

Resolução do Conselho de Ministros n.º 54/95

D.R. 1ª Série B, n.º 132, de 7 de Junho de 1995

A Assembleia Municipal do Redondo aprovou, em 24 de Fevereiro de 1995, o seu Plano Diretor Municipal.

Na sequência desta aprovação, a respetiva Câmara Municipal iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Diretor Municipal do Redondo foi objeto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Diretor Municipal do Redondo com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com exceção do disposto no artigo 28.º e no n.º 1.1 do artigo 32.º do Regulamento, dado que, ao exigirem cedências de área a título gratuito, violam o disposto no artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

Por outro lado, é de salientar que as atividades previstas no n.º 7 do artigo 10.º do Regulamento carecem não de «parecer prévio da Câmara Municipal», como aí vem referido, mas de licenciamento da respetiva câmara, quando tal seja exigido por lei.

Deve também referir-se que os planos municipais de ordenamento do território referidos na alínea e) do artigo 22.º, carecem de ratificação sempre que alterem o disposto no presente Plano Diretor Municipal.

De referir igualmente que as figuras de «estudos de conjunto», «arranjos urbanísticos» ou «estudos preliminares» não são consideradas pela legislação em vigor como instrumentos de planeamento.

Assim, devem aquelas figuras ser reconduzidas aos instrumentos previstos na lei, designadamente a planos de urbanização ou a planos de pormenor, para que possam ser vinculativas quer para as entidades públicas quer para as privadas.

Na aplicação prática do Plano há ainda a observar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

Para além daquelas servidões e restrições, deve observar -s e a servidão radioelétrica relativa ao feixe hertziano Évora-Redondo, instituída pelo despacho conjunto dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações de 20 de Janeiro de 1993, publicado no Diário da República, n.º 57, de 9 de Março de 1993.

Verifica-se ainda que algumas áreas do município do Redondo se encontram incluídas no aproveitamento hidroagrícola da Vigia, o que as sujeita às restrições decorrentes do regime da Reserva Agrícola Nacional, bem como às que decorrem dos Decretos -Leis n.ºs 269/82, de 10 de Junho, e 69/92, de 27 de Abril, e dos Decretos Regulamentares n.ºs 84/82, de 4 de Novembro, e 2/93, de 3 de Fevereiro.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e ainda os Decretos -Leis n.ºs 445/91, de 20 de Novembro, e 250/94, de 15 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1. Ratificar o Plano Diretor Municipal do Redondo;
2. Excluir de ratificação o artigo 28º e o n.º 1.1 do artigo 32º do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 4 de Maio de 1995. O Primeiro -Ministro, Aníbal António

Cavaco Silva.

Regulamento do Plano Diretor Municipal do Redondo

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

É abrangida pelo Plano Diretor Municipal do Redondo, adiante designado por PDM Redondo, e regida pelo presente Regulamento toda a área do território do concelho do Redondo, com os limites expressos na planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1. O presente Regulamento e as plantas que graficamente o traduzem estabelecem as principais regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo PDM Redondo.
2. *A Albufeira de Águas Públicas da Vigia e respetiva faixa de proteção estão identificadas na planta de ordenamento.*

Artigo 3.º

Regime e hierarquia

Todas as ações, de intervenção pública ou privada, que impliquem alterações da ocupação ou uso do solo, a realizar na área de intervenção do PDM Redondo, respeitarão obrigatoriamente as disposições deste Regulamento e da planta de ordenamento, sem prejuízo do que se encontra definido noutras normas de hierarquia superior.

Artigo 4.º

Vigência

A revisão do PDM Redondo faz -se em conformidade com o artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, pelo que deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor.

Comentado [MS1]: Aviso n.º 7440/2017, de 3 de julho de 2017

Artigo 5.º

Objetivos

Constituem objetivos do PDM Redondo:

- a) Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento socioeconómico equilibrado, concretizando para a área do município as disposições de planos hierarquicamente superiores;
- b) Definir princípios, regras de uso, ocupação e transformação do solo que consagrem uma utilização racional dos espaços;
- c) Promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais, salvaguardar os valores naturais e culturais da área do município e garantir a melhoria da qualidade de vida das populações, segundo um planeamento integrado, cuja gestão visa o desenvolvimento do concelho.

Artigo 6.º

Composição

1. O PDM Redondo tem a seguinte composição:
 - a) Elementos fundamentais do Plano;
 - b) Elementos complementares do Plano;
 - c) Elementos anexos ao Plano.
2. Os elementos fundamentais do Plano são constituídos pelas seguintes peças:
 - a) Regulamento do PDM Redondo;
 - b) Planta de ordenamento, às escalas de 1:25 000 e de 1:5000;
 - c) Planta atualizada de condicionantes.
3. Os elementos complementares do Plano são constituídos pelas seguintes peças:
 - a) Relatório-síntese de objetivos e propostas;
 - b) Planta de enquadramento.

4. Os elementos anexos ao Plano são constituídos pelas seguintes peças:

- a) Estudos de caracterização física, social, económica e urbanística;
- b) Planta da situação existente.

Artigo 7.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, adotam -se as seguintes definições:

1. Perímetros urbanos determinados pelo conjunto do espaço urbano, espaço urbanizável e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos;
2. Áreas de cedência, áreas que devem ser cedidas à autarquia em operações de transformação do uso do solo e destinadas a vias e espaços de circulação, à instalação de infra -estruturas, de equipamentos coletivos, de espaços verdes ou de lazer, etc.;
3. Áreas de equipamento áreas relativas aos equipamentos de utilização coletiva (culturais, de educação, de saúde, sociais, desportivos, etc.);
4. Áreas de interesse natural ou cultural áreas do território concelhio que, pelas suas características naturais, históricas e ou arquitetónicas, venham a ser classificadas pelas entidades competentes como áreas a salvaguardar;
5. Áreas de interesse turístico áreas que, pelas suas características naturais e pelo valor do seu património, apresentam especial vocação para o turismo que se baseie diretamente na valorização daqueles recursos;
6. Superfície bruta refere-se à superfície total do terreno sujeito a uma intervenção urbana, ou unidade funcional específica, abstraindo a sua compartimentação, parcelamentos e distribuição do solo pelas diversas categorias de uso urbano. A superfície bruta é igual ao somatório das áreas de terreno afeto às diversas categorias de uso;

7. Superfície líquida é a superfície total do terreno sujeito a uma como:
- a) Áreas verdes ou livres;
 - b) Áreas ocupadas por arruamentos e estacionamento público;
 - c) Área ocupada por equipamentos coletivos;
 - d) Área ocupada por infraestruturas urbanas;
8. Operações de loteamento todas as ações que tenham por objeto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana;
9. Área de implantação da construção área resultante da projeção ortogonal da construção sobre o terreno, medida pelo perímetro das paredes exteriores, excluindo varandas e platibandas projetadas;
10. Fogo habitação unifamiliar em edifício autónomo ou coletivo;
11. Área bruta do fogo superfície total do fogo, medida pelo perímetro das paredes exteriores e pelo eixo das paredes separadoras dos fogos. Inclui varandas privativas e a parte correspondente às circulações comuns do edifício;
12. Superfície de pavimento é a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo acessos verticais e horizontais), acima e abaixo do solo, de edifícios construídos ou a construir;
13. Fachada principal frente de construção confrontando com arruamento ou espaço público e onde se localiza a entrada principal;
14. Cércea e altura da fachada dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média da base da sua fachada principal até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço;

