampliação ou alteração de edifícios ou outras instalações de qualquer natureza;
- c) Uso e destino dos solos e edificações urbanas;
- d) Instalação ou ampliação de explorações industriais e minerais;
- e) A alteração, por meio de aterros e escavações da configuração geral dos terrenos;
- f) Derrube de árvores em maciço e destruição do solo vivo e do coberto vegetal, que não tenham fins agrícolas ou florestais.

3 — Na aplicação a cada caso das normas e princípios constantes deste Regulamento deverá optar-se pelo sentido que, de acordo com as regras gerais de interpretação jurídica, melhor sirva os objetivos referidos no n.º 1.

Artigo 2.º - Âmbito territorial

Toda a área do Município de Odemira fica abrangida pelas disposições constantes do presente Regulamento.

Artigo 3.º - Âmbito temporal e revisão

1 — O presente Regulamento entra em vigor na data da sua publicação no Diário da República, nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua atual redação.

2 — De acordo com as disposições contidas no n.º 3 do artigo 98.º do diploma legal acima referido, deverá ser objeto de revisão antes de decorrido o prazo de 10 anos.

Artigo 4.º - Hierarquia das disposições

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

Artigo 5.º - Composição do plano

O Plano Diretor Municipal de Odemira é composto pelos seguintes documentos:

- 1 — Regulamento;
- 2 — Planta de Ordenamento com cartas na escala 1:25.000;
- 3 — Plantas de Ordenamento dos Aglomerados na escala 1:5.000; e
- 4 — Planta de Condicionantes na escala 1:50.000.

Artigo 6.º - Conceitos e definições

No presente Regulamento são adotadas as seguintes definições:

Parcela — Área de terreno, marginada por via pública, suscetível de construção ou de operação de loteamento.

Área Mínima para Construção — Área mínima de terreno suscetível de edificação.

Fogo — Habitação unifamiliar em edifício isolado ou coletivo.

Unidade Comercial — Espaço comercial ou de serviço que funciona de forma autónoma em edifício isolado ou coletivo.

Cama Turística — Lugar (pessoa) em estabelecimento turístico.

Número de Pisos — Pavimentos habitáveis acima da cota de soleira.

Cércea — Dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado, ou platibanda, ou guarda do terraço.

Área de Intervenção — É a área de um prédio ou prédios, qualquer que sejam os usos do solo preconizados, sobre o qual incide uma operação urbanística.

Densidade Populacional Bruta — É o quociente entre uma população e a Área de Intervenção sendo expressa em habitantes/hectare e tomando-se como referência os seguintes valores:

T0/T1 = 2 habitantes;

T2 ou superior = 3 habitantes.

Densidade Populacional Líquida — É o quociente entre uma população e a Área da Parcela sendo expressa em habitantes/hectare e tomando-se como referência os seguintes valores:

T0/T1 = 2 habitantes;

T2 ou superior = 3 habitantes.

Área de Cedência — Parcelas de terreno destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais e equipamentos públicos de utilização coletiva, que de acordo com uma operação de Loteamento, e em consequência direta deste, devam integrar o domínio público do Município.

Espaços Verdes e de Utilização Coletiva — São os espaços livres, entendidos como espaços exteriores que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente (Lynch, 1990). Inclui nomeadamente jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças.

Equipamentos de Utilização Coletiva — São as edificações destinadas à prestação de serviços à coletividade (saúde, educação, assistência social, segurança, proteção civil.) e à prática, pela coletividade de atividades culturais de desporto e de recreio e lazer.

Área Bruta Total — é a soma da área bruta de todos os pavimentos dos edifícios, medida pelo extradorso das suas paredes exteriores (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do solo, com exclusão nomeadamente de:

Terraços e varandas;

Garagens quando localizadas abaixo do solo;

Serviços técnicos de apoio aos edifícios quando localizadas abaixo do solo;

Galerias e escadas exteriores comuns;

Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

Zonas de sótãos não habitáveis.

Área de Ocupação — Área medida em projeção zenital das construções, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas.

Índice de Utilização Bruto — É o quociente entre a Área Bruta Total e a Área de Intervenção.

Índice de Ocupação Bruto — É o quociente entre a Área de Ocupação e a Área de Intervenção.

Índice de Utilização Líquido — É o quociente entre a Área Bruta Total e a Área da Parcela.

Índice de Ocupação Líquido — É o quociente entre a Área de Ocupação e a Área da Parcela.

CAPÍTULO II - Zonamento

Artigo 7.º - Classes de espaços

1 — O território do Município considera-se dividido em três grandes faixas designadas por faixa litoral, faixa central e faixa interior.

2 — Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são estabelecidas as seguintes Áreas e Classes de espaços:

- a) Aglomerados Populacionais;
- b) Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rústica;
- c) Áreas para Equipamentos e Infraestruturas;
- d) Áreas Afetas às Albufeiras de Águas Públicas;
- e) Espaços Turísticos;
- f) Espaços Agrícolas;
- g) Espaços de Proteção e Valorização Ambiental;
- h) Espaços Agro-Silvo-Pastoris.

3 — Os limites das Faixas, Áreas e Classes de espaços a que se referem os números anteriores são os constantes das cartas nas escalas 1/25.000 — Planta de Ordenamento — e 1/5.000 — Plantas de Ordenamento dos Aglomerados, referidos no artigo 5.º do presente Regulamento.

Artigo 8.º - Aglomerados populacionais

1 — Os aglomerados populacionais do Município de Odemira constam do Anexo I ao presente Regulamento e estão identificados nas cartas à escala 1:25.000 — Planta de Ordenamento referida no n.º 2, do artigo 5.º consoante a sua posição relativa na hierarquia urbana foram subdivididos em:

Aglomerados Urbanos e,
Povoamentos Rurais.

2 — Consideram-se aglomerados urbanos os espaços urbanos e urbanizáveis, consolidados ou em processo de consolidação, que dispõem de níveis mais elevados de infraestruturação e de equipamentos. Os Aglomerados Urbanos foram classificados em três categorias, consoante a sua localização no território, população, acessibilidades e funções centrais:

- a) Categoria I — Odemira, S. Teotónio, S. Luís, Vila Nova de Milfontes, Zambujeira do Mar e Almogrove;
- b) Categoria II — Amoreiras-Gare; Bicos; Boavista dos Pinheiros; Colos; Luzianes-Gare; Pereiras-Gare; Portas do Transval; Relíquias; Sabóia; Santa Clara-a-Velha; São Martinho das Amoreiras; Vale de Santiago;
- c) Categoria III — Algoceira, Azenha do Mar, S. Miguel, Baiona, Brejão, Cavaleiro, Cruzamento do Almogrove, Fataca, Longueira e Malavado.

3 — Os povoamentos rurais correspondem aos aglomerados rurais, conforme o definido no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo e, são os núcleos populacionais com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural.

Artigo 9.º - Perímetros urbanos

1 — Os Perímetros Urbanos são determinados pelo conjunto dos Espaços Urbanos, Espaços Urbanizáveis e Espaços Industriais que lhe são contíguos. Os Perímetros Urbanos integram ainda Espaços Verdes Urbanos e neles foram cartografadas áreas de equipamentos coletivos existentes e ou programados.

2 — Os espaços urbanos são caracterizados por um nível mais elevado da infraestruturação e concentração de edificações onde o solo se destina predominantemente à construção. Nestes espaços podem existir Núcleos Antigos (NA), Áreas Consolidadas (AC), Áreas a Consolidar (AaC) e Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI).

2.1 — Núcleos Antigos — São espaços urbanos cujas características são importantes para a identidade do aglomerado e que têm um interesse patrimonial pelo ambiente urbano que criam.

2.2 — Áreas Consolidadas — São espaços urbanos que, não tendo na totalidade carácter patrimonial, têm um tecido predominantemente consistente onde é possível a construção lote a lote ou através do loteamento urbano.

2.3 — Áreas a Consolidar — São espaços urbanos pouco edificados e com uma malha urbana insuficientemente definida, que deverão sujeitar-se a Planos de Pormenor e ou Projetos de Loteamento.

2.4 — Áreas Urbanas de Génese Ilegal — São espaços urbanos, que foram objeto de operações físicas de parcelamento ilegal, com o intuito de se destinarem à construção, tal como definidos na Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, na sua atual redação.

3 — Os espaços urbanizáveis (Zonas de Expansão - ZE) são áreas de expansão urbana que podem vir a adquirir as características dos espaços urbanos, mediante a sua infraestruturização programada.

4 — Os espaços industriais destinam-se predominantemente à localização de indústrias transformadoras e unidades de armazenagem, embora se admita a utilização para outros usos, nomeadamente para o exercício de comércio por grosso, serviços de apoio e equipamentos anexos.

5 — Os espaços verdes urbanos são espaços caracterizados pela elevada qualidade e ou densidade do seu revestimento vegetal, organizados numa estrutura verde de forma a desempenharem funções de composição e proteção ambiental e eventualmente a acolherem atividades de recreio e lazer públicos. Estão também incluídos nesta classe de espaço os Parques de Campismo existentes.

Artigo 10.º - Delimitação dos perímetros urbanos

1 — Foram delimitados nas cartas à escala 1:5000 — Plantas de Ordenamento dos Aglomerados — referidas no n.º 3, do artigo 5.º, do presente Regulamento, os Perímetros Urbanos dos Aglomerados Urbanos — Categorias I, II e III: Algoceira; Almogrove; Amoreiras-Gare; Azenha do Mar; Baiona; Bicos; Boavista dos Pinheiros; Brejão; Cavaleiro; Colos; Cruzamento do Almogrove; Fataca; Longueira; Luzianes-Gare; Malavado; Odemira; Pereiras-Gare; Portas do Transval; Relíquias; S. Luís; S. Miguel; S. Teotónio; Sabóia; Santa Clara-a-Velha; São Martinho das Amoreiras; Vale de Santiago; Vila Nova de Milfontes e Zambujeira do Mar.

2 — Foi delimitado nas cartas à escala 1:25000 — Planta de Ordenamento — referidas no n.º 2, do artigo 5.º, do presente Regulamento, o Perímetro Urbano dos Alagoachos conforme Plano de Pormenor dos Alagoachos publicado no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 28, de 3 de Fevereiro de 1993 — Portaria n.º 123/93, de 3 de Fevereiro.

