



## MUNICÍPIO DE ALVITO

### Aviso n.º 20416/2020

*Sumário:* Aprovação do Plano de Intervenção em Espaço Rústico do Trancoso e Fonte da Telha.

António João Feio Valério, Presidente da Câmara Municipal de Alvito, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 28 de setembro de 2020, foi aprovado o Plano de Intervenção em Espaço Rústico do Trancoso e Fonte da Telha.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, a Planta de Implantação e as Plantas de Condicionantes.

Este Plano entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

9 de outubro de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal, *António João Feio Valério*.

### Deliberação

António Fernando Penedo Piteira, Presidente da Assembleia Municipal de Alvito, certifica que da ata da sessão ordinária deste órgão, realizada em 28 de setembro de 2020, consta entre outras uma deliberação com o seguinte teor:

«Deliberado por maioria aprovar a proposta do Plano de Intervenção em Espaço Rústico do Trancoso e Fonte da Telha.»

Por ser verdade e me ter sido pedido, mandei passar a presente certidão.

8 de outubro de 2020. — O Presidente da Assembleia Municipal, *António Fernando Penedo Piteira*.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Âmbito territorial

1 — O presente Plano de Pormenor de Intervenção no Espaço Rústico, doravante designado por PIER do Trancoso e Fonte da Telha, estabelece as regras a que obedece a ocupação e o uso do espaço por ele abrangido.

2 — A área objeto do PIER do Trancoso e Fonte da Telha abrange uma extensão de 67 ha, constituída por pequenas propriedades rústicas, com área média inferior a 2 ha, a qual se encontra na sua quase totalidade integrada em área de intervenção do Empreendimento de Fins Múltiplos de Alqueva, tal como definido nas plantas de implantação e condicionantes.

3 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo Plano e sem prejuízo da demais legislação em vigor, regulando todas as operações urbanísticas, suas alterações, bem como os atos de controlo prévio das operações urbanísticas nele previstas.

4 — O plano tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições vinculam as entidades públicas e os particulares.

## Artigo 2.º

**Objetivos**

1 — O Plano tem como objetivos gerais:

- a) Dotar a comunidade de instrumentos para criação de condições de reforço e viabilidade económica da exploração agrícola, assegurando o seu ordenamento numa perspetiva integrada de desenvolvimento social, económico e ambiental;
- b) Rentabilizar e tirar proveito do investimento público do Empreendimento para Fins Múltiplos de Alqueva (EFMA);
- c) Fomentar novas dinâmicas produtivas, reabilitando culturas tradicionais locais, com recurso a espécies autóctones e modos de produção sustentáveis;
- d) Fomentar a agricultura familiar, a sua rentabilidade e sustentabilidade, no sentido de habilitar este território como produtor de riqueza, numa tentativa de contrariar as dinâmicas atuais de despovoamento;
- e) Estabelecer as regras relativas ao edificado existente, bem como a sua reconstrução, alteração e ampliação, rede de infraestruturas e equipamentos de apoio à atividade agrícola;
- f) Diversificar a economia e o emprego no meio rural e em territórios de baixa densidade;
- g) Alargar relações com outros agentes locais na promoção, investigação, divulgação e escoamento de produtos agrícolas numa perspetiva integrada de um sistema global.

## Artigo 3.º

**Instrumentos de Gestão Territorial a observar**

No território abrangido pelo PIER do Trancoso e Fonte da Telha vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial com os quais é compatível:

- a) Plano Diretor Municipal de Alvito;
- b) Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT Alentejo).

## Artigo 4.º

**Conteúdo documental**

1 — O plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação;
- c) Planta de Condicionantes desagregada nas seguintes plantas;
  - i) Recursos Naturais e Infraestruturas;
  - ii) Risco de Incêndio;

2 — O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório, fundamentando as opções do PIER do Trancoso e Fonte da Telha;
- b) Planta de Localização;
- c) Planta da Situação Existente;
- d) Planta de Infraestruturas;
- e) Planta da Estrutura Fundiária;
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de Ponderação;
- g) Ficha de dados estatísticos.