15. Altura total das construções dimensão vertical de construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno na sua implantação até ao ponto mais alto da construção, excluindo acessórios e elementos decorativos, mas incluindo a cobertura;
16. Número de pisos número de pavimentos existentes no edifício, excluindo o vão da cobertura. Deve considerar -se o número de pisos acima da cota da entrada principal do edifício (cota de soleira) e o número de pisos abaixo desta cota, com indicação expressa dessas duas situações, quando as houver. A cota de soleira não poderá exceder 0,90 m acima do nível médio do terreno no alinhamento da fachada;
17. Alinhamento é a interceção dos planos das fachadas dos edifícios com os espaços exteriores onde estes se situam, passeios ou arruamentos, relacionando -se com os traçados destes;
18. Construção nova implementação de projeto de obra de raiz, incluindo prefabricados;
19. Recuperação de construção existente obra de renovação que pressupõe a manutenção do volume e traçado edifício existente;
20. Ampliação de construção existente obra que pressupõe aumento volumétrico (altimetria e ou planimetria) do edifício existente, com ou sem recuperação da parte existente;
21. Alteração da construção existente obra que por qualquer forma modifica a compartimentação, a forma ou o uso da construção existente;
22. Índice de ocupação é o quociente entre a área de implantação das construções e a área do solo afeto à construção (lote ou parcela a urbanizar);
23. Índice de utilização é o quociente entre o somatório das áreas brutas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira e a área do solo afeto à construção. Serão descontadas varandas e anexos não habitacionais que não excedam 10% da área total. Se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a

estacionamento ou arrecadação, o seu valor não será utilizado para efeito do cálculo deste índice;

24. Densidade bruta (fogos/hectare ou habitantes/hectare) quociente entre o número de fogos ou de habitantes e a superfície bruta da unidade de território em que se apoiam;
25. Densidade líquida (fogos/hectare ou habitantes/hectare) quociente entre o número de fogos ou de habitantes e a superfície líquida da unidade de território em que se apoiam.

TÍTULO II

Condicionantes, servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso do solo

CAPITULO I

Generalidades

Artigo 8.º

Identificação e regime

1. As condicionantes, servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso do solo encontram -se delimitadas ou identificadas na planta atualizada de condicionantes e regem- se pela lei geral em tudo o que é omissa o presente Regulamento.
2. As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública ao uso do solo consideradas neste Regulamento são as mencionadas seguidamente:
 - a) Domínio público hídrico;
 - b) Reserva Ecológica Nacional (REN);
 - c) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
 - d) Sítios com interesse para a conservação da natureza;
 - e) Proteção aos montados de azinho;

- f) Proteção aos montados de sobre;
- g) Zonas de proteção a monumentos classificados;
- h) Faixas e zonas de proteção e servidões a redes e órgãos de abastecimento de água e de drenagem e tratamento de esgotos;
- i) Lixeiras e aterros sanitários;
- j) Servidão à passagem de linhas elétricas;
- k) Servidão non aedificandi às estradas da rede nacional;
- l) Servidão non aedificandi às estradas da rede municipal;
- m) Servidões da exploração de inertes.

CAPITULO II

Património natural

Artigo 9.º

Domínio público hídrico

1. O domínio público hídrico (DPH) na área do concelho é o definido pela legislação aplicável em vigor, sendo constituído, designadamente, pelas:
 - 1.1 Margens e leitos das águas navegáveis ou flutuáveis, com a largura de 30 m;
 - 1.2 Margens e leitos das águas não navegáveis nem flutuáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, com a largura de 10 m;
2. Quando a margem tiver a natureza de praia em extensão superior à estabelecida no n.º 1.1 deste artigo, a margem estende -se até onde o terreno apresentar tal natureza.
3. A ocupação ou utilização dos terrenos situados no DPH é feita em conformidade com a legislação aplicável em vigor.
4. Nas zonas adjacentes às margens ameaçadas pelas cheias são definidos dois tipos de zonas: Zonas de ocupação edificada proibida e Zonas de ocupação edificada condicionada;

4.1 Zonas de ocupação edificada proibida:

a) Nestas zonas é interdito:

Implantar edifícios ou realizar obras suscetíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;

Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural;

Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucatas ou quaisquer outros depósitos de materiais;

Dividir a propriedade rústica em áreas inferiores à unidade mínima de cultura;

b) Poderão ser autorizadas nestas zonas:

A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, mediante parecer favorável do Instituto Nacional da Água (INAG) ou da direção regional do ambiente e recursos naturais (DRARN) e da Direcção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU);

A instalação de equipamentos de lazer, desde que não impliquem a construção de edifícios, dependendo do parecer vinculativo do INAG e da DGOTDU;

4.2 Zonas de ocupação edificada condicionada.

Nestas zonas apenas será permitida, mediante parecer favorável do INAG e outras entidades intervenientes, a instalação de edifícios que constituam complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados ou que se encontrem em planos já aprovados.

5. Nas zonas adjacentes, a aprovação de planos de urbanização, bem como o licenciamento de operações de loteamento urbano ou de quaisquer obras ou

edificações, está dependente do parecer vinculativo do INAG e outras entidades intervenientes, quando estejam dentro do limite da maior cheia conhecida ou de uma faixa de 100 m para cada lado da linha da margem do curso de água, quando se desconheça aquele limite.

6. Nos terrenos privados localizados em leitos ou margens públicas
 - a) A realização de quaisquer obras, permanentes ou temporárias, fica sujeita ao parecer vinculativo das autoridades com jurisdição nessa área;
 - b) Os proprietários devem cumprir as obrigações que a lei estabelece no que respeita à execução de obras hidráulicas, nomeadamente de correção, regularização, conservação, desobstrução e limpeza.
7. Os terrenos não dominiais conexos com o DPH estão sujeitos às servidões estabelecidas por lei e, nomeadamente, a uma servidão de uso público no interesse geral, em conformidade com o estatuído na legislação aplicável em vigor.

Artigo 9.º A

Albufeiras de Águas Públicas da Vigia e faixa de proteção

1. *No plano de água qualquer uso ou atividade está sujeito a parecer da autoridade de recursos hídricos.*
2. *Na zona de proteção da albufeira são proibidas as seguintes atividades:*
 - a) *O estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;*
 - b) *A instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas.*
3. *A Zona reservada tem a largura de 50m contados a partir da linha do NPA, sendo interdito:*
 - a) *Quaisquer construções, incluindo vedações que possam impedir o livre acesso à margem, com exceção de pequenos embarcadouros de madeira para apoio às embarcações.*
 - b) *Abertura de estradas ou caminhos e o assentamento de condutas que, por qualquer forma, conduzam efluentes para as águas da albufeira ou*

permitam a sua infiltração no solo com exceção de caminhos para peões, bicicletas e cavaleiros, desde que não tenham quaisquer vedações, não constituam obstáculo à livre passagem das águas e sejam constituídos em pavimento permeável.

4. A carga máxima da utilização da albufeira foi estimada em 1500 pessoas distribuídas da seguinte forma:

a) 900 pessoas afetadas às unidades de gestão definidas:

- i. ZR – zona para usos residenciais;
- ii. ZE 1 – zona para equipamento coletivo n.º 1;
- iii. ZE 2 – zona para equipamento coletivo n.º 2;
- iv. ZM – zona mista (residencial e de equipamento).

b) 450 pessoas afetadas a equipamentos hoteleiros isolados e parque de campismo:

i. É admitida a implantação de Equipamentos hoteleiros a poente da estrada nacional n.º 381 e a sul da Poente da Sapatoa, nos termos do disposto no artigo 48.º e nas seguintes condições.

1. A área de construção máxima a afetar à totalidade destas unidades será de 4000m²;
2. Situar-se-ão obrigatoriamente fora da zona reservada;
3. Não poderão ultrapassar, por unidade, uma área máxima de construção de 1000m² e o máximo de dois pisos;

ii. É admitida a implantação de um parque de campismo a poente da estrada nacional n.º 381 e a sul da Poente da Sapatoa, desde que sejam, cumulativamente, cumpridos os seguintes requisitos:

1. Ter, no mínimo, capacidade para 10 caravanas;
2. Situar-se fora da zona reservada;

c) 150 pessoas afetas às unidades de turismo de habitação, turismo rural e agroturismo.