Artigo 11.º - Delimitação dos povoamentos rurais

Os Povoamentos Rurais, identificados no Anexo I do presente Regulamento, são delimitados por pontos distanciados 50 metros do eixo dos arruamentos públicos, no sentido transversal, e 50 metros da última edificação existente, à data de aprovação do Plano Diretor Municipal, no sentido dos arruamentos.

Artigo 12.º - Área de fracionamento ilegal da propriedade rústica

1 — O fracionamento ilegal da Propriedade Rústica reveste-se de um carácter específico no Município de Odemira, que resulta de vários fatores, nomeadamente processos de aforamento, contratos de realização de benfeitorias e parcelamento por “mortis causa”, conjugado com a inexistência de alternativas no mercado de solos.

2 — A Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rústica, caracterizada no ponto anterior, encontra-se identificada nas cartas à escala 1/25.000 — Planta de Ordenamento — referida no n.º 2, do artigo 5.º, do presente Regulamento e integra as seguintes zonas: Malhadinhas, Brunheiras e Foros do Galeado, Freixial, Lagoa dos Gansos, Brejo das Figueiras, Alpendurada, Foros da Pereira e Pereirinha.

Artigo 13.º - Áreas para equipamentos e infraestruturas

1 — As Áreas para Equipamentos e Infraestruturas caracterizam-se por serem espaços exteriores aos Perímetros Urbanos delimitados, onde existem ou estão previstas instalações de interesse público e ou de utilização coletiva.

2 — Estas áreas não poderão ter destino diverso do definido no Plano Diretor Municipal, exceto em casos devidamente justificados ou quando a Câmara Municipal tenha suprido essas mesmas necessidades noutra local. Nestes casos a área em questão deverá ser reintegrada nas classes de usos do solo originais.

3 — Os Equipamentos e Infraestruturas existentes e previstos constam do Anexo II ao presente Regulamento e as suas localizações indicativas e preferenciais encontram-se identificadas nas cartas à escala 1/25.000 — Planta de Ordenamento — referidas no n.º 2, do artigo 5.º, do presente Regulamento.

Artigo 14.º - Áreas afetadas a albufeiras de águas públicas

1 — As Zonas de Proteção das Albufeiras de Sta. Clara e Corte Brique encontram-se identificadas nas cartas à escala 1/25.000 — Planta de Ordenamento — referidas no n.º 2, do artigo 5.º, do presente Regulamento.

2 — As Zonas de Proteção das futuras albufeiras de Ribeira da Gema e Água Branca encontram-se identificadas nas cartas à escala 1/25.000 — Planta de Ordenamento — referida no n.º 2, do artigo 5.º, do presente Regulamento. Para efeitos de delimitação destas áreas são consideradas as seguintes cotas correspondentes ao Nível de Pleno Armazenamento (NPA) previsto para cada uma:

Ribeira de Gema: 124 m;
Água Branca: 77 m.

Artigo 15.º - Espaços turísticos

1 — Consideram-se Espaços Turísticos as áreas exteriores aos perímetros urbanos, destinadas à expansão da atividade urbano-turística e, preferencialmente, à implantação de empreendimentos turísticos, nos termos da legislação e dos instrumentos de planeamento em vigor. O estatuto destes espaços tem como principal objetivo potenciar os recursos naturais vocacionados para o lazer, através da localização criteriosa dos empreendimentos, atendendo aos impactos previsíveis nas zonas de maior sensibilidade ecológica.

2 — Estão incluídas nestes Espaços:

- a) O Espaço Turístico designado por Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Malhão/ Aivados, referenciado a título indicativo nas cartas à escala 1:25.000 — Planta de Ordenamento como “Área de Desenvolvimento Turístico”,
- b) Os Espaços Turísticos a definir no Plano de Ordenamento da Albufeira de Sta. Clara, a elaborar nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, na sua atual redação, conjugado com o disposto nos Decretos Regulamentares n.º 2/88, de 20 de Janeiro com a redação dada pelo Decreto Regulamentar n.º 37/91, de 23 de Julho e Decreto Regulamentar n.º 33/92 de 2 de Dezembro;
- c) O Espaço Turístico situado na margem esquerda do Mira, frente a Vila Nova de Milfontes, designado por “Vila Formosa”.

Artigo 16.º - Espaços agrícolas

1 — Os Espaços Agrícolas encontram-se identificados nas cartas à escala 1/25.000 — Planta de Ordenamento — referidas no n.º 2, do Artigo 5.º, do presente Regulamento.

2 — As zonas afetadas aos Espaços Agrícolas são constituídas pelas seguintes classes de solo:

- a) Solos de capacidade de uso A e B e da subclasse Ch;
- b) Os solos de toda a classe C nas freguesias onde não existem solos das classes A e B;
- c) As áreas beneficiadas pelos aproveitamentos hidroagrícolas do Mira, Campilhas e Corte Brique; e as áreas a beneficiar pelos aproveitamentos hidroagrícolas projetados de Ribeira de Gema e Água Branca; e,
- d) Outros solos já integrados nesta classe de espaço.

3 — As classes de capacidade de uso A, B e C e respetivas subclasses são as definidas na Carta de Capacidade de Uso do Solo, pelo ex-Centro Nacional de Reconhecimento e Ordenamento Agrário do Instituto de Investigação Agrária.

Artigo 17.º - Espaços de proteção e valorização ambiental

1 — Os Espaços de Proteção e Valorização Ambiental encontram-se identificados nas cartas à escala 1/25.000 — Planta de Ordenamento — referidas no n.º 2, do Artigo 5.º, do presente Regulamento.

2 — São consideradas quatro subzonas nos Espaços de Proteção e Valorização Ambiental:

- a) Espaços de Proteção e Valorização Ambiental 1;
- b) Espaços de Proteção e Valorização Ambiental 2;
- c) Espaços de Proteção e Valorização Ambiental 3;
- d) Espaços de Proteção e Valorização Ambiental 4;

3 — A subzona designada por espaços de Proteção e Valorização Ambiental 1 é constituída por:

- a) Praias, dunas e falésias; faixa ao longo de toda a costa marítima cuja largura é limitada pela linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais e a batimétrica dos 30 metros;
- b) Estuário do Rio Mira e da Ribeira de Seixe;
- c) Leitões normais dos cursos de água, zonas de galerias e faixas amortecedoras, além das suas margens naturais;
- d) Albufeira de Santa Clara e respetiva faixa de proteção;
- e) Encostas com declives superiores a 25 % na Planície litoral, na Planície da Ribeira de Campilhas e na Zona de transição litoral/interior.

4 — A subzona designada por Espaços de Proteção e Valorização Ambiental 2 é constituída por:

- a) Encostas com declives superiores a 25 % nos Estuários do Rio Mira e da Ribeira de Seixe;
- b) Zonas de transição entre as Dunas e Falésias, incluídas nos Espaços de Proteção e Valorização Ambiental 1 e os Espaços Agrícolas, na Zona Costeira e Planície Litoral.

5 — A Subzona designada por Espaços de Proteção e Valorização Ambiental 3 é constituída por:

- a) Encostas com declives superiores a 25 % nas Serras do Cercal/ S. Luís e Brejoeira e, Zona da Barragem de Sta. Clara.
- b) Zonas de máxima infiltração;
- c) Cabeceiras dos cursos de água, localizadas na Bacia Hidrográfica da Albufeira de Sta. Clara;
- d) Cabeceiras do rio Mira e das ribeiras de Seixe, Vale de Gomes, Seissal, João Pais e Gema.

6 — A Subzona designada por Espaços de Proteção e Valorização Ambiental 4 é constituída pelas encostas com declives superiores a 35 %, em todo o território, à exceção das pertencentes aos Espaços de Proteção e Valorização Ambiental 1, 2 e 3.

Artigo 18.º - Espaços agro-silvo-pastoris

As zonas afetadas aos Espaços Agro-Silvo-Pastoris correspondem às áreas exteriores aos perímetros urbanos dos aglomerados populacionais e não integradas nas zonas referidas nas alíneas d), f) e g) referidas no n.º 2, do artigo 7.º, do presente Regulamento. São áreas de baixa a muito baixa fertilidade do solo sem especiais problemas de erosão e destinam-se principalmente à exploração de sistemas arvenses, arbóreo-arbustivos de sequeiro ou a usos silvo-pastoris, e encontram-se identificadas nas cartas à escala 1/25.000 — Planta de Ordenamento — referidas no n.º 2, do artigo 5.º do presente Regulamento.

São estabelecidas duas categorias distintas:

- a) Categoria I — Define as áreas ocorrentes na Faixa Litoral do território do Município;
- b) Categoria II — Define as áreas ocorrentes nas Faixas Central e Interior do Município.

CAPÍTULO III - Condicionamentos ao uso e transformação do solo

SECÇÃO I - Condicionamentos comuns a várias classes de espaços

Artigo 19.º - Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina

1 — Na área do Município abrangida pelo Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, serão observadas, para além das condicionantes estabelecidas no presente Regulamento, as que resultam do respetivo plano especial de ordenamento do território aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 11-B/2011, de 4 de fevereiro de 2011, retificado pela Declaração de Retificação n.º 10-B/2011, de 5 de abril de 2011.

2 — A área referida no número anterior encontra-se identificada nas cartas à escala 1/25.000 — Planta de Ordenamento — referidas no n.º 2, do artigo 5.º, do presente Regulamento.

Artigo 20.º - Lista nacional de sítios

1 — Nas áreas do Município abrangidas pelos Sítios “Costa Sudoeste” e “Monchique”, serão observados os condicionamentos que resultem das orientações e disposições regulamentares específicas emanadas pela entidade competente em razão de matéria, designadamente o Instituto da Conservação da Natureza.

2 — As áreas referidas no número anterior encontram-se identificadas nas cartas à escala 1/25.000 — Planta de Ordenamento — referidas no n.º 2, do artigo 5.º, do presente Regulamento.

Artigo 21.º - Domínio hídrico

Nos termos da legislação vigente (Decreto-Lei n.º 468/71 de 5 de Novembro, na sua redação atual o Decreto-Lei n.º 46/94 de 22 de Fevereiro, e Decreto-Lei n.º 47/94 de 22 de Fevereiro, na sua redação atual e Decreto-Lei n.º 364/98 de 21 de Novembro), são afetas ao Domínio Hídrico as seguintes áreas:

- a) Águas não navegáveis nem fluviáveis e respetivas margens de 10 m além do limite do leito (em condições de caudal médio);
- b) Margens de 50 m além da linha de água de máxima preia-mar de águas vivas equinociais no mar ou outras navegáveis ou fluviáveis sujeitas a jurisdição das autoridades marítimas ou portuárias;
- c) Margens de 30 m além do limite do leito (em condições de cheia média) de outras águas navegáveis ou fluviáveis (lagoas e albufeiras).