Artigo 5.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, são adotadas as definições que constam dos diplomas que fixam os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, e têm o significado que lhes é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.

CAPÍTULO II

**Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

Artigo 6.º

Identificação e caracterização

1 — A área de intervenção do PIER do Trancoso e Fonte da Telha compreende áreas afetas ao regadio.

2 — No território abrangido pelo PIER do Trancoso e Fonte da Telha devem ser observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor ainda que, eventualmente, não constem na Planta de Condicionantes, designadamente:

a) Recursos Naturais:

i) Recursos hídricos:

i1) Domínio Hídrico: Leito e margens do curso de água.

ii) Recursos Agrícolas e Florestais:

ii1) Reserva Agrícola Nacional;

ii2) Aproveitamentos hidroagrícolas: Regadio existente — Aproveitamento Hidroagrícola/Bloco de Rega de Vale do Gaio, Sub-bloco de Rega de Alvito Alto.

iii) Recursos Ecológicos:

iii1) Reserva Ecológica Nacional — Zonas de Cabeceira das Linhas de Água.

b) Infraestruturas:

i) Abastecimento de Água:

i1) Circuito Hidráulico de Adução a Odivelas, do Sistema do Regadio de Alqueva existente:

(i) Canal e/ou Conduta e respetiva faixa de proteção de 5 m (Despacho n.º 699/2019, de 15 de janeiro);

(ii) Sifão.

i2) Sistema de rega do Aproveitamento Hidroagrícola/Bloco de Rega de Vale do Gaio, Sub-Bloco de Rega de Alvito Alto:

(i) Conduta e respetiva faixa de proteção de 5 m (Despacho n.º 699/2019, de 15 de janeiro);

(ii) Hidrante;

(iii) Ventosa;

(iv) Descarga de fundo.

ii) Rede Elétrica:

ii1) Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade — Alta tensão.

iii) Rede Rodoviária Nacional:

iii1) Rede Nacional Complementar: Zona de servidão non aedificandi da EN258 (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril).

iv) Rede Rodoviário Municipal:

iv1) Estradas e Caminhos Municipais: Zona de servidão non aedificandi da EM523; CM1002 e respetiva Zona de servidão non aedificandi (Lei n.º 2110/1961, de 19 de agosto).

#### Artigo 7.º

##### Regime

As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Plano para a categoria de espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública.

### CAPÍTULO III

#### Uso do solo e construções de apoio

##### SECÇÃO I

##### Disposições comuns

#### Artigo 8.º

##### Disposições gerais

1 — São interditas todas as ocupações e atividades que conduzam à destruição ou degradação acelerada dos recursos naturais.

2 — Quando houver lugar, no âmbito e nos termos do presente Regulamento e demais legislação em vigor, ao licenciamento ou apresentação de comunicação prévia para a construção de novos edifícios de apoio à atividade agrícola, ou para a alteração de usos de outros preexistentes, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

3 — Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial só são permitidos desde que a parcela destacada cumpra os requisitos constantes no presente regulamento previstos para a edificação em função da respetiva localização, e na parcela restante se respeite a área mínima de 5000 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 9.º

##### Classificação e Qualificação do solo

1 — A área de intervenção do PIER do Trancoso e Fonte da Telha encontra-se inserida em Solo Rústico.

2 — Para efeitos da aplicação do PIER do Trancoso e Fonte da Telha, o mesmo integra a categoria de espaços agrícolas, identificada na planta de implantação.

## Artigo 10.º

**Preexistências**

1 — Para efeitos do presente Plano consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do Plano, não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei.

2 — São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, os direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Plano, os decorrentes de alienações promovidas pela Câmara Municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.

3 — É permitida a alteração de usos em edifícios preexistentes, como tal identificados na planta de implantação, com manutenção ou não do uso atual nos termos do presente regulamento.

4 — Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:

a) Quando, pretendendo-se introduzir qualquer novo uso:

i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou

ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação;

b) Quando, pretendendo-se realizar obras de ampliação, estas sejam comprovada e estritamente necessárias à viabilidade da utilização instalada ou a instalar, não resulte agravamento das condições de desconformidade quanto à inserção urbanística e paisagística e cumpram o disposto no respetivo regime de edificabilidade constante do artigo 14.º do presente regulamento.