5. São obrigatoriamente apresentados os projetos de saneamento básico, contemplando as redes de abastecimento de águas, as origens e volumes de água destinados a consumo humano e à manutenção das áreas de recreio e lazer, nomeadamente o campo de golfe, drenagem, tratamento e destino final das águas

- residuais, e a remoção e destino final dos resíduos sólidos, admitindo-se que até 30% dos alojamentos nas zonas residenciais e outros isolados sejam dotados de fossas estanques.
6. Os valores relativos a prédios rústicos resultantes de fracionamento, de acordo com a legislação em vigor, triplicam quando estejam em causa solos da Reserva Agrícola Nacional (RAN).
 7. **Zonas para usos residenciais** onde os lotes a destacar e os alojamentos poderão ser isolados ou agrupados em pequenos aglomerados com um máximo de seis alojamentos:
 - a) Índice de ocupação máximo: 0,03;
 - b) Número máximo de pisos: dois;
 - c) Cércea máxima dos alojamentos: 6m.
 8. **Zonas de Equipamento coletivo n.º 1** onde se admite a construção ou instalação dos seguintes equipamentos:
 - a) Um hotel com a capacidade máxima de 50 camas, com acesso e áreas de estacionamento para veículos, sendo a área máxima de construção de 3500m², e uma cércea máxima de 6m;
 - b) Uma zona de merendas;
 - c) Dois bares/cafés;
 - d) Equipamentos desportivos não cobertos;
 - e) Não são permitidas vedações nem a interdição do acesso público a qualquer parcela desta zona.
 9. **A zona de equipamento coletivo n.º 2** pode incluir:
 - a) Alojamentos para funcionários do empreendimento;
 - b) Instalações desportivas e recreativas;
 - c) Áreas de comércio e serviços;
 - d) Centro náutico, incluindo um conjunto de instalações de apoio às atividades recreativas, nomeadamente às que se desenvolvem no plano de água, tais como rampa para lançamento das embarcações à água, pontão flutuante de amarração, armazém para embarcações e material diverso,

oficina/estaleiro (parte coberta e parte ao ar livre), espaço de convívio, posto de primeiros socorros, vestiários, balneários e sanitários.

e) O índice máximo de construção (referido à totalidade da área e incluindo o centro náutico) é de 0,03 e o número máximo de pisos é de dois.

10. A zona mista pode incluir:

a) Uma unidade hoteleira com a capacidade máxima de 200 camas e obedecendo ao disposto no artigo 48.º;

b) Um campo de golfe sujeita à criação de condições que garantam a qualidade da água da albufeira;

c) Outras instalações desportivas descobertas;

d) Alojamentos respeitando os seguintes requisitos:

i. Índice máximo de construção (referido à área total da unidade): 0,03 não contabilizando a unidade hoteleira;

ii. Cércea máxima: 6m para os alojamentos e 10m para a unidade hoteleira.

11. Em Outras áreas agrícolas, Montados e Outras áreas florestais ou silvo-pastoris aplicam-se os parâmetros do Artigo 48º do presente regulamento.

12. Áreas de proteção e valorização ambiental:

a) A florestação só será permitida com recurso a espécies da flora local ou a Espécies naturalmente adaptadas;

b) Só são admitidas novas construções se servirem de apoio à atividade agrícola e florestal ou se se destinarem a habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração e dos trabalhadores permanentes;

c) As funções de proteção, valorização ambiental deverão prevalecer sobre as funções produtivas.

13. Na Zona de respeito da barragem da Vigia são proibidas todas as construções, incluindo a abertura de caminhos, a implantação de linhas de transporte de energia e de condutas de água, à exceção das indispensáveis ao funcionamento do empreendimento.

Comentado [MS2]: Aviso n.º 7440/2017, de 3 de julho de 2017

Artigo 10.º

Reserva Ecológica Nacional

1. As áreas abrangidas pela REN no concelho do Redondo, delimitadas na planta atualizada de condicionantes, são as seguintes, nos termos dos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março:
 - a) Leitões e margens dos cursos de água;
 - b) Zonas ameaçadas pelas cheias;
 - c) Albufeiras e respetiva faixa de proteção;
 - d) Cabeceiras das linhas de água;
 - e) Áreas de infiltração máxima;
 - f) Áreas com riscos de erosão.

2. O condicionamento inerente à integração no PDM Redondo do POAV é automático nas áreas integradas na REN, bem como quanto às exclusões consideradas, definidas naquele instrumento de planeamento.

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

4. Sem prejuízo da legislação aplicável, são ainda interditas as seguintes ações:
 - a) A florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido;
 - b) A instalação de parques de sucata, lixeiras, depósitos de inertes e armazéns de produtos tóxicos e perigosos;
 - c) A instalação de pistas de provas para motocicletas e veículos todo-o-terreno.

5. Nos termos da legislação em vigor, excetua-se do disposto no número anterior:
 - a) A realização de ações já previstas ou autorizadas à data da entrada em vigor deste Regulamento;

- b) As instalações de interesse para a defesa nacional, como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e do Ambiente e Recursos Naturais;
 - c) A realização de ações de interesse público, como tal reconhecido por despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Ambiente e Recursos Naturais e do competente em razão da matéria;
 - d) A realização de ações que, pela sua natureza ou dimensão, sejam insuscetíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico daquelas áreas.
6. De acordo com o disposto no número anterior e sem prejuízo do disposto nos seguintes, constituem exceções as seguintes ações:
- a) Remodelações, beneficiações e ampliações de instalações agrícolas e de habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas ao turismo rural, turismo de habitação e agroturismo, nos termos da legislação aplicável;
 - b) As infraestruturas de abastecimento público de água e de condução e tratamento de esgotos, desde que não haja alternativa viável;
 - c) Infraestruturas viárias integradas nas redes nacional, regional ou municipal, desde que não haja alternativa viável.
7. Nas áreas abrangidas pela REN, carecem de parecer prévio municipal as seguintes ações:
- a) A abertura de novas explorações de massas minerais;
 - b) A alteração da topografia do terreno;
 - c) A abertura de caminhos;
 - d) A abertura de poços ou furos para captação de água;
 - e) Novas construções, remodelações e ampliações de edifícios já existentes;
 - f) Destruição da vegetação arbórea e arbustiva natural;
 - g) A constituição de depósitos de materiais de construção.
8. Nos leitos e margens dos cursos de água, além do disposto nos n.ºs 3 e 4, é proibida:

- a) A destruição da vegetação ribeirinha e a alteração do leito das linhas de água, exceto quando integrada em planos ou projetos aprovados pelas entidades competentes;
 - b) A construção de edifícios e outras ações que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal e no de cheia, excetuando as operações regulares de limpeza.
9. As albufeiras incluídas na REN no concelho do Redondo são as da Vigia, da Corujeira, do Calado, da Sapatoa, da Raminha e de Fontes e uma faixa envolvente a estas albufeiras de 100 m além do nível de pleno armazenamento, medida na horizontal.
10. Nas albufeiras e respetiva faixa envolvente, além do disposto nos n.ºs 3 e 4, são interditas as seguintes ações:
- a) A construção de quaisquer edifícios e infraestruturas, exceto os de apoio à utilização das albufeiras;
 - b) A descarga de efluentes não tratados e a instalação de fossas e sumidouros de efluentes;
 - c) A rega com águas residuais;
 - d) A instalação de lixeiras, aterros sanitários, nitreiras, currais e aparcamento de gados;
 - e) A exploração de massas minerais;
 - f) A utilização intensiva de biocidas e de fertilizantes químicos ou orgânicos;
 - g) O depósito de adubos, pesticidas, combustíveis e outros produtos tóxicos e perigosos;
 - h) Aquicultura;
 - i) As operações de mobilização do solo com fins agrícolas ou silvo -pastoris, segundo a linha de maior declive das encostas.
11. Nas zonas de cabeceira, além do disposto nos n.ºs 3 e 4, são interditas todas as ações que prejudiquem a infiltração das águas e acelerem o escoamento superficial e a erosão de forma significativa.