Artigo 22.º - Aproveitamentos Hidroagrícolas do Mira, Campilhas e Corte Brique

1 — Nas áreas do Município abrangidas pelos Aproveitamentos Hidroagrícolas do Mira, Campilhas e Corte Brique serão observadas as disposições relativas a servidões e outras restrições de utilidade pública aplicáveis àquelas unidades.

2 — As áreas beneficiadas dos Aproveitamentos Hidroagrícolas fazem parte integrante da Reserva Agrícola Nacional, de acordo com a alínea a), do n.º I, do Artigo 9.º, do Decreto-Lei n.º 73/2009 de 31 de Março.

3 — A exclusão de prédios ou parcelas de prédios nas áreas dos Aproveitamentos Hidroagrícolas decorrentes de ações de transformação do uso do solo deverá observar as disposições do Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de Julho, na sua atual redação. Nos Perímetros Urbanos, nos Povoamentos Rurais, nos Espaços Turísticos, ou noutros espaços aonde, no Plano Diretor Municipal, ocorra a transformação do uso do solo agrícola para outros não compatíveis com este, em sobreposição com os aproveitamentos Hidroagrícolas, a edificabilidade só poderá ser permitida desde que:

Tenha sido promovida a exclusão do respetivo Aproveitamento Hidroagrícola, nos termos da legislação em vigor, tenha sido superiormente autorizada e tornada eficaz pelo pagamento do montante compensatório;

A ocupação das áreas dos Aproveitamentos Hidroagrícolas não impeça nem obstrua a passagem de água nos canais ou outras infraestruturas de rega.

4 — Sem prejuízo da legislação em vigor, é estabelecida uma faixa com a largura mínima de 5 metros para cada lado

da infraestrutura, na qual não é permitido construir ou plantar árvores.

Artigo 23.º - Áreas de montados de azinho e de sobro

Os condicionamentos respeitantes ao corte de azinheiras e ao corte do montado de sobro são os que decorrem da legislação em vigor.

Artigo 24.º - Indústrias extrativas

1 — Nas áreas do Município afetas à exploração de recursos minerais (e suas zonas envolventes) deverão ser observadas todas as disposições legais bem como as servidões e restrições de utilidade pública que se encontrem em vigor, nomeadamente o disposto nos Decretos-Lei n.º 84/90, 85/90, 86/90, 87/90, 88/90 e 90/90 de 16 de Março.

2 — Serão objeto de licenciamento todas as explorações de substâncias minerais que se venham a constituir, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 270/2001, na sua atual redação e, Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de Março. É obrigatória a apresentação de planos de lavra e de recuperação paisagística, das áreas afetadas pelas explorações.

Artigo 25.º - Indústrias transformadoras

1 — Para além dos espaços industriais integrados nos Perímetros Urbanos definidos no n.º 4, do Artigo 9.º, do presente Regulamento, indicam-se como localizações preferenciais:

S. Teotónio;
Fataca;
Sta. Clara/Sabóia;
Relíquias/Colos/Amoreiras-Gare.

2 — As Zonas de Indústria Ligeira (ZIL's) e ou as Áreas de Reserva para Atividades Económicas (ARAE's) referidas no número anterior, serão objeto de Planos de Pormenor, sujeitos a ratificação ministerial.

3 — Como indicadores de apoio à elaboração dos instrumentos urbanísticos e ou à apreciação de pretensões conducentes à criação de áreas industriais estabelecem-se os seguintes parâmetros:

- a) No âmbito do lote, define-se um índice de ocupação bruto. O seu valor máximo pode variar entre os 40 e os 50 %, embora em casos particulares, como no dos armazéns comerciais de apoio, se aceitem valores superiores, da ordem dos 60 a 70 %;
- b) Cércea máxima: 9,00 m excetuando-se instalações tecnicamente justificadas;
- c) Garantir no interior do lote, 1 lugar de estacionamento por cada 100 m² de Área Bruta de Construção e área suficiente para cargas e descargas;
- d) A área afeta aos lotes não deverá ultrapassar os 60 % da área total do terreno a lotear;
- e) A área verde total (somatório dos espaços verdes públicos e dos espaços verdes dos lotes) não deverá ser inferior a 25 % da superfície total da área de intervenção;

4 — O licenciamento e as ações de transformação do uso do solo associadas à atividade industrial deverão subordinar-se às disposições consagradas no Decreto-Lei n.º 209/2008 de 29 de Outubro, na sua atual redação.

Artigo 26.º - Atividade industrial

1 — Unidades Industriais que se venham a implantar após a entrada em vigor do Plano Diretor Municipal:

- a) A instalação de estabelecimentos industriais de tipo 1, 2, e 3 devem obrigatoriamente cumprir o disposto no Decreto-Lei n.º 209/2008 de 29 de Outubro, na sua atual redação.
- b) No licenciamento de unidades industriais não sujeitas a localização obrigatória em zona industrial, deverá ser ponderada a sua compatibilidade com o uso predominante da área em que se inserem, de forma a evitar incómodo para terceiros provocado, quer pela sua laboração, quer pelo tráfego gerado;

2 — Unidades Industriais já licenciadas antes da entrada em vigor do Plano Diretor Municipal:

Para os estabelecimentos industriais existentes fora dos espaços industriais, de classe B ou de classe C, mas cuja alteração implique mudança para a classe B, e devidamente autorizados antes da entrada em vigor deste Plano Diretor Municipal, poderá ser autorizada a sua ampliação/alteração e ser passada a respetiva Certidão de Localização, de acordo com o previsto no artigo 4.º do Regulamento anexo ao Decreto Regulamentar n.º 25/93 de 17 de Agosto, após análise caso a caso e parecer Favorável da Câmara Municipal e parecer prévio da entidade que tutela o estabelecimento industrial e da Direção Regional do Ambiente do Alentejo.

Artigo 27.º - Empreendimentos turísticos

1 — A inserção territorial dos novos empreendimentos turísticos poderá adotar as seguintes formas de implementação:

- a) Em solo rural:
 - i) Empreendimentos turísticos isolados;
 - ii) Núcleos de desenvolvimento turístico;
- b) Em solo urbano:
 - i) Empreendimentos turísticos em perímetros urbanos;
 - ii) Empreendimentos turísticos em núcleos urbanos de turismo e lazer.

2 — Nos empreendimentos turísticos isolados são admitidos os seguintes tipos de empreendimentos turísticos: estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, etc.), empreendimentos de turismo em espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação e empreendimentos de turismo da natureza nas tipologias previstas no presente artigo.

3 — A instalação dos empreendimentos previstos no número anterior deve obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Incidir sobre ou em complemento de edifícios existentes, no caso de empreendimentos de turismo em espaço rural, com exceção dos hotéis rurais;
- b) Respeitar o índice de utilização bruto de 0,04;
- c) Respeitar a capacidade máxima de 200 camas;
- d) Cumprir o disposto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, na atual redação;
- e) Incluir edifícios com, no máximo, dois pisos acima da cota de soleira, desde que convenientemente adaptados à morfologia do terreno, e ou a volumetria não cause impacto visual negativo;
- f) Prever um índice de impermeabilização do solo máximo de 0,2, exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de casas de campo e agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação;
- g) Cumprir as limitações relativas à ocupação da orla costeira.

4 — Os núcleos de desenvolvimento turístico integram empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto de solo rural, devendo a sua instalação obedecer ao disposto nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

5 — Nos perímetros urbanos são admitidos todos os tipos de empreendimentos turísticos.

6 — Os empreendimentos turísticos em núcleos urbanos de turismo e lazer que correspondem ao Almogrove, Vila Nova de Milfontes e Zambujeira do Mar estão dependentes da elaboração obrigatória de plano de urbanização ou de plano de pormenor e devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística, qualidade urbanística e ambiental:

- a) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- b) As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem urbana e da identidade urbana e regional, com adequada inserção na morfologia urbana;
- c) As soluções arquitetónicas devem valorizar o património cultural e ou histórico do núcleo urbano e da envolvente.

Artigo 28.º - Parques de campismo e caravanismo fora dos aglomerados populacionais

1 — Fora dos Aglomerados Populacionais encontra-se em funcionamento o Parque de Campismo e Caravanismo do SITAVA (Sitava Turismo, S. A.), localizado no Brejo da Zimbreira e identificado nas cartas à escala 1/25.000 — Planta de Ordenamento — referidas no n.º 2, do artigo 5.º, do presente Regulamento.

2 — Os condicionamentos previstos no presente Regulamento têm em vista a viabilização de novas unidades. Dada a relação estreita entre este tipo de equipamento e a proximidade das praias, do Rio Mira e da Albufeira de Sta. Clara, define-se, para efeitos de localização preferencial, o número máximo de novas unidades nos seguintes sectores:

Sector 1. .	Faixa litoral compreendida entre o limite Norte do Concelho e a Praia das Furnas.	1
Sector 2. .	Faixa litoral compreendida entre a Praia das Furnas e o Cavaleiro.	2
Sector 3. .	Faixa litoral compreendida entre o Cavaleiro e o limite Sul do Concelho.	1
Sector 4. .	Faixas marginais ao Rio Mira desde a foz, em Vila Nova de Milfontes, até Odemira.	2
Sector 5. .	Faixas marginais à Albufeira de Santa Clara.	1

3 — Para além dos existentes estão previstos os seguintes projectos de novos Parques de Campismo:

- Sector 2: Sul do Almogrove;
- Sector 3: Carvalhal da Rocha;
- Sector 4: Galeados;
- Sector 5: Barragem de Santa Clara.

Que se encontram identificados nas cartas à escala 1/25.000 — Planta de Ordenamento — referidas no n.º 2, do Artigo 5.º, do presente Regulamento.