5 — Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número anterior têm de verificar-se em relação à área de construção preexistente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do presente Plano.

## Artigo 11.º

**Regularização de situações de desconformidade com o Plano**

1 — Devem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º e não se incluam nos casos a que se refere o artigo anterior, nomeadamente:

a) As que não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

b) As que independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

2 — Beneficiam do presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações e edificações que comprovem a sua existência física em data do início da discussão pública do PDMA.



3 — A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.

4 — Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à regularização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

- a) As atividades, usos e ocupações a regularizar são, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no artigo 12.º e recorrendo, se necessário, ao estabelecido na parte final do seu n.º 2;
- b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provoca prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;
- c) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.

#### Artigo 12.º

##### Compatibilidade de usos e atividades

1 — Consideram-se usos compatíveis os que não comprometam a afetação funcional dominante da categoria do solo correspondente, nem a sustentabilidade das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, em função da sua localização, as utilizações, ocupações ou atividades que:

- a) Deem lugar à produção de fumos, odores ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento, ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.

2 — Não há lugar à recusa referida no número anterior, quando a compatibilização entre os usos em causa ficar garantida através do cumprimento de condições específicas legal ou regulamentarmente estabelecidas para o efeito.

#### SECÇÃO II

##### Espaços agrícolas

#### Artigo 13.º

##### Usos, atividades e utilizações interditas

Nas áreas afetas ao regadio, são interditos os seguintes usos e atividades:

- a) Plantação de espécies florestais arbóreas ou arbustivas destinadas à produção de madeira, lenho fruto ou biomassa para aproveitamento energético, com exceção das que estejam previstas na carta de planeamento da ocupação cultural do Bloco do Vale de Gaio, aprovada pela ANR;
- b) Unidades de apoio animal intensiva, sem terra e respetivos acessos e construções de apoio.

## Artigo 14.º

**Atividades e utilizações permitidas**

Nas áreas afetas ao regadio são permitidos os seguintes usos e atividades:

- a) As atividades e utilizações agrícolas que, e sem prejuízo do disposto no artigo anterior, tenham por fim a produção de bens de origem vegetal ou animal;
- b) Estufas ou abrigos para produção agrícola protegida;
- c) Caminhos de circulação, acesso necessário à exploração vedações amovíveis com postes e rede ou arame;
- d) Infraestruturas hidráulicas e órgãos associados de apoio à exploração agrícola:
  - i) Redes de drenagem e respetivos órgãos e obras-de-arte;
  - ii) Redes de condução e ampliação de água para rega, incluindo tanques, instalações de bombagem, filtração, fertirrega, alimentação elétrica e pequenas construções de proteção aos órgãos e equipamentos instalados com áreas de implantação iguais ou inferiores a 6,00 m<sup>2</sup>;
  - iii) Charcas, reservatórios de regularização, tanques e construções de proteção aos órgãos e equipamentos instalados com área de implantação superior a 6,00 m<sup>2</sup>;
- e) Infraestruturas destinadas à proteção contra os efeitos dos ventos na parcela;
- f) Telheiros, armazéns ou arrecadações, para a recolha dos equipamentos, materiais e consumíveis utilizados na exploração e para o armazenamento, conservação, preparação, transformação e embalamento das produções, e ainda os destinados a outras utilizações necessárias e exigidas ao funcionamento da exploração agrícola, sendo nestes casos, o índice de ocupação máxima do solo de 2 % e a altura máxima da fachada de 7 m, excetuando casos de instalações especiais devidamente justificadas;
- g) Muro confinante com a via principal de acesso, caso esta constitua extrema do prédio;
- h) Estruturas e infraestruturas de apoio a sistemas de produção pecuária integrados com forragens;
- i) Instalações ou equipamentos para produção, acumulação e transporte de energia obtida de fontes renováveis, visando a valorização de subprodutos e resíduos da atividade na exploração, ou o aproveitamento da energia solar ou eólicas.