12. Nas áreas de infiltração máxima, além do disposto nos n.ºs 3 e 4, são interditas as seguintes ações:

- a) A descarga de efluentes não tratados e a instalação de fossas e sumidouros de efluentes;
- b) A rega com águas residuais sem tratamento primário;
- c) A instalação de lixeiras e aterros sanitários;
- d) A abertura de novas explorações de massas minerais, exceto as que forem consideradas de interesse público pelas entidades referidas no n.º 5 deste artigo;
- e) A utilização intensiva de biocidas e de fertilizantes químicos ou orgânicos;
- f) O depósito de adubos, pesticidas, combustíveis e outros produtos tóxicos e perigosos, à exceção dos situados nas explorações agrícolas
- g) A constituição de depósitos de materiais de construção;
- h) Outras ações que criem riscos de contaminação dos aquíferos;
- i) Outras atividades ou instalações que conduzam à impermeabilização do solo em área superior a 10% da parcela em que se situam;
- j) A instalação de campos de golfe.

12.1 Todos os efluentes domésticos, industriais ou pecuários serão obrigatoriamente objeto de tratamento completo, em instalação própria, sem o que não poderão ser rejeitados na rede de drenagem natural.

12.2 O licenciamento de novas atividades nestas áreas carece de apresentação prévia do projeto das instalações de tratamento de efluentes referidas no número anterior.

12.3 As entidades responsáveis por instalações existentes que contrariem estas disposições têm um prazo de um ano para apresentação de projeto das instalações adequadas e de mais um ano para a respetiva construção.

13. Nas áreas com riscos de erosão, para além do disposto nos n.ºs 3 e 4, são interditas todas as ações que acelerem a erosão do solo, nomeadamente:

- a) Operações de preparação do solo com fins agrícolas ou silvo -pastoris que incluam mobilização segundo a linha de maior declive;

- b) Outras operações de preparação do solo ou de condução das explorações que acelerem a erosão do solo;
- c) A prática de queimadas;
- d) A realização de provas de corta-mato para veículos todo -o-terreno.

Artigo 11.º

Reserva Agrícola Nacional

1. Encontram -se delimitadas na planta atualizada de condicionantes e na planta de ordenamento as áreas integradas na RAN existentes no concelho.
2. As áreas incluídas na RAN ficarão sujeitas ao regime disposto na legislação aplicável em vigor.

Artigo 12.º

Proteção aos sítios com interesse para a conservação da natureza

1. A unidade territorial de conservação da natureza, delimitada na planta de ordenamento, corresponde aos biótopos denominados «Serra de Ossa» (código C22300123) e «Monteito/Reguengos de Monsaraz» (código C22300161) e tem por objetivo dominante a conservação das espécies selvagens e respetivos habitats.
2. Aplicam-se nestas áreas as disposições decorrentes do artigo 6º do Decreto n.º 95/81, de 23 de Julho, que ratifica a Convenção Relativa à Proteção da Vida Selvagem e do Ambiente Natural na Europa.
3. Resultante do inventário preliminar de sítios de interesse ornitológico (CEMPA/DIEE), ocorrem nos montados da serra de Ossa várias espécies constantes no anexo n.º 1 à Diretiva n.º 79/409-CEE, aplicando -se nesta área o disposto no Decreto-Lei n.º 75/91, de 14 de Fevereiro.

Artigo 13.º

Proteção dos montados de sobro

Encontram -se delimitadas na planta atualizada de condicionantes as áreas de montado de sobro. Estas áreas ficarão sujeitas ao disposto na legislação aplicável em vigor.

Artigo 14.º

Proteção dos montados de azinho

Encontram -se delimitadas na planta atualizada de condicionantes as áreas de montado de azinho. Estas áreas ficarão sujeitas ao disposto na legislação aplicável em vigor.

Artigo 15.º

Servidões de exploração de inertes

As servidões respeitantes à exploração de inertes estão sujeitas ao disposto na legislação aplicável em vigor.

CAPITULO III

Património cultural imóvel classificado

Artigo 16.º

Condicionamentos decorrentes da proteção ao património classificado

1. A proteção do património edificado está sujeita ao disposto na legislação aplicável em vigor. Abrange os monumentos nacionais (MN), imóveis de interesse público (IIP) e valores concelhios (VC), através do estabelecimento de zonas de proteção, incluindo zonas non aedificandi ou condicionamentos especiais para a realização de obras, com base na legislação em vigor.
2. O património construído classificado existente na área do município do Redondo, bem como as respetivas zonas de proteção, está assinalado na carta de condicionantes e é constituído pelos imóveis classificados adiante indicados:

Anta da Herdade da Candieira (MN);
Anta da Herdade das Tesouras (MN);
Anta da Vidigueira (MN);
Pelourinho do Redondo (IIP);
Restos da muralha e torre de menagem do Castelo do Redondo (MN);
Convento de São Paulo, na serra de Ossa (IIP);
Igreja da Santa Casa da Misericórdia, no Redondo (IIP, aguarda publicação no Diário da República).

3. Zonas de proteção. A proteção do património edificado classificado é regulamentada pela legislação em vigor.

3.1 Os monumentos nacionais e os imóveis de interesse público descritos no n.º 2 têm uma zona de proteção que abrange a área envolvente do imóvel até 50 m, contados a partir dos seus limites, sem prejuízo de aplicação de regimes que estabelecem zonas de proteção superiores a 50 m, caso que apenas se verifica para os restos da muralha e torre de menagem do Castelo do Redondo.

3.2 Nas zonas de proteção dos monumentos nacionais e dos imóveis de interesse público descritos não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução, em edifícios ou terrenos, sem o parecer favorável do IPPAR.

3.3 Na fase de instrução do processo de classificação de um imóvel, os terrenos ou edifícios localizados na respetiva zona de proteção não podem ser alienados, demolidos, expropriados, restaurados ou transformados sem autorização expressa do IPPAR.

3.4 Os projetos de obras sujeitas a licenciamento municipal a realizar nos imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respetivas zonas de proteção só poderão ser subscritos por arquitetos, de acordo com a legislação em vigor.

CAPITULO IV

Infraestruturas e equipamentos

Artigo 17.º

Condicionamentos aplicáveis às infraestruturas de abastecimento de águas, de drenagem e tratamento de esgotos e resíduos sólidos

1. Estão protegidas, nos termos da legislação em vigor, todas as infraestruturas de abastecimento de água, de drenagem e tratamento de esgotos e resíduos sólidos.
2. Os condicionamentos aplicáveis à rede de distribuição de águas constam da legislação em vigor, designadamente:
 - a) É interdita a construção ao longo de uma faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água;
 - b) É interdita a execução de construção ao longo da faixa de 1 m, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água;
 - c) Fora das zonas urbanas, é interdita a plantação de árvores ao longo da faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de água. Nas áreas urbanas, a largura da referida faixa será considerada caso a caso na apreciação dos projetos de arranjo dos espaços exteriores;
 - d) É proibida a edificação a menos de 20 m e a plantação de árvores a menos de 10 m de qualquer reservatório para abastecimento de água;
 - e) É proibida a edificação ou a plantação de árvores a menos de 20 m de qualquer estação de tratamento de água.
3. As áreas de proteção dos furos de captação de água para abastecimento público são as que constam da legislação em vigor, designadamente:
 - 3.1. São definidos perímetros de proteção às captações de águas públicas subterrâneas onde são proibidos todos os despejos de águas e lamas residuais, a deposição de detritos sólidos e semissólidos e todas as ações suscetíveis de alterar as características físicas, químicas e bacteriológicas da água.