4 — Sem prejuízo dos pareceres legalmente exigíveis e dos condicionamentos fixados para as diferentes classes de espaço identificados na Planta de Ordenamento, a Câmara Municipal poderá permitir a implantação de novas unidades de Parques de Campismo e Caravanismo, conforme o disposto no n.º 2 deste artigo ou outras, desde que seja assegurada a:

- a) Salvaguarda dos requisitos previstos nas alíneas d) a g) do n.º 3 do artigo 27.º
- b) Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo, designadamente áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamento e instalações complementares, de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;
- c) Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;
- d) Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;
- e) Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;
- f) Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.

5 — Acrescem ao disposto no número anterior, para as unidades cuja dimensão não exceda 4 hectares, os seguintes requisitos:

- a) O seu acesso ser feito com base num caminho já existente;
- b) A sua categoria ser, de acordo com o estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 33/97 de 17 de Setembro, na sua atual redação, não inferior a 4 estrelas;
- c) Estarem equipados de sistemas próprios de tratamento de esgotos e reciclagem de águas residuais adequados às características e localização do parque;
- d) Terem estacionamento próprio;
- e) Não serem utilizados pavimentos impermeáveis em percentagem superior a 10 %, da área de intervenção;
- f) Ser preservado o máximo de vegetação existente;
- g) Serem previstas plantações de enquadramento preferencialmente constituídas por espécies da flora local;
- h) Serem adotadas medidas minimizadoras de eventuais impactos ambientais negativos.

6 — As Unidades com dimensão superior a 4 hectares e para além do disposto nos n.os 4 e 5 do presente artigo, devem ainda cumprir o seguinte:

- i) Localizarem-se em Espaços Agro-Silvo-Pastoris II, admitindo-se que outras classes de espaço sejam ocupadas com equipamentos complementares compatíveis com as disposições regulamentares respetivas;
- ii) Serem dotados de fontes de energia alternativas;
- iii) Serem dotados de pelo menos um recinto coberto para práticas desportivas e de uma piscina coberta, de forma a permitir a utilização contínua destes equipamentos durante todo o ano;
- iv) Estarem abertos ao público pelo menos 11 meses por ano;
- v) Englobarem no seu perímetro um espaço arborizado, nunca inferior a 10 % da área total do parque;
- vi) Os equipamentos de uso comum e as instalações de alojamento permanente serem constituídos, em pelo menos 75 % da sua composição, por materiais recicláveis;
- vii) Estarem dotados de uma área de equipamentos lúdicos nunca inferior a 10 % da área do parque;
- viii) Preverem uma densidade máxima de 60 campistas por hectare, com limite máximo de 3 000 campistas;

7 — A instalação de parques de campismo e caravanismo deve ser vedada nos seguintes espaços, salvo opção em contrário devidamente fundamentada:

- a) A menos de 100 metros das linhas de água e zonas inundáveis;

- b) Nas zonas de risco natural ou tecnológico previsível, salvo se trabalhos específicos puderem garantir a existência no local de dispositivos de informação, alerta e evacuação;
- c) Nas zonas de proteção integral definidas em PEOT;
- d) A menos de 500 metros de uma zona especial de proteção a edifícios ou sítios classificados;
- e) A menos de 200 metros dos pontos de captação de água para consumo humano.

8 — No concelho o número máximo de campistas, em todas as unidades instaladas ou a instalar é de 8 000.

Artigo 29.º - Edificações na orla costeira de 500 m

1 — Na Orla Costeira, que inclui a margem e uma faixa com uma largura máxima de 500 metros a contar da margem:

- a) Não são permitidas novas edificações fora dos perímetros urbanos e dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico existentes, com exceção de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e de proteção civil, bem como as infraestruturas de apoio à atividade da pesca, aquicultura e náutica de recreio, em conformidade com o estabelecido nos Planos de Especiais de Ordenamento do Território;
- b) A ampliação dos perímetros urbanos existentes, quando necessária, deve processar-se em forma de cunha, contrariando o crescimento urbano paralelo à costa, devendo garantir-se, ainda, uma adequada integração paisagística do subsequente desenvolvimento urbano;
- c) Não são autorizadas novas construções em áreas de risco ou vulneráveis a fenómenos de erosão costeira identificadas na carta de riscos;

2 — O regime de salvaguarda de recursos e de valores naturais da Orla Costeira é desenvolvido nos Planos de Ordenamento da Orla Costeira.

Artigo 30.º - Atividades perigosas e insalubres

1 — Depende de licenciamento municipal, ouvidas as entidades competentes em razão de matéria, a instalação de depósitos de sucata, de depósitos de entulho e nitreiras ou o exercício de quaisquer atividades suscetíveis de constituir perigo para a segurança, salubridade das construções e saúde pública.

2 — O ato licenciador fixará as condições do exercício da atividade autorizada.

Artigo 31.º - Património arquitetónico, arqueológico e natural

1 — Os imóveis classificados ou em vias de classificação identificados no território do Município são os seguintes:

Forte de Milfontes — (Imóvel de Interesse Público);
Murallas do Antigo Castelo de Odemira (troços existentes) (Classificação em estudo);
Árvore Quercus faginea — Carvalho Cerquinho (Classificação em estudo);
Igreja de Sta. Maria em Odemira (Classificação em estudo);
Palácio de Vila Nova de Milfontes (troços existentes) (Classificação em estudo);
Ponte Romana sobre o Rio Mira em Santa Clara-a-Velha (Classificação em estudo);
Igreja da Misericórdia em Odemira (Classificação em estudo).

Nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 20.985, de 7 de Março de 1932, os imóveis de que trata o parágrafo anterior possuem uma zona de proteção que, no mínimo, abrange uma área envolvente ao monumento cujo perímetro é definido por uma linha de 50 metros contados a partir dos seus extremos enquanto não for fixada uma zona especial de proteção.

2 — Os imóveis classificados ou em vias de classificação não poderão ser demolidos, no todo ou em parte, nem ser objeto de alienação ou quaisquer obras sem parecer do Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico, nos termos do disposto na Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro. Nas zonas de proteção referidas no número anterior não é permitido, nos termos da mesma lei, executar alienações ou quaisquer obras de demolição, instalação, construção, reconstrução, criação ou transformação de zonas verdes, bem como qualquer movimento de terras ou dragagens sem prévia autorização do Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico.

3 — Todos os estudos e projetos de arquitetura referentes a obras de recuperação, conservação, adaptação ou alteração de bens imóveis classificados, de qualquer tipo, localização ou uso, e nas respetivas zonas de proteção, são da responsabilidade de arquiteto, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho.

4 — Os sítios arqueológicos referenciados no território do Município, possuindo ou não processos organizados em

ordem à sua classificação deverão, nas ações de transformação do uso do solo, ser objeto de um acompanhamento e de uma intervenção, por parte dos serviços técnicos competentes do Município, de acordo com as orientações do Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico, consubstanciada em medidas ajustadas, ao valor patrimonial em presença, designadamente:

- a) Jazidas identificadas com valor patrimonial reconhecido;
- b) Jazidas com potencial interesse patrimonial;
- c) Áreas com potencial interesse arqueológico.

5 — Deverão, para efeitos de licenciamento de obras ou operações de loteamento, nas áreas de que trata o presente artigo, serem estabelecidas, pelas entidades referidas nos números anteriores, regras e procedimentos que garantam a salvaguarda do património e os direitos dos particulares.

Artigo 32.º - Infraestruturas rodoviárias

1 — Para a rede de infraestruturas rodoviárias, existente e prevista para o Município, identificada nas cartas à escala 1/25.000 — Planta de Ordenamento — referidas no n.º 2, do Artigo 5.º, do presente Regulamento, e na Carta de Condicionantes são estabelecidas as áreas de proteção e as servidões definidas pela legislação em vigor.

2 — A faixa de proteção a considerar no traçado do Itinerário Complementar 4 (I.C.4), representado na Planta de Ordenamento é a associada à fase de estudo prévio — 200 metros a partir do eixo — e deverão ser respeitadas as restantes condicionantes impostas no n.º 1, do artigo 3.º, do Decreto-Lei n.º 13/94 de 15 de Janeiro.

3 — Nas situações em que a rede de infraestruturas rodoviárias atravesse os aglomerados, deverá ser dado um tratamento cuidado ao nível de planos e loteamentos que contemplem a segurança rodoviária e tenham como base as acessibilidades, circulação interna e estacionamento.

Artigo 33.º - Infraestruturas ferroviárias

1 — Para a rede de infraestruturas ferroviárias existente no Município, identificada nas cartas à escala 1/25.000 — Planta de Ordenamento — e na Planta de Condicionantes — escala 1:50000 — referidas respetivamente nos n.º 2 e 3, do Artigo 5.º, do presente Regulamento, são estabelecidas as seguintes faixas de proteção:

- a) Interdição da construção de qualquer natureza ou plantação de árvores a distância inferior a 10 metros, medida para um e outro do lado da aresta superior da escavação ou da aresta inferior do talude, do aterro ou da borda exterior dos fossos do caminho;
- b) Interdição à construção de edifícios destinados à utilização industrial a distância inferior a 40 metros medida conforme definido na alínea anterior.

2 — Excetuam-se do disposto no número anterior as ocupações relacionadas com a função de armazenagem resultantes da atividade industrial de transporte.

Artigo 34.º - Redes e instalações elétricas e radioelétricas

1 — As Instalações Elétricas deverão ser respeitadas as servidões e restrições de utilidade pública, nos termos da legislação em vigor, nomeadamente o prescrito nos Decreto-Lei n.º 43.335, de 19 de Novembro de 1960, e o Regulamento de Licenças para Instalações Elétricas. (Decreto-Lei n.º 26852, de 30 de Julho de 1936 alterado pelo Decreto-Lei n.º 446/76 de 5 de Junho, na sua atual redação.)

2 — Deverão estar previstas zonas de proteção para as linhas elétricas de média e alta tensão, definidas no Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro, e que compreendem faixas de 15 metros para as linhas de 2.ª classe, 25 metros para as linhas de 3.ª classe de tensão nominal igual ou inferior a 60 kVA e 45 metros para as linhas de 3.ª classe de tensão nominal superior a 60 kVA.

3 — Ficam sujeitas a servidão radioelétrica as áreas envolventes do Centro Radioelétrico de Odemira — Zonas de Libertação — e as faixas que reúnem esta instalação ao Centro Radioelétrico da Foia (Monchique) e os Centros Radioelétricos do Moinho do Facho (Sesimbra) e do Burgau (Lagos) — faixas de desobstrução — nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 597/73 de 7 de Novembro e no Decreto Regulamentar n.º 32/84 de 13 de Abril.