## Artigo 15.º

**Apoios técnicos**

1 — Os apoios técnicos referem-se a infraestruturas que servem as redes de abastecimento e armazenamento de água, drenagem e tratamento de águas residuais domésticas e industriais, redes de instalações elétricas e báscula de apoio à atividade agrícola e industrial.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, sempre que a instalação ou modificação de um apoio técnico envolva a realização de obras sujeitas a controlo prévio deve ser dado cumprimento ao regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, nas suas sucessivas alterações e demais regimes específicos aplicáveis.

## Artigo 16.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Para efeitos do disposto no artigo 10.º do presente regulamento e sem prejuízo do nele previsto, nas parcelas afetas ao regadio são permitidas obras de ampliação em edifícios preexistentes, desde que cumpram os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Sejam destinadas a habitação própria do agricultor ou Turismo em Espaço Rural (TER) nas modalidades de casas de campo ou agroturismo;



b) As áreas totais de implantação, que compreendem as áreas das construções existentes e a ampliar, não sejam superiores a 300,00 m<sup>2</sup> para habitação do agricultor e a 600,00 m<sup>2</sup> para empreendimentos TER, nas modalidades de casas de campo ou agroturismo;

c) O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira, é de 2.

2 — Nas parcelas abrangidas simultaneamente por regadio/RAN e REN, aplica-se o regime previsto no número anterior, com exceção da habitação própria do agricultor, cuja área total de implantação não pode ser superior a 250 m<sup>2</sup>.

3 — Nas parcelas não afetas ao regadio, mas abrangidas por REN, são admitidas obras de ampliação em edifícios preexistentes, desde que cumpram os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela:

i) A habitação ampliada não pode exceder um máximo de 250 m<sup>2</sup> de área de construção;

ii) Número máximo de pisos — 2;

b) Se destinem a empreendimentos de turismo no espaço rural e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

i) Área máxima de implantação — 750 m<sup>2</sup>;

ii) Número máximo de pisos — 2.

c) Se destinem a edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e agroflorestal, desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:

i) Índice de ocupação do solo — 2 %;

ii) Altura máxima da fachada — 7 m;

iii) A altura máxima da fachada poderá eventualmente ser ultrapassada desde que tal seja técnica e economicamente justificado.

4 — Nas parcelas não afetas ao regadio, mas abrangidas por RAN, são admitidas obras de ampliação em edifícios preexistentes, desde que cumpram os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela:

i) A habitação ampliada não pode exceder um máximo de 500 m<sup>2</sup> de área de construção;

ii) Número máximo de pisos — 2.

b) Se destinem a empreendimentos de turismo no espaço rural e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

i) Área máxima de implantação — 750 m<sup>2</sup>;

ii) Número máximo de pisos — 2.

c) Se destinem a edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e agroflorestal, desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:

i) Índice de ocupação do solo — 2 %;

ii) Altura máxima da fachada — 7 m;

iii) A altura máxima da fachada poderá eventualmente ser ultrapassada desde que tal seja técnica e economicamente justificado.

5 — Para efeitos do disposto no presente artigo as operações admitidas podem envolver ou não deslocalização incluindo áreas de conforto e lazer, para fins de habitação ou turismo no espaço rural nas modalidades de agroturismo ou casas de campo.



Artigo 17.º

**Caminhos**

Os caminhos devem ser objeto de ações que permitam o seu enquadramento e valorização e medidas de correção e drenagem.

CAPÍTULO IV

**Disposições finais**

Artigo 18.º

**Execução do plano**

Não se aplicam os mecanismos de execução previstos no capítulo V do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial no presente plano.

Artigo 19.º

**Omissões**

Em tudo o que o presente Regulamento for omissivo aplica-se o disposto no Regulamento do PDM de Alvito, demais normas legais e regulamentares em vigor.

Artigo 20.º

**Entrada em vigor**

O PIER do Trancoso e Fonte da Telha entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT  
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

56216 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_56216\\_0203\\_CO\\_rnat.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56216_0203_CO_rnat.jpg)

56224 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_56224\\_0203\\_IMPLANT.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_56224_0203_IMPLANT.jpg)

56457 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_56457\\_0203\\_CO\\_RI.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56457_0203_CO_RI.jpg)

613777456