- 3.2. Na área do município do Redondo encontram -se em funcionamento furos de captação de água de abastecimento domiciliário que servem a zona de Aldeia da Serra.
- 3.3. Os perímetros de proteção a captações subterrâneas são de dois tipos:
Perímetro de proteção próxima, num raio de 20 m em torno da captação;
Perímetro de proteção à distância, num raio de 100 m em torno da captação.
- 3.4. Nos perímetros de proteção próxima não devem existir:
- a) Depressões onde se possam acumular águas pluviais;
 - b) Linhas de água não revestidas;
 - c) Caixas ou caleiras subterrâneas sem esgoto devidamente tratado;
 - d) Canalizações, fossas e sumidouros de águas negras;
 - e) Habitações e instalações industriais;
 - f) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.
- 3.5. Nos perímetros de proteção à distância não devem existir:
- a) Sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada;
 - b) Outras captações;
 - c) Rega com águas negras;
 - d) A menos que providos de esgoto distante ou tratamento completo:
Nitricas, currais, estábulos, matadouros, etc.;
 - Instalações sanitárias;
 - Indústrias com efluentes poluentes.
4. Os condicionamentos a respeitar relativamente à proteção das redes de esgotos e órgãos de tratamento constam da legislação aplicável em vigor, designadamente:
- a) É proibido construir qualquer prédio 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 fiquem completamente estanques e sejam visitáveis;
 - b) Os proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou dos terrenos que a esses derem acesso, são obrigados a consentir na sua ocupação

- e trânsito, na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas;
- c) É proibida a edificação a menos de 5 m e a plantação de árvores a menos de 10 m dos emissários e coletores de esgoto;
 - d) É proibida a edificação ou a plantação de árvores a menos de 20 m de qualquer fossa séptica ou órgão de tratamento similar de uso coletivo;
 - e) As estações de tratamento de águas residuais (ETAR) encontram-se protegidas, sem prejuízo da legislação em vigor, por uma faixa envolvente com a largura mínima de 50 m, na qual é interdita a edificação para usos residenciais ou atividades hoteleiras e similares;
 - f) É proibida a abertura de poços, furos ou captações de água que se destinem a rega ou a consumo doméstico a menos de 50 m das áreas afetas a qualquer ETAR.
5. As áreas de proteção a lixeiras e aterros sanitários são as que constam da legislação em vigor, designadamente:
- 5.1. É estabelecida uma faixa non aedificandi de 50 m de largura para além do perímetro exterior de qualquer lixeira ou aterro sanitário.
 - 5.2. É proibida a abertura de poços ou a instalação de captações de água a menos de 300 m de distância de qualquer lixeira ou aterro sanitário.

Artigo 18.º

Condicionamentos a respeitar relativamente às linhas elétricas

- 1. As linhas de energia elétrica encontram -se protegidas por servidão à sua passagem, de acordo com a legislação em vigor, através do estabelecimento de distâncias mínimas dos edifícios às linhas elétricas, em função da tensão instalada.
- 2. Os condicionamentos a respeitar relativamente às linhas elétricas, designadamente quanto à distância dos condutores aos edifícios e a obstáculos diversos, são os que constam da legislação aplicável em vigor.

3. Definiu-se na carta de condicionantes um corredor de proteção às linhas de 60 kV existentes no concelho com a largura de 30 m para cada lado a partir do seu eixo, no sentido de assegurar condições de manutenção e eventuais ajustes no seu traçado.

Artigo 19.º

Servidões rodoviárias

1. Os condicionamentos e servidões da rede rodoviária são os que constam da legislação aplicável em vigor.
2. As estradas que integram a rede nacional no concelho do Redondo são as seguintes:
 - a) Troço da EN 254 entre Évora e Redondo, classificado no Plano Rodoviário Nacional de 1985 como outra estrada (OE);
 - b) Troço da EN 254 entre Redondo e o limite do concelho (desclassificada);
 - c) EN 373 (desclassificada);
 - d) EN 381 (desclassificada).

3. A rede municipal no concelho do Redondo é constituída por:

3.1. Estradas municipais:

EM 513;

EM 534;

EM 512;

EM 524;

EM 524-1;

E outras estradas ou lanços de estradas municipais não classificados.

3.2. Caminhos municipais:

CM 1103;

CM 1153; CM 1095;

E outros caminhos ou lanços de caminhos municipais não classificados.

Artigo 20.º

Servidão à rede ferroviária

Encontra-se assinalada na planta atualizada de condicionantes a rede ferroviária existente no concelho, estabelecendo-se condicionamentos à ocupação dos terrenos à sua margem, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 21.º

Condicionamentos a respeitar relativamente aos marcos geodésicos

Os condicionamentos a respeitar relativamente à proteção aos marcos geodésicos constam da legislação aplicável em vigor, designadamente:

- a) Os marcos geodésicos de triangulação cadastral têm zonas de proteção que abrangem uma área em redor do sinal com o raio mínimo de 15 m. A extensão da zona de proteção é determinada caso a caso, em função da visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais;
- b) Os proprietários ou usufrutuários dos terrenos situados dentro da zona de proteção não podem fazer plantações, construções e outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direções constantes das minutas de triangulação;
- c) Os projetos de obras ou planos de arborização na proximidade dos marcos geodésicos não podem ser licenciados sem prévia autorização do Instituto Português de Cartografia e Cadastro (IPCC).

Artigo 22.º

Condicionamentos a respeitar relativamente a edifícios escolares

Os condicionamentos respeitantes às zonas de proteção a edifícios escolares são os que constam da legislação aplicável em vigor, designadamente:

- a) Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares que venham a ser concretizados na vigência do PDM Redondo não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados, que produzam o ensombramento desses recintos;
- b) É proibido erigir qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar, existente ou previsto, seja inferior a uma vez e meia a altura da construção e menor que 12 m;

- c) Considera-se que aqueles afastamentos deverão ser calculados por forma que uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas sul, nascente e poente do terreno escolar e formando um ângulo de 35° com o plano horizontal que passa esse ponto não encontre quaisquer obstáculos. Na estrema norte do terreno aquele ângulo poderá ser de 45°;
- d) Para além das distâncias mínimas referidas nas alíneas b) e c), que deverão ser respeitadas relativamente a todos os recintos escolares, poderão ainda ser definidas zonas de proteção mais amplas, quando se considere que aqueles afastamentos não são suficientes para garantir um enquadramento arquitetónico adequado e uma conveniente integração urbanística;
- e) As zonas de proteção abrangem, em regra, uma faixa com 50 m de largura a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona non aedificandi e uma zona de construção condicionada. Nalguns casos a largura dessa faixa pode ser ampliada em plano municipal de ordenamento do território.

TÍTULO III

Uso dos solos

CAPÍTULO V

Generalidades

Artigo 23.º

Classes de espaços

Em função do uso dominante do solo, são consideradas as classes seguintes de espaços, as quais se encontram delimitadas na planta de ordenamento:

Espaços urbanos;

Espaços urbanizáveis;

Espaços rurais:

- a) Áreas de agricultura intensiva;
- b) Área agrícola específica vinhas;
- c) Outras áreas agrícolas;

- d) Áreas de montados;
- e) Outras áreas silvo -pastoris;
- f) Áreas de matas e matos de proteção e recuperação;

Espaços culturais e naturais:

- a) Zonas de proteção ao património cultural imóvel classificado;
- b) Espaços de proteção ao património arqueológico e arquitetónico com interesse;
- c) Espaços de desenvolvimento turístico, recreio e lazer;

Espaços Turístico-Agrícolas;

Espaços industriais:

- a) Áreas destinadas a indústria transformadora;
- b) Áreas destinadas a indústria extrativa;

Espaços-canais.

Artigo 24.º

Alteração às classes de espaços

A alteração ou transposição de qualquer parcela do território para uma classe distinta daquela em que se integra na planta de ordenamento só poderá efetuar-se através de plano municipal de ordenamento do território, ratificado superiormente nos termos da legislação em vigor ou no processo de revisão do PDM do concelho.

Comentado [MS3]: Aviso n.º 7440/2017, de 3 de julho de 2017

CAPITULO VI

Espaços urbanos e urbanizáveis

SECÇÃO I

Espaços urbanos

Artigo 25.º

Caracterização

Os espaços urbanos estão delimitados na planta de ordenamento à escala de 1:25 000 e de 1:5000, sendo caracterizados pelo elevado nível de infra -estruturação e concentração de edificações onde o solo se destina predominantemente à construção.