Artigo 35.º - Marcos geodésicos

1 — É estabelecida uma zona de proteção com o raio mínimo de 15 m em redor dos marcos geodésicos de triangulação cadastral (Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril).

2 — Dentro da zona de proteção definida não poderão ser realizadas plantações, construções de outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade nas direções constantes das minutas de triangulação. Os projetos de obras ou planos de arborização não poderão ser licenciados sem prévia autorização do Instituto Português de Cartografia e Cadastro.

Artigo 36.º - Proteção de captações de água

1 — A proteção sanitária das captações destina-se a evitar, ou pelo menos reduzir, os riscos de inquinação da água captada. Para isso estabelecem-se perímetros de proteção próxima e à distância das captações subterrâneas:

- a) Perímetro de proteção próxima, raio de 10 a 20 metros em torno da captação;
- b) Perímetro de proteção à distância, num raio de 100 metros em torno da captação.

2 — Nos perímetros de proteção próxima não devem existir:

- a) Mobilização do solo com carácter periódico;
- b) Depressões onde se possam acumular águas pluviais;
- c) Linhas de água não revestidas;
- d) Caixas ou caleiras subterrâneas sem esgoto devidamente tratado;
- e) Canalizações, fossas e sumidouros de águas negras;
- f) Habitações e instalações industriais (incluindo suiniculturas);
- g) Culturas adubadas, estrumadas, regadas ou tratadas com pesticidas.

3 — Nos perímetros de proteção à distância não devem existir:

- a) Sumidouros de águas negras abertas na camada aquífera captada;
- b) Outras captações desde que possam prejudicar a quantidade ou as condições sanitárias da água captada;
- c) Rega com águas negras;
- d) Explorações florestais de espécies de crescimento rápido, nomeadamente, eucaliptos e acácias.

4 — Não podem ser localizadas nestes perímetros de proteção, a menos que providos de esgoto distante ou tratamento completo:

- a) Nitreiros, currais, estábulos, matadouros, pocilgas, suiniculturas, etc.;
- b) Instalações Sanitárias;
- c) Indústrias cujos efluentes possam originar poluição importante.

Artigo 37.º - Proteção dos órgãos dos sistemas de distribuição de águas

Relativamente à proteção das redes de distribuição de águas, devem ser observadas, designadamente, as seguintes disposições:

- a) É interdita a construção de edifícios numa faixa de 50 metros definidas a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respetiva área de ampliação.
- b) É interdita a construção de edifícios numa faixa de 1,5 metros medida para cada um dos lados das condutas, quando se trate de adutoras ou adutoras-distribuidoras, e de 1 metro para cada lado quando se trate de condutas exclusivamente distribuidoras.
- c) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 2 metros medidos para cada um dos lados das condutas.

Artigo 38.º - Proteção às redes de drenagem de esgotos e respetivas ETAR's

1 — Na vizinhança das redes de esgotos (emissários) e das estações de tratamento de efluentes (ETAR's) observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

- a) Interdita a execução de construções numa faixa de 5 metros, medida para cada um dos lados dos emissários;
- b) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 metros, medida

- para cada um dos lados dos coletores;
- c) Interdita a construção numa faixa de 150 metros, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respetiva área de implantação;
 - d) As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de efluentes deverão ser envolvidas por faixas arborizadas.

2 — É interdita a construção de qualquer obra sobre coletores de redes de esgotos públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução as obras deverão ser efetuadas de forma que os coletores sejam visitáveis.

3 — Mediante despacho do Ministro competente nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 34.021 de 11 de Outubro de 1944, os proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou de terrenos que a esses derem acesso, são obrigados a consentir a sua ocupação e trânsito, a execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvios de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos ou pesquisas, sem prejuízo do disposto nos números anteriores após a conclusão dos trabalhos.

Artigo 39.º - Proteção de instalações de resíduos sólidos urbanos

O aterro sanitário existente e a estação de transferência proposta têm uma área envolvente de proteção regulamentada e de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 40.º - Atividades de interesse municipal

Não obstante os condicionamentos fixados no presente Regulamento, poderá a Câmara Municipal, mediante parecer das entidades competentes em razão de matéria, permitir em qualquer das classes de espaço a realização dos empreendimentos e das ações de interesse municipal, desde que não haja alternativa técnica e economicamente aceitável para a sua localização, especialmente os relativos à abertura de vias de comunicação e seus acessos, outras infraestruturas básicas e equipamento coletivo.

SECÇÃO II - Condicionamentos específicos de cada classe de espaço

SUBSECÇÃO I - Condicionamentos nos perímetros urbanos

Artigo 41.º - Usos

1 — As classes de espaços urbanos, urbanizáveis e industriais delimitados nos perímetros urbanos destinam-se à localização das seguintes atividades:

Espaços urbanos — atividades residenciais, industriais, comerciais e de serviços, incluindo o turismo, sem prejuízo de outras que pela sua natureza ou isolamento sejam compatíveis;

Espaços urbanizáveis — todas as atividades (residenciais, industriais, comerciais, estabelecimentos e equipamentos turísticos, de lazer, cultura e desporto) salvo as incompatíveis com o uso residencial, designadamente por razões de insalubridade, poluição sonora ou segurança, as quais serão objeto de localização específica, no âmbito dos instrumentos urbanísticos respetivos.

Espaços industriais — indústrias transformadoras e unidades de armazenagem, embora se admita a utilização para outros usos, nomeadamente para o exercício de comércio por grosso, serviços de apoio e equipamentos anexos.

2 — Os espaços referidos no número anterior, quando sobrepostos aos Aproveitamentos Hidroagrícolas, regem-se pelo disposto no artigo 22.º do presente Regulamento.

SUBSECÇÃO II - Condicionamentos nos espaços urbanos

Artigo 42.º - Núcleo antigo

1 — Nas categorias de espaços urbanos Núcleo Antigo (NA) a transformação dos usos do solo apoia-se na infra-estrutura existente, sem implicar a abertura de novos arruamentos, e far-se-á por licenciamento da construção, nos termos dos números seguintes, em parcelas legalmente constituídas.

2 — Nos Núcleos Antigos, sem prejuízo da sua eventual classificação ou da sua regulamentação por Planos de Pormenor:

2.1 — São proibidas todas as ações que contribuam para a descaracterização dos conjuntos patrimoniais abrangidos;

2.2 — As novas construções e remodelações deverão:

- a) Manter as características gerais das malhas urbanas existentes;
- b) Garantir os alinhamentos das construções existentes ou aqueles que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
- c) Manter a cêrcea adequada ao conjunto em que se inserem, respeitando a morfologia e volumetria envolventes;
- e d) Preservar as características arquitetónicas dos edifícios de maior interesse.

3 — Todos os projetos respeitantes a edificações no interior dos Núcleos Antigos deverão indicar em planta e alçados as linhas gerais de implantação e volume dos edifícios adjacentes à parcela ou parcelas do requerente.

4 — Nos vazios intersticiais com parcelas de área superior a 500 m² admitem-se as operações de loteamento desde que delas resultem lotes cuja edificabilidade cumpra os requisitos do disposto no artigo 42.º do presente Regulamento.

Artigo 43.º - Áreas consolidadas

1 — Nas Áreas Consolidadas (AC) e, na falta de Planos de Pormenor, de Projeto de Loteamento, ou de estudos de alinhamento e cêrceas, as edificações a licenciar ficam limitadas pelas características dos edifícios vizinhos ou pela tipologia dominante na área envolvente, e nomeadamente, deverão atender ao alinhamento das fachadas e à cêrcea dominante no conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios que a excedam, devendo respeitar os seguintes parâmetros máximos:

Indicadores	Aglomerados urbanos					
	Categoria I				Categoria II	Categoria III
	Vila Nova de Milfontes	Zambujeira do Mar	Almograve	Odemira, São Luís, São Teotónio		
Índice de ocupação líquido.....	0,80	0,80	0,50	0,70	0,50	0,40
Índice de utilização líquido.....	1,50	1,50	0,80	1,20	0,80	0,60
Número máximo de pisos.....	2	2	2	3	2	2

2 — A transformação do uso do solo nesta categoria de espaço, em parcelas com área superior a 1000 m² para os aglomerados de Vila Nova de Milfontes, Almograve e Zambujeira do Mar, a 1.500 m² para os outros aglomerados da categoria 1 e a 3000 m², para os aglomerados das categorias 2 e 3, será sujeita a operação de Loteamento cujos lotes devem respeitar os parâmetros máximos referidos no n.º 1 do presente parágrafo. Excetuam-se desta obrigação as operações que se destinem à implementação de empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de Março, na sua atual redação, ou outros que pela sua função urbana e ou geometria da parcela possam ser inviabilizados por esta obrigação.

Artigo 44.º - Áreas a consolidar

1 — Nas Áreas a Consolidar (AaC) a edificação deverá ser precedida por Planos de Pormenor ou Projetos de Loteamento que atendam à relação equilibrada com a área construída da envolvente e às redes de infraestruturas existentes, e deverão obedecer aos seguintes parâmetros máximos:

Indicadores	Aglomerados urbanos				
	Categoria I			Categoria II	Categoria III
	Vila Nova de Milfontes	Almograve	Odemira, São Luís, São Teotónio		
Densidade populacional bruta.	100	70	70	60	60
Índice de ocupação bruto.	0,70	0,60	0,60	0,50	0,50
Número máximo de pisos.	2	2	3	2	2

2 — As Áreas a Consolidar referidas no número anterior, quando sujeitas a Plano de Pormenor, integrarão obrigatoriamente espaços verdes, organizados numa estrutura verde urbana, espaços de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos dimensionadas de acordo, no mínimo, com os parâmetros definidos pela Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.

3 — No caso de Projetos de Loteamento às cedências mínimas é aplicável o disposto na Portaria atrás referida e estão sujeitos ao disposto no Artigo 71.º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Odemira, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 77, de 21 de Abril de 2010.

4 — Excetuam-se do disposto no n.º 1 as construções em parcelas, com área inferior a 800 m² no caso dos aglomerados de Vila Nova de Milfontes e Almograve, a 1.000 m² nos restantes aglomerados de categoria 1 e a 2.000 m² nos aglomerados de categoria 2 e 3, legalmente constituídas ou destacadas nos termos do Artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual redação, ou resultante de operação de loteamento, cujo alvará não defina suficientemente a edificabilidade. Nestes casos o licenciamento deverá obedecer aos seguintes parâmetros máximos:

Indicadores	Aglomerados urbanos				
	Categoria I			Categoria II	Categoria III
	Vila Nova de Milfontes	Almograve	Odemira, São Luís, São Teotónio		
Índice de ocupação líquido.	0,80	0,80	0,70	0,50	0,40
Índice de utilização líquido.	1,50	1,50	1,20	0,80	0,60
Número máximo de pisos.	2	2	3	2	2

Artigo 45.º - Áreas urbanas de génese ilegal

1 — As Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI's) serão sujeitas a Projeto de Loteamento ou a Plano de Pormenor, de acordo com o definido na Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, na sua atual redação, por iniciativa dos proprietários e ou da Câmara Municipal.

2 — Os indicadores urbanísticos dos Projetos de Loteamento e Planos de Pormenor a que se refere o número anterior deverão conformar-se aos valores abaixo descritos, admitindo-se exceções pontuais no caso de edificações existentes:

AUGI's	Densidade populacional bruta	Número máximo de pisos	Índice de utilização bruto
Baiona.	40	2	0,30
Brejão.	40	2	0,30
Cruzamento do Almograve.	60	1	0,30
Longueira.	60	2	0,40
Portas do Transval.	40	2	0,30

São Miguel.	40	2	0,30
Vila Nova de Milfontes.	120	2	0,60
Zambujeira do Mar.	50	2	0,50

3 — Às áreas de cedências mínimas é aplicável a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março conjugada com o disposto no Artigo 6.º da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, na sua atual redação. No caso de não serem necessárias as áreas de cedência aplicar-se-á o disposto no artigo 71.º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Odemira, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 77, de 21 de Abril de 2010.

SUBSECÇÃO III - Condicionamentos nos espaços urbanizáveis

Artigo 46.º - Restantes aglomerados urbanos

1 — Na classe de Espaço Urbanizável (Zona de Expansão - ZE) a transformação do uso do solo poderá operar-se mediante:

Elaboração de Planos de Pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, na sua atual redação; ou Operações de Loteamento nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual redação; ou

Licenciamento de construções nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual redação, garantida que esteja a sua não interferência com a implementação de futuro(s) Plano(s) de Pormenor.

2 — Na classe de Espaço Urbanizável a transformação do uso do solo das zonas sujeitas a Planos de Pormenor e operações de Loteamento fica condicionada aos seguintes indicadores máximos:

Indicadores	Aglomerados Urbanos		
	Categoria I	Categoria II	Categoria III
Densidade populacional bruta.	70	60	60
Índice de ocupação bruto.	0,60	0,50	0,50
Número máximo de pisos.	3	2	2
% Mínima de camas turísticas (*).	5	2	2

(*) Sobre a capacidade populacional total da área de intervenção.

3 — Os Planos de Pormenor das zonas acima referidas integrarão obrigatoriamente espaços verdes, organizados numa estrutura verde urbana, espaços de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos dimensionados de acordo, no mínimo, com os parâmetros definidos pela Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março.

4 — Quando os Planos de Pormenor integrem Instalações Industriais, aplicar-se-á o disposto no Artigo 47.º do presente Regulamento.

5 — No caso de Projetos de Loteamento às cedências mínimas é aplicável a Portaria atrás referida e estão sujeitos ao disposto no artigo 71.º do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Odemira, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 77, de 21 de Abril de 2010.

6 — O licenciamento de construções nos termos do n.º 1 do presente artigo deverá respeitar os seguintes indicadores máximos:

Índice de Ocupação Líquido: 0,80;

Índice de Utilização Líquido: 1,50; e

Número Máximo de Pisos: 3 nos Aglomerados Populacionais da Categoria I e 2 nos restantes Aglomerados desde que devidamente integrados na envolvente.

SUBSECÇÃO IV - Condicionamentos nos espaços industriais

Artigo 47.º - Espaços Industriais

Os Espaços Industriais devem ser objeto de Plano de Pormenor ou Projeto de Loteamento, cujo regulamento fixará as prescrições de ocupação, respeitando as disposições do Decreto-Lei n.º 69/2003 de 10 de Abril, alterado e os seguintes parâmetros:

Área mínima do lote: 400 m²;

Índice de Utilização Bruto (máximo): 0,50;

Cércea máxima: 6,50 m excetuando-se instalações tecnicamente justificadas;

Estacionamento mínimo: 1 lugar (25 m²) por cada 150 m² de área bruta de construção, devendo ser garantido, no interior do lote, espaço para estacionamento e cargas/descargas; Área Verde Total (somatório dos espaços verdes públicos e dos espaços verdes dos lotes) não deverá ser inferior a 30 % da superfície total da Área de Intervenção.

SUBSECÇÃO V - Condicionamentos nos espaços verdes urbanos

Artigo 48.º - Espaços verdes urbanos

1 — Nos Espaços Verdes Urbanos é interdita a realização de operações de loteamento e o licenciamento de novas edificações.

2 — Com exceção das áreas já afetadas a Parques de Campismo, a transformação do uso do solo nos Espaços Verdes Urbanos deverá ser precedida da elaboração de planos de pormenor em função dos objetivos específicos de cada área, admitindo-se a localização de equipamentos coletivos de recreio e lazer relacionados com atividades ao ar livre e estabelecimentos comerciais com funções complementares, nomeadamente quiosques e estabelecimentos de restauração e bebidas, cumpridas as restrições eventualmente decorrentes do Domínio Hídrico.

3 — Admite-se ainda a recuperação e ou ampliação de construções existentes, não devendo esta exceder o limite de 20 % da área de construção existente.

4 — Em qualquer dos casos previstos nos números anteriores deverá ser demonstrada a necessidade funcional/social e o enquadramento paisagístico da pretensão.

SUBSECÇÃO VI - Condicionamentos nos povoamentos rurais

Artigo 49.º - Povoamentos rurais

1 — Nos Povoamentos Rurais poderá ser autorizada a construção em parcelas legalmente constituídas, ou nas resultantes de operações de destaque nos termos do disposto no artigo 6.º, do 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual redação.

2 — Os Povoamentos Rurais deverão promover e garantir:

- a) Que a ocupação destes aglomerados deverá atender a critérios de integração paisagística nos espaços rurais;
- b) A melhoria da qualidade de vida da população residente;
- c) Que a remodelação ou implantação de novas construções deverão manter a cércea do conjunto em que se insere, as características gerais das construções envolventes e, garantir os alinhamentos das construções existentes, ou aqueles que venham a ser fixados pela Câmara Municipal de Odemira.

3 — O licenciamento a que se refere o número um depende, ainda, da observação dos seguintes requisitos:

- a) Seja executada, por conta do interessado, a ligação às respetivas redes domiciliária de abastecimento de água, de esgotos e ou rede elétrica, quando existam; ou
- b) Seja garantida, pelo interessado, uma solução autónoma, no caso de não haver redes públicas de águas e esgotos.

SUBSECÇÃO VII - Condicionamentos aplicáveis aos empreendimentos e espaços turísticos

Artigo 50.º - Disposições gerais

Os Espaços Turísticos definidos nos termos do artigo 15.º do presente Regulamento, destinam-se preferencialmente à implantação de empreendimentos turísticos, compatibilizando as exigências de desenvolvimento com os imperativos de salvaguarda e proteção dos valores ambientais e visando fundamentalmente a qualidade dos empreendimentos, a exequibilidade das soluções propostas e a igualdade de condições dos proprietários envolvidos.

Artigo 51.º - Espaço turístico da UNOR 7

1 — Na Unidade de Ordenamento, designada UNOR 7, deverá ser exercido um Planeamento conjunto e integrado, aplicando-se o disposto no Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina.

2 — O Espaço Turístico desta Unidade de Ordenamento, com a área total máxima de 270ha, deverá sujeitar-se a Plano de Pormenor.

Artigo 52.º - Espaços turísticos da Albufeira de Santa Clara

A este espaço aplica-se o disposto no Plano de Ordenamento da Albufeira de Sta. Clara, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 185/2007 de 21 de Dezembro.

Artigo 53.º - Espaço turístico “Vila Formosa”

1 — Este Espaço Turístico foi objeto de vários estudos, que nomeadamente conduziram a uma localização da área de intervenção e à fixação da sua capacidade máxima em 1.600 pessoas, devendo a concretização dos empreendimentos respeitar os limiares máximos consignados nos projetos aprovados pela Direção Geral de Turismo.

2 — A delimitação deste Espaço Turístico na Planta de Ordenamento à escala 1/25.000 tem um carácter indicativo, devendo ser compatibilizada com o disposto no Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina.

SUBSECÇÃO VIII - Condicionamentos na área de fracionamento ilegal da propriedade rústica

Artigo 54.º - Princípios gerais e objetivos

1 — A Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rústica — AFIPR corresponde a uma área de edificação dispersa com função residencial encontrando-se sujeita a plano de urbanização ou plano de pormenor, que deve definir os objetivos, critérios e parâmetros aplicáveis, respeitando o princípio da contenção da edificação para habitação em solo rural.

2 — O Plano de deverá privilegiar a consistência urbana do tecido pré-existente, definindo com minúcia a tipologia de ocupação de cada núcleo, a conceção do espaço urbano e equipamento necessário, e condições gerais de edificação, quer para as novas construções, quer para a remodelação das existentes e considerando que, entre cada núcleo de urbanização concentrada, grande parte da AFIPR seja novamente integrada nas classes de uso do solo originais.

SUBSECÇÃO IX - Condicionamentos nos espaços agrícolas

Artigo 55.º - Princípios gerais e objetivos

1 — Os Espaços Agrícolas destinam-se predominantemente à produção de bens alimentares através da exploração de sistemas arvenses, pratenses, hortícolas e frutícolas. Nestes solos são proibidas todas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, nomeadamente obras hidráulicas, vias de comunicação e acessos, construção de edifícios, aterros e escavações ou quaisquer outras formas de utilização não agrícola.

2 — Consideram-se integradas na Reserva Agrícola Nacional e como tal sujeitas ao regime do Decreto-Lei n.º 73/2009 de 31 de Março, na sua atual redação, todas as áreas designadas por Espaços Agrícolas.