Artigo 26.º

Usos

1. O uso dominante das edificações em espaço urbano é a habitação, sendo os usos supletivos os equipamentos coletivos, o comércio e os serviços.
2. É considerado uso compatível com o uso dominante e com os usos supletivos a localização de instalações industriais de pequena dimensão da classe D ou de oficinas artesanais, bem como de armazéns de pequena dimensão, desde que a natureza das atividades desenvolvidas seja compatível com o meio urbano, designadamente não causando agressões ambientais (poluição, degradação da imagem do edificado ou do espaço público imediato, produção de resíduos não tratados), ou criando riscos de segurança.

Artigo 27.º

Edificabilidade

1. Todas as edificações respeitarão os planos de urbanização, de pormenor ou os loteamentos aprovados, se existirem.
2. No caso de não existir qualquer plano de urbanização, de pormenor ou loteamento, só serão autorizadas as edificações que conduzam à qualificação do espaço urbano mediante soluções que assegurem a integração harmoniosa na envolvente.

3. No caso de não existir qualquer plano de urbanização, de pormenor ou loteamento, será apenas autorizada a construção de um edifício por parcela autónoma, nos termos da lei, que, a destinar -se a habitação, deverá ser unifamiliar, obedecendo aos parâmetros indicados para o aglomerado urbano em questão.
4. Serão sempre encargo do promotor as obras de ligação à rede pública de infraestruturas, designadamente e para além de outras obras que possam ser determinadas pela Câmara Municipal, as ligações à rede viária e ou a sua beneficiação, à rede de abastecimento de água, à rede de drenagem e tratamento de esgotos e à rede de energia elétrica.
5. No caso de não existir alguma ou a totalidade destas infra -estruturas, fica o promotor obrigado a realizar as obras necessárias para as segurar plenamente aqueles serviços básicos em regime de autossuficiência.

Artigo 28.º

Cedências

As edificações realizadas conforme o previsto no n.º 3 do artigo anterior obrigam à cedência, a título gratuito, das áreas necessárias para execução e retificação de arruamentos e execução de passeios determinados pela Câmara Municipal, bem como ao cumprimento da legislação aplicável em vigor.

SECÇÃO II

Espaços urbanizáveis

Artigo 29.º

Caracterização

Os espaços urbanizáveis estão delimitados na planta de ordenamento à escala de 1:25 000 e de 1:5000, sendo assim denominados por poderem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão.

Artigo 30.º

Implementação e edificabilidade dos espaços urbanizáveis

1. Os espaços urbanizáveis constituem áreas de expansão dos espaços urbanos existentes.
2. A edificação nos espaços urbanizáveis deverá reger -se pela legislação aplicável ao licenciamento geral de obras.
3. Enquanto não existirem planos de urbanização, planos de pormenor ou loteamentos, a construção nos espaços urbanizáveis só poderá efetuar-se nas parcelas já constituídas, devendo, no caso de se destinar a habitação, ser unifamiliar, dando continuidade ao tecido urbano existente e regendo -se pelos parâmetros indicados para o aglomerado urbano em questão.
4. Serão sempre encargo do promotor as obras de urbanização e a ligação à rede pública de infraestruturas, designadamente e para além de outras obras que possam ser determinadas pela Câmara Municipal, a execução de espaços de estacionamento, as ligações à rede viária e ou a sua beneficiação, à rede de abastecimento de água, à rede de drenagem e tratamento de esgotos e à rede de energia elétrica.
5. No caso de não existir alguma ou a totalidade destas infra -estruturas, fica o promotor obrigado a realizar as obras necessárias para assegurar plenamente aqueles serviços básicos em regime de autossuficiência.

Artigo 31.º

Usos

1. Os espaços urbanizáveis destinam-se à construção de novos edifícios residenciais, de edifícios destinados a atividades diversificadas e de equipamentos coletivos complementares.
2. Os usos compatíveis com os espaços urbanizáveis são idênticos aos indicados para os espaços urbanos.
3. Nos espaços urbanizáveis é ainda permitida a instalação de indústrias não poluidoras das classes C e D, em conformidade com a legislação aplicável em vigor, devendo no seu licenciamento ser ponderada a compatibilidade com o uso predominante da área em que se inserem, por forma a evitar incómodos provocados quer pela laboração quer pelo tráfego gerado.
4. O licenciamento de estabelecimentos industriais nestes espaços fica ainda sujeito aos seguintes condicionamentos:
 - a) Estudo de conjunto em que se demonstre a correta integração na envolvente, designadamente em termos de volumetria, acessos e estacionamento;
 - b) Apresentação e execução de projeto de arranjos exteriores;
 - c) Satisfação de parâmetros de qualidade no projeto e construção;
 - d) Justificação satisfatória da localização pretendida.

Artigo 32.º

Regime de cedências

1. Para efeitos de divisão da propriedade com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, devidamente arrançadas e a título gratuito, as áreas necessárias para:
 - a) Construção ou beneficiação de vias de acesso passeios e faixas de rodagem;
 - b) Estacionamento automóvel público;
 - c) Instalação de equipamentos coletivos;
 - d) Construção de outras infraestruturas de serviço público;

e) Espaços públicos verdes e estadas.

1.1. A edificação em parcelas já constituídas obriga à cedência a título gratuito das áreas necessárias para execução e retificação de arruamentos e execução de passeios determinados pela Câmara Municipal, bem como ao cumprimento da legislação aplicável em vigor.

2. A área total de cedência em operações de loteamento será estabelecida em plano de urbanização ou plano de pormenor, não devendo na sua ausência ser inferior ao disposto na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

3. Nas operações de loteamento a realizar nas áreas urbanizáveis serão aplicados os critérios decorrentes do disposto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, alterado pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto.

CAPITULO VII

Aglomerados urbanos

SECÇÃO I

Generalidades

Artigo 33.º

Definição

Os espaços urbanos e urbanizáveis constituem -se em aglomerados urbanos existentes, definidos pelo seu perímetro urbano, distribuídos por três tipos, em função da sua origem, características e evolução:

Tipo A - aglomerados urbanos de carácter tradicional, estruturados e com tecidos urbanos razoavelmente definidos e consolidados, apresentando ou não áreas de expansão recente;

Tipo B - aglomerados urbanos de configuração linear relativamente recente e ou pouco consolidados, com simples características de crescimento ao longo de vias;

Tipo C - aglomerados constituídos por áreas de povoamento disperso, apresentando ocasionalmente áreas mais consolidadas, estruturadas por caminhos rurais, ou nucleações de pequenos conjuntos de construção rural.

Artigo 34.º

Enumeração

Os aglomerados urbanos integrantes da rede urbana do concelho do Redondo são os seguintes:

Aglomerados do tipo A:

Redondo;
Montoito;
Aldeias de Montoito;

Aglomerados do tipo B:

Aldeia da Serra;
Santa Susana;
Freixo;
Falcoeiras;

Aglomerados do tipo C:

Foros da Fonte Seca

Artigo 35.º

Perímetros urbanos

1. O perímetro urbano de um aglomerado é determinado pelo conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos.
2. Para cada aglomerado integrante da rede urbana do concelho, o PDM Redondo fixa o respetivo perímetro urbano, onde estão incluídas as áreas de ocupação atual, as áreas

abrangidas por compromissos urbanísticos e as áreas destinadas à expansão, no horizonte do Plano.

3. Para os perímetros urbanos considerados estabelece-se a diferenciação entre espaços urbanos e urbanizáveis.
4. Os perímetros urbanos do concelho do Redondo são os seguintes:
 - a) Redondo;
 - b) Montoito;
 - c) Aldeias de Montoito;
 - d) Aldeia da Serra;
 - e) Santa Susana;
 - f) Freixo;
 - g) Falcoeiras;
 - h) Foros da Fonte Seca.
5. Fora dos perímetros urbanos não são admitidas pretensões que se traduzam em loteamento ou ocupação urbana.

SECÇÃO II

Normativa urbanística

Artigo 36.º

Objetivos gerais para os aglomerados urbanos

1. Indicam-se a seguir alguns objetivos genéricos para o desenvolvimento dos aglomerados do concelho do Redondo, os quais deverão nortear as ações a promover e enquadrar a apreciação de iniciativas.
2. Aglomerados urbanos do tipo A.
As intervenções no perímetro urbano dos aglomerados do tipo A ficam sujeitas às orientações a seguir indicadas:

- 2.1 Deverão ser elaborados planos de urbanização (PU) para o Redondo e para o sistema urbano Montoito/Aldeias de Montoito; relativamente ao Redondo, o PU deverá tratar com especial detalhe a salvaguarda e reabilitação do centro histórico, desenvolvendo-o ao nível de plano de pormenor/plano de salvaguarda e valorização; a implementação dos respetivos espaços urbanizáveis será feita através de planos de pormenor, arranjos urbanísticos e estudos de conjunto de iniciativa municipal ou particular e operações de loteamento.
- 2.2 Nas malhas urbanas dos aglomerados do tipo A que venham a ser definidas pela Câmara Municipal como áreas de interesse cultural deverão ser mantidas as características gerais do tecido urbano e preservadas as características arquitetónicas dos edifícios de maior interesse.
- 2.3 Nestes aglomerados deverá ser dada prioridade a ações de salvaguarda e reabilitação do edificado e do espaço público urbano. Destaque para a sede do concelho, como lugar preferencial para a concentração de equipamentos públicos e funções centrais.
- 2.4 Nas malhas urbanas dos aglomerados do tipo A, nos casos em que seja permitida a demolição, fica a renovação dos edifícios sujeita às seguintes orientações:
- a) Sejam garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou aqueles que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
 - b) Seja procurada uma integração por harmonia com a envolvente, mantendo a cêrcea adequada ao conjunto onde se insere, respeitando a morfologia, escala e ritmos, materiais e uso de cor dominantes.
- 2.5 As construções em parcelas já constituídas integradas na malha urbana daqueles aglomerados ficam sujeitas às regras definidas no n.º 2.4 deste artigo.
3. Aglomera dos urbanos dos tipos B e C. As intervenções no perímetro urbano dos aglomerados dos tipos B e C ficam sujeitas às orientações a seguir indicadas:
- 3.1 Não se considera necessária ou justificável a elaboração de planos municipais de ordenamento do território para estes aglomerados; a implementação dos

respetivos espaços urbanizáveis será feita através de arranjos urbanísticos e estudos de conjunto de iniciativa municipal ou particular e operações de loteamento.

- 3.2 Nestes aglomerados deverá ser dada prioridade à estruturação e consolidação do tecido urbano.
 - 3.3 Deverá privilegiar-se a manutenção de tipologias de transição urbano/rural de baixa densidade de ocupação, a reduzida impermeabilização dos solos e a integração de atividades agrícolas (hortas, etc.).
4. Em todos os aglomerados urbanos considerados, a edificação far-se-á sempre prioritariamente preenchendo os espaços livres intersticiais ou dando continuidade aos tecidos urbanos existentes.

Artigo 37.º

Planos municipais de ordenamento do território

1. Elaboração de planos de urbanização para o Redondo e para o sistema urbano constituído pelos aglomerados de Montoito e Aldeias de Montoito.
2. Elaboração de plano de pormenor/plano de salvaguarda e valorização para a área, a definir em PU ou em estudo preliminar, do centro histórico do Redondo.
3. A área complementar e de enquadramento ao Convento de São Paulo, na serra de Ossa, referida no artigo 53.º e também designada por PMOT Aldeia da Serra, definida na planta de ordenamento, deverá ser objeto de estudo de conjunto em escala compatível, o qual incluirá o aglomerado urbano de Aldeia da Serra.

Artigo 38º

Parâmetros urbanísticos

Indicam-se os parâmetros aplicáveis à edificação nos aglomerados urbanos do concelho do Redondo;

Redondo - parâmetros de edificabilidade aplicáveis (superfície líquida):

Índice de ocupação máximo: 0,75;

Índice de utilização máximo (i):1,5;

Cércea máxima: três pisos;

Altura das edificações: 10 m;

Aproximadamente 125 fogos/ha de densidade líquida;

Aproximadamente 375 hab./ha de densidade líquida;

Exceção: na área de influência do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Redondo o número máximo de pisos são dois e a altura das edificações não pode ser superior a 6 m.

Comentado [MS4]: Aviso n.º 3498/2009, de 11 de fevereiro de 2009

Aldeia da Serra - parâmetros de edificabilidade aplicáveis (superfície líquida):

Índice de ocupação máximo: 0,4;

Índice de utilização máximo (i): 0,6;

Cércea máxima: dois pisos; Altura das edificações: 6 m;

Aproximadamente 50 fogos/ha de densidade líquida;

Aproximadamente 150 hab./ha de densidade líquida;

Freixo - parâmetros de edificabilidade aplicáveis (superfície líquida):

Índice de ocupação máximo: 0,4;

Índice de utilização máximo (i): 0,6;

Cércea máxima: dois pisos;

Altura das edificações: 6 m;

Aproximadamente 50 fogos/ha de densidade líquida;

Aproximadamente 150 hab./ha de densidade líquida;

Foros da Fonte Seca - parâmetros de edificabilidade aplicáveis (superfície líquida):

Índice de ocupação máximo: 0,4;

Índice de utilização máximo (i): 0,6;

Cércea máxima: dois pisos;

Altura das edificações: 6 m;

Aproximadamente 50 fogos/ha de densidade líquida;

Aproximadamente 150 hab./ha de densidade líquida;

Santa Susana - parâmetros de edificabilidade aplicáveis (superfície líquida):

Índice de ocupação máximo: 0,4;

Índice de utilização máximo (i): 0,6;

Cércea máxima: dois pisos;

Altura das edificações: 6 m;

Aproximadamente 50 fogos/ha de densidade líquida;

Aproximadamente 150 hab./ha de densidade líquida;

Montoito - parâmetros de edificabilidade aplicáveis (superfície líquida):

Índice de ocupação máximo: 0,6;

Índice de utilização máximo (i): 1,2;

Cércea máxima: dois pisos;

Altura das edificações: 6 m;

Aproximadamente 100 fogos/ha de densidade líquida;

Aproximadamente e 300 hab./ha de densidade líquida;

Aldeias de Montoito - parâmetros de edificabilidade aplicáveis (superfície líquida):

Índice de ocupação máximo: 0,5;

Índice de utilização máximo (i): 1;

Cércea máxima: dois pisos;

Altura das edificações: 7 m;

Aproximadamente 83 fogos/ha de densidade líquida;

Aproximadamente 250 hab./ha de densidade líquida;

Falcoeiras - parâmetros de edificabilidade aplicáveis (superfície líquida):

Índice de ocupação máximo: 0,4;

Índice de utilização máximo (i): 0,6;

Cércea máxima: dois pisos;

Altura das edificações: 6 m;

Aproximadamente 50 fogos/ha de densidade líquida;

Aproximadamente 150 hab./ha de densidade líquida.

1. O estacionamento deve ser, sempre que possível, assegurado no interior da parcela, na razão de um lugar por fogo ou 120 m² de área de construção. Para as instalações

de equipamentos coletivos deverá proceder -se, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento.

2. Para os espaços urbanos sujeitos a renovação, designadamente pequenas áreas intersticiais no tecido consolidado, dever-se-ão aplicar as regras descritas no n.º 1 deste artigo. Excecionalmente, e onde não seja possível concretizar aquelas regras, a Câmara Municipal do Redondo elaborará regras excecionais e específicas para cada caso, apoiadas em PMOT.