Artigo 56.º - Edificabilidade

1 — Sem prejuízo da aplicação dos condicionamentos comuns a várias classes de espaço, são permitidas as seguintes ações:

- a) A Obras com finalidades exclusivamente agrícola e pecuária, quando integradas e utilizadas em explorações que as justifiquem, desde que:
 - i) Não excedam a cêrcea máxima de 6,5 m, excetuando silos, depósitos de água ou outras instalações tecnicamente justificadas e um índice de utilização bruto de 0,002.
- b) Empreendimentos turísticos desde que cumpram o disposto nos números 2 e 3 do artigo 27.º e nos números 4 a 8 do artigo 28.º
- c) Construção de edificações para residência própria do proprietário — agricultor de exploração agrícola, respeitadas as seguintes condições:
 - i) Comprovação da qualidade de agricultor pelas entidades competentes, enquanto responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação;
 - ii) Área mínima do prédio de 4ha;
 - iii) Área de construção máxima de 500m²;
 - iv) Número máximo de pisos acima da cota de soleira de um;
 - v) Inalienabilidade dos prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação pelo prazo de 10 anos subseqüentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação, não se aplicando, porém, este ónus quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor.

2 — As construções ou conjuntos autorizados nos Espaços Agrícolas terão de ser autónomos no que se refere a infraestruturas de abastecimento de água e saneamento.

3 — As construções devem enquadrar-se na Arquitetura tradicional da região, ficando sujeitas a critérios de qualidade arquitetónica ao nível da traça proposta, dos cromatismos e materiais utilizados.

SUBSECÇÃO X - Condicionamentos nos espaços de proteção e valorização ambiental

Artigo 57.º - Princípios gerais e objetivos

1 — Nos Espaços de Proteção e Valorização Ambiental dever-se-ão fomentar as seguintes ações:

- a) O desenvolvimento da galeria ripícola, nas faixas de proteção das albufeiras, zonas de galeria, faixas amortecedoras e margens naturais dos cursos de água, para obviar a erosão e no sentido de dotar os ecossistemas aquático-terrestres de vegetação capazes de funcionar como “corredor de vida selvagem” onde a fauna procura refúgio e, ou, alimento;
- b) As práticas agrícolas e, ou, florestais que contribuam para a proteção do solo e da água, nas zonas de cabeceira das linhas de água;
- c) As intervenções que contribuam para a recarga dos aquíferos, nas áreas de infiltração máxima, bem como práticas agrícolas e, ou, florestais extensivas em detrimento de intensificações culturais consumidoras de fertilizantes e pesticidas ou herbicidas químicos e orgânicos;
- d) As práticas agrícolas e, ou, florestais que impliquem mobilizações mínimas do solo e com coberto vegetal predominantemente arbóreo-arbustivo, nas encostas com declives superiores a 25 %, com vista a uma proteção mais eficaz do solo contra os agentes de erosão.

2 — Nas áreas designadas por espaços de proteção e valorização ambiental 1, 2, 3 e 4 a edificabilidade rege-se pelo disposto no regime do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua atual redação.

SUBSECÇÃO XI - Condicionamentos nos espaços agro-silvo-pastoris

Artigo 58.º - Princípios gerais e objetivos

Os Espaços Agro-Silvo-Pastoris são zonas cujo uso dominante atual se relaciona com atividades agrícolas e florestais e sobre as quais não incidem disposições de salvaguarda absoluta relativamente a recursos ecológicos e agrícolas.

Artigo 59.º - Edificabilidade

1 — Nos Espaços Agro-Silvo-Pastoris de Categoria I a edificabilidade rege-se pelo disposto no artigo 56.º do presente Regulamento, referente aos Espaços Agrícolas e, nos de Categoria II pode ser autorizada a transformação do uso do solo relativa à construção destinada a habitação, pequeno comércio, edificações de apoio à atividade agrícola, agropecuária e florestal e empreendimentos industriais e turísticos, de acordo com os condicionamentos previstos no artigo 56.º do presente Regulamento e, quanto ao pequeno comércio e empreendimentos industriais, nas seguintes condições:

- a) Pequeno Comércio:
Índice de Utilização Bruto — 0,002, com o mínimo de 100 m²;
Número máximo de pisos — 1;
- b) Edificações de Apoio à Atividade Agrícola, Agropecuária e Florestal:
Índice de Utilização Bruto — 0,002;
Cércea máxima — 6,50 m excetuando-se instalações tecnicamente justificadas;
- c) Indústria:
Tratar-se de atividades que pelo seu sistema de produção estejam relacionadas diretamente com a localização da matéria-prima;
 - i) Cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 69/2003 de 10 de Abril;
 - ii) Índice de Utilização Bruto — 0,25;
 - iii) Cércea máxima — 6,50 m excetuando-se instalações tecnicamente justificadas.

2 — As construções ou conjuntos autorizados nos Espaços Agro-Silvo-Pastoris terão de ser autónomos no que se refere a infraestruturas de abastecimento de água e saneamento.

3 — As construções devem enquadrar-se na Arquitetura tradicional da região, ficando sujeitas a critérios de qualidade arquitetónica ao nível da traça proposta, dos cromatismos e materiais utilizados.

4 — Por razões ecológicas ou de impacto paisagístico, a Câmara poderá condicionar a viabilidade das operações de transformação do uso do solo que ocorrerem, nas áreas de que trata o presente artigo, bem como a sua localização, à prévia associação de proprietários confinantes.

SUBSECÇÃO XII - Condicionamentos das áreas afetas às albufeiras de águas públicas

Artigo 60.º - Albufeira de Santa Clara

Encontra-se em vigor o Plano de Ordenamento da Albufeira de Sta. Clara, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 185/2007 de 21 de Dezembro.

Artigo 61.º - Albufeiras previstas

1 — Nas zonas onde se prevê que se venham a situar as albufeiras identificadas no n.º 2, do Artigo 13.º, do presente Regulamento, devem ser proibidas todas as ações que comprometam a concretização dos despectivos empreendimentos hidráulicos.

2 — Para todas as transformações do uso do solo deverá ser previamente consultada o I.H.E.R.A. — Instituto de Hidráulica, Engenharia Rural e Ambiente.

CAPÍTULO IV - Da administração do território

Artigo 62.º - Áreas sujeitas a planos municipais de ordenamento do território

1 — Foram delimitadas áreas de intervenção prioritária, para serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado, mediante Planos de Urbanização e Planos de Pormenor a elaborar nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, na sua atual redação, em conformidade com o disposto no presente Regulamento — Planta de Ordenamento e Plantas de Ordenamento dos Aglomerados.

2 — Estes planos deverão garantir e pormenorizar as orientações globais deste Plano Diretor Municipal, admitindo-se os ajustamentos de pormenor dos limites entre espaços pertencentes a classes de uso distintas, na continuidade das respetivas manchas, tornados necessários pela aplicação do presente Regulamento à gestão concreta do território e ou induzidos pela escala de trabalho do novo plano.

3 — Preconizam-se as seguintes ações de planeamento urbanístico:

3.1 — Aglomerados Urbanos a sujeitar a Planos de Urbanização: * Almogrove, Vila Nova de Milfontes e Zambujeira do Mar; * Odemira, S. Luís e S. Teotónio, Brejão, Cavaleiro, Fataca e Malavado, Azenha do Mar e Longueira.

3.2 — Aglomerados Urbanos a sujeitar a Planos de Urbanização, caso a expansão urbana o justifique: Bicos, Colos, Luzianes-Gare, Pereiras-Gare, Relíquias, Sabóia, Santa Clara-a-Velha, S. Martinho das Amoreiras, Vale de Santiago.

3.3 — Aglomerados Urbanos a sujeitar a Planos de Pormenor: Boavista dos Pinheiros e Portas do Transval.

3.4 — Áreas a sujeitar a Planos de Pormenor:

Baiona.....	BA1	Área urbana de génese ilegal.
Brejão.....	BRE1	Área urbana de génese ilegal.
Cruzamento do Almogrove.....	CZ1	Área urbana de génese ilegal.
Longueira.....	LON1	Carrascal – área urbana de génese ilegal.
Portas do Transval.....	PT1	Área urbana de génese ilegal.
São Miguel.....	SM1 SM2	Zona norte – área urbana de génese ilegal.
São Teotónio.....	ST1	Zona norte.
Vila Nova de Milfontes.....	VN1 VN2	Parque urbano. Beira-rio – praia fluvial.
Zambujeira do Mar.....	ZM1	Brejinho – área urbana de génese ilegal.

3.5 — Plano de urbanização ou pormenor da área de fracionamento ilegal da propriedade rústica

Artigo 63.º - Planos municipais de ordenamento do território Zambujeira do Mar, Almogrove e Vila Nova de Milfontes

1 — Após a entrada em vigor do presente Plano Diretor, serão aprovados os seguintes Planos de Urbanização, elaborados de acordo com o Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, na sua atual redação:

- * Plano de Urbanização da Zambujeira do Mar;
- * Plano de Urbanização do Almogrove;
- * Plano de Urbanização de Vila Nova de Milfontes.

2 — Até à data de entrada em vigor dos Planos de Urbanização referidos no ponto 1, do presente artigo, mantêm-se em vigor os seguintes instrumentos urbanísticos:

* Plano de Urbanização de Vila Nova de Milfontes, ratificado por despacho de 15 de Março de 1982 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 43, de 20 de Fevereiro, de 1996;

* Plano de Urbanização da Zambujeira do Mar, ratificado por despacho de 5 de Agosto de 1977 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 221, de 23 de Setembro de 1977;

* Plano de Pormenor de Reversão de Clandestinos do Monte Vistoso — Vila Nova de Milfontes, ratificado por Despacho S.E.A.L.O.T. de 6 de Dezembro de 1991 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 83 de 8 de Abril de 1992;

* Plano de Pormenor do Arneiro do Gregório — Vila Nova de Milfontes, ratificado pela Portaria n.º 1048/93, de 23 de Setembro e publicado no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 245 de 19 de Outubro de 1993;

* Plano de Pormenor de Reversão de Clandestinos do Cabecinho — Almogrove, ratificado pela Portaria n.º 1090/93 de 11 de Agosto e publicado no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 254 de 29 de Outubro de 1993;

* Plano de Pormenor da Zona Noroeste — Zambujeira do Mar, ratificado por Despacho S.E.A.L.O.T. de 9 de Agosto de 1990 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 242 de 19 de Outubro de 1990.

Artigo 64.º - Planos Municipais de Ordenamento do Território em Vigor

Mantêm-se em vigor os seguintes Planos:

* Plano de Pormenor de Reversão de Clandestinos dos Alagoachos — Vila Nova de Milfontes, ratificado pela Portaria n.º 123/93 de 3 de Fevereiro, e publicado no Diário da República, 1.ª série, n.º 28 de 3 de Fevereiro de 1993;

* Plano de Pormenor de Bicos II, ratificado por Despacho S.E.A.L.O.T. de 6 de Março de 1986 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 230 de 6 de Outubro de 1992;

* Plano de Pormenor do Castelão, ratificado por Despacho S.E.A.L.O.T. de 3 de Janeiro de 1989 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 130 de 7 de Junho de 1989;

* Plano de Pormenor da Zona Nordeste — S. Luís, ratificado por Despacho S.E.A.L.O.T. de 2 de Fevereiro de 1994 e publicado no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 65 de 18 de Março de 1994;

* Plano de Pormenor da Quinta do Gato — Odemira, ratificado por Despacho S.E.A.L.O.T. de 17 de Janeiro de 1979 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 130 de 5 de Junho de 1995;

* Plano de Pormenor da Zona Desportiva/Escolar — Odemira, ratificado por Portaria n.º 505/98, publicada no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 183 de 10 de Agosto de 1998.

* Plano de Pormenor da Algoceira, ratificado por Portaria n.º 493/97, publicada no Diário da República, 1.ª série B, n.º 163 de 17 de Julho de 1997.

* Plano de Pormenor do Cabecinho — Almogrove, ratificado por Portaria n.º 1090/93, publicada no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 254 de 29 de Outubro de 1993.

Artigo 65.º - Planos municipais de ordenamento do território revogados

Com a entrada em vigor do presente plano, são revogados os seguintes Planos:

Plano de Urbanização de Amoreiras-Gare, ratificado por despacho de 5 de Abril de 1991 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 185, de 13 de Agosto, de 1991;

Plano de Urbanização de Odemira, ratificado por despacho de 26 de Abril de 1978 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 164 de 18 de Julho de 1979;

Plano de Pormenor do Altinho — Vila Nova de Milfontes, ratificado por Despacho S.E.A.L.O.T. de 14 de Novembro de 1991 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 74 de 28 de Março de 1992;

Plano de Pormenor da Alagoinha — Bairro Social de Vila Nova de Milfontes, ratificado por Despacho S.E.H.U. de 28 de Fevereiro de 1980 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 91 de 18 de Abril de 1995;

CAPÍTULO V - Disposições finais e transitórias

Artigo 66.º - Omissões

Em todos os atos abrangidos por este Regulamento, serão respeitados cumulativamente com as suas disposições, todos os documentos legais e regulamentos de carácter geral aplicável, ainda mesmo que não estejam aqui expressamente mencionados.

Artigo 67.º - Alterações

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas que nele se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação, ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

Artigo 68.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 no artigo 98.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual redação.

Artigo 69.º - Regime transitório

1 — O presente regulamento aplica-se a todos os processos entrados na Câmara Municipal de Odemira depois da publicação da respetiva ratificação.

2 — Os processos pendentes à data de entrada em vigor do presente Plano Diretor Municipal serão apreciados tendo em conta as deliberações municipais tomadas sobre os mesmos, respeitando os direitos adquiridos, mas obviando distorções graves à implementação do Plano.

3 — Um ano após a entrada em vigor do Plano, os processos pendentes referidos no número anterior serão obrigatoriamente apreciados e decididos de acordo com o presente Regulamento.

ANEXO I

Lista dos aglomerados populacionais

Freguesias	Aglomerados urbanos			Povoamentos rurais
	Categoria 1	Categoria 2	Categoria 3	
Bicos.....		Bicos.....		Caiada. Chaparral. Fornalhas Novas. Fors dos Vales.
Colos.....		Colos.....		Barranco do Bebedouro. Barranco do Cai Logo. Caeiros da Fontinha. Campo Redondo. Fors da Misericórdia. Montecos. Ribeira Seissal de Baixo. Ribeira Seissal de Cima. Vale Rodrigo.
Luzianes.....		Luzianes.....		Bailadoiro. Casinha do Barrocal. Consulta Portelinha. Taliscas. Vales Fontes. Venda Nova. Voltinhas. Vale Tomézinho.
Pereiras.....		Pereiras.....		Fitos. Fitos de Baixo.
Relíquias.....		Relíquias.....		Barranco do Totenique. Cabaços. Chaiça Madriz. Franciscos. Juncalinho. Monte Corgo de Água. Monte da Estrada. Pereiro Grande. Ribeira do Salto. Vale de Ferro.
Sabóia.....		Sabóia.....		Está Bem. Est. Santa Clara/Sabóia. Moitinhãs. Nave Redonda. Portela da Fonte Santa. Vale Touriz. Viradouro. Totenique.
Salvador.....	Almograve Odemira...	Portas do Transval.....	Algoceira..... Cruzamento Almograve.. Longueira.....	Caçapeira. Casa Nova da Figueira. Marofanha. Moncosa. São Pedro.
Santa Clara-a-Velha		Santa Clara-a-Velha...		Est. Santa Clara/Sabóia. Corte Brique. Cortes Pereiras.
Santa Maria.....		Boavista dos Pinheiros		Bemposta. Bemposta de Cima. Gavião.
São Luís.....	São Luís...			Barranquinho. Bairro Azul. Castelão. Carapeto. Carrasqueira. Corte Pinheiro.

Freguesias	Aglomerados urbanos			Povoamentos rurais
	Categoria 1	Categoria 2	Categoria 3	
São Luís.	São Luís. ...			Cova da Zorra. Ferraria. Garatuja. Ribeira dos Lameiros. Troviscais. Zambujeira. Vale Bejinha
São Martinho das Amoreiras.		Amoreiras-Gare. São Martinho das Amoreiras.		Aldeia das Amoreiras. Beirão. Conqueiros. Corte Malhão.
São Teotónio.	São Teotónio. ...		Azenha do Mar..... Baiona..... São Miguel..... Brejão..... Cavaleiro..... Fataca..... Malavado.....	Água de Bacias. Alcaria. Barranco do Inferno. Cabeço da Arvéola. Camachos. Casa Nova da Cruz. Choça. Delfeira. Estibeira. Fontelhinha. Foz do Rio. Guerrião. Marouços. Monte Novo da Fataca. Monte Sobreiro. Moita Velha. Pederneiras. Seisseiras. Selão. Vale Covas. Vale de Água da Serra. Vale de Alhos. Vale Espadanas. Vale Juncal. Vardascal. Várzea do Carvalho.
Vale de Santiago. ...		Vale de Santiago.		Fornalhas Velhas. Parreiras.
Vila Nova de Milfontes.	Vila Nova de Milfontes. .			Ribeira da Azenha.
Zambujeira do Mar	Zambujeira do Mar. ...			Daroeiras. Entrada da Barca. Samoqueiro. Sardanito. Valas. Vale Figueira.

Deverão ainda ser considerados:

1 — O Perímetro Urbano dos Alagoachos delimitado nas cartas à escala 1:25000 — Planta de Ordenamento — referidas no n.º 2, do artigo 5.º, do presente Regulamento, conforme Plano de Pormenor publicado no Diário da República — 1.ª série B, n.º 28, de 3 de Fevereiro de 1993 — Portaria n.º 123/93.

2 — As zonas de Malhadinhas, Brunheiras e Foros do Galeado, Freixial, Lagoa dos Gansos, Brejo das Figueiras, Alpendurada, Foros da Pereira e Pereirinha, todas na Freguesia de Vila Nova de Milfontes que integram a Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rústica, caracterizada no artigo 10.º do presente regulamento e identificada nas cartas à escala 1/25.000 — Planta de Ordenamento — referida no n.º 2, do Artigo 5.º, do presente Regulamento.

ANEXO II

Equipamentos e infraestruturas

Os Equipamentos públicos e grandes Infraestruturas, existentes e previstos, em áreas exteriores aos Perímetros Urbanos delimitados, são os seguintes:

Existentes		Previstos	
Equipamento Desportivo da Zambujeira do Mar	E1	Equipamento Desportivo de São Luís.	P1
Campo de Jogos da Algoceira.	E2	Equipamento Desportivo do Cavaleiro.	P2
Cemitério de Bicos.	E3	Cemitério do Almogrove.	P3
Cemitério do Galeado.	E4	Est. de Transferência do Telheiro (Odemira)	P4
Cemitério de Odemira.	E5	ETAR da Algoceira.	P5
Cemitério de Pereiras-Gare.	E6	ETAR do Cavaleiro.	P6
Cemitério de São Luís.	E7	ETAR da Fataca.	P7
Cemitério de São Martinho das Amoreiras.	E8	ETAR do Malavado (duas)	P8
Cemitério de São Teotónio.	E9	ETA do Almogrove.	P9
Cemitério de Vale Santiago.	E10	ETA do Brejão, Azenha do Mar, S. Miguel e Baiona	P10
Cemitério da Zambujeira do Mar.	E11	ETA do Cavaleiro, Fataca e Malavado.	P11
ETAR da Boavista dos Pinheiros.	E12	ETA da Zambujeira do Mar.	P12
ETAR de Pereiras-Gare.	E13	Reservatório da Azenha do Mar.	P13
ETAR de Vila Nova de Milfontes.	E14	Reservatório do Brejão.	P14
ETA da Vila Formosa.	E15	Reservatório do Cavaleiro.	P15
Reservatórios das Brunheiras.	E16	Reservatório da Fataca.	P16
Reservatório de Odemira (Hospital).	E17	Reservatório do Malavado.	P17
Reservatório de Odemira (CHE 11 de Março). ...	E18	Reservatório de São Miguel, Baiona.	P18
Reservatórios da Zambujeira do Mar.	E19	Complexo Desportivo de Vila Nova de Milfontes. ...	P19
Portinho do Canal (Vila Nova de Milfontes).	E20		
Portinho de Lapa de Pombas (Almogrove).	E21		
Portinho da Entrada da Barca (Zambujeira).	E22		
Portinho da Azenha do Mar.	E23		