SECÇÃO III

Indústrias e serviços integráveis nos espaços urbanos e urbanizáveis

Artigo 39.º

Indústrias integráveis nos espaços urbanos e urbanizáveis

1. Nos espaços urbanos e urbanizáveis é permitida a localização de indústrias nos termos indicados, respetivamente, nos artigos 26.º e 31.º deste Regulamento.
2. Os parâmetros de edificabilidade são os aplicáveis à generalidade das construções nos aglomerados urbanos do concelho de Redondo, podendo a altura máxima das construções ser superior à definida, desde que tecnicamente fundamentada.

Comentado [MS5]: 7.ª ALTERAÇÃO AO PDM DE REDONDO
Aprovada pela Assembleia Municipal a 26 de setembro de 2022, publicada no DR n.º 319, Aviso n.º 20041/2022 de 20 de outubro de 2022

Artigo 40.º

Empreendimentos turísticos inseridos nos espaços urbanos e urbanizáveis

1. Os empreendimentos turísticos, definidos nos termos da legislação em vigor aplicável, integram-se em cada área definida sem restrições especiais, salvo as que decorrem das suas próprias características tipológicas.
2. É vedada a instalação de unidades que provoquem incómodo ou poluição, aferidos nos termos da legislação em vigor aplicável.

3. Os parâmetros de edificabilidade são os aplicáveis à generalidade das construções nos aglomerados urbanos do concelho do Redondo.
4. Deverá ser assegurada a existência no interior da parcela de pelo menos um lugar de estacionamento de ligeiros por cada dois quartos. Deverá ainda ser prevista no interior da parcela uma área para o estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar caso a caso, em função da dimensão e localização da unidade hoteleira.

CAPITULO VIII

Espaços rurais

Composição dos espaços rurais

Os espaços rurais são compostos por:

- a) Áreas de agricultura intensiva;
- b) Área agrícola específica-vinhas;
- c) Outras áreas agrícolas;
- d) Área de montados;
- e) Outras áreas silvo -pastoris;
- f) Áreas de matas e matos de proteção e recuperação.

Artigo 42.º

Áreas de agricultura intensiva

1. *Sem prejuízo do regime legal da RAN, nas áreas de agricultura intensiva só são permitidas as edificações dispersas ou isoladas destinadas a habitação em solo rural quando, cumulativamente:*
 - a) *A área mínima do prédio for igual ou superior a 4 hectares e*
 - b) *Se destinar a residência própria do proprietário-agricultor da exploração agrícola do prédio onde se pretende localizar a habitação, factos que devem ser comprovados pelas entidades competentes;*

2. *As edificações previstas no número um do presente artigo, ficam ainda sujeitas às seguintes restrições:*
- a) *A área de construção máxima admitida é de 500m²;*
 - b) *O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de dois;*
 - c) *Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorra entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor.*

Comentado [MS6]: Aviso 25233/2010 de 3 de dezembro de 2010

Artigo 43.º

Área agrícola específica Vinhas

1. A área agrícola específica delimitada na planta de ordenamento caracteriza-se pela prática de uma agricultura moderadamente intensiva, onde a vinha é a cultura mais representativa, assente em quintas de pequena dimensão, conhecida pela toponímia «vinhas».
2. A delimitação desta área visa objetivos de conservação dos recursos e paisagem naturais, devendo-se, designadamente:
 - a) Salvaguardar terrenos de aptidão agrícola de todas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, comprometam a viabilidade económica das explorações e contribuam para a descaracterização desta área;
 - b) Impedir a dispersão de construções, concentrando a capacidade de edificação nos núcleos tradicionais consolidados que se situam no seio das explorações;
 - c) Travar o fracionamento da propriedade através do estabelecimento de uma unidade de cultura comum às áreas integradas na RAN, contribuindo deste modo para a manutenção da sua homogeneidade.
3. A utilização e estrutura cultural é idêntica às áreas referidas no artigo anterior integradas na RAN.

4. Os solos desta área devem ser exclusivamente afetos à agricultura, sendo proibidas todas as ações que diminuam a sua potencialidade agrícola.
5. Na área agrícola específica a unidade de cultura corresponde ao dobro da área fixada pela lei geral para as respetivas culturas e região.

Artigo 44.º

Outras áreas agrícolas

1. As áreas designadas como outras áreas agrícolas na planta de ordenamento correspondem a solos com capacidade de uso mediana, com limitações acentuadas, suscetíveis de uma utilização agrícola pouco intensiva.
2. Nestas áreas são permitidos todos os usos agrícolas menos intensivos, devendo privilegiar-se a viticultura.
3. Estão proibidas todas as ações suscetíveis de diminuir a aptidão agrícola destas áreas.

Artigo 45.º

Áreas de montados

1. As áreas de montados de sobreiro, de montados de azinho e de montados mistos estão integradas na rede de proteção e valorização ambiental. Estes montados, além de estarem protegidos por lei, constituem um aproveitamento adequado às condições locais e apresentam viabilidade económica.
2. A utilização destas áreas rege-se pela legislação aplicável em vigor.

Artigo 46.º

Outras áreas silvo-pastoris

Estas áreas situam-se em solos onde as potencialidades produtivas são muito baixas, mas permitem ainda as pastagens permanentes melhoradas sob coberto do montado.

Artigo 47.º

Áreas de matas e matos de proteção e recuperação

1. Estas áreas estão integradas na rede de proteção e valorização ambiental e são constituídas pelas áreas ecologicamente mais sensíveis do concelho. Situam -se em solos onde as potencialidades produtivas são praticamente nulas, pelo que devem ser afetados a funções de proteção e recuperação.
2. Nestas áreas são permitidas as atividades como a caça e pastoreio.
3. São proibidos os seguintes usos e ações:
 - a) Florestação com espécies de crescimento rápido;
 - b) Ações de arroteamento ou criação de novas pastagens;
 - c) Quaisquer ações destrutivas do coberto vegetal natural existente, à exceção da execução de projetos aprovados pelas entidades competentes.

Artigo 48.º

Edificabilidade em espaços rurais

1. *Sem prejuízo dos regimes legais da REN e da RAN quando aplicáveis, a edificação isolada ou dispersa destinada a habitação em solo rural só é permitida quando, cumulativamente:*
 - a) *A área mínima do prédio for igual ou superior a 4 hectares e*
 - b) *Se destinar a residência própria do proprietário-agricultor da exploração agrícola do prédio onde se pretende localizar a habitação, factos que devem ser comprovados pelas entidades competentes;*
2. *As edificações previstas no número um do presente artigo, ficam ainda sujeitas às seguintes restrições:*
 - a) *A área de construção máxima admitida é de 500 m²;*
 - b) *O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de dois;*
 - c) *Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre*

agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor.

3. Sem prejuízo do regime das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e das demais disposições do presente Regulamento, as novas construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais, são admitidas nas seguintes condições:

a) A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços regionais competentes em matéria agrícola, pecuária ou florestal, ao nível do controlo prévio da atividade a desenvolver no caso de edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas, sempre que esta o exija;

i) O índice máximo de ocupação do solo: 0,05;

ii) A altura máxima da fachada: 7m, com exceção de instalações especiais tecnicamente fundamentadas;

4. Na área agrícola específica “vinhas”, descrita no artigo 43.º, considerar-se-á para efeito habitacional o disposto no número um do presente artigo e para os restantes usos 1 hectare.

5. Poderá ser autorizada a reconstrução com ampliação para fins habitacionais de construções tradicionais isoladas (“montes”), desde que a área ampliada cumpra cumulativamente os seguintes condicionamentos:

a) Não exceda 50 % da área total de construção final;

b) Não represente um índice de utilização (i) superior a 0,02 da parcela em que se inscreve.

6. Podem ser autorizados empreendimentos turísticos isolados em solo rural desde que considerados de interesse para o Município e se integrem numa das seguintes categorias:

a) Estabelecimentos Hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais etc.)

b) Empreendimentos de TER;

c) Empreendimentos de turismo de habitação;

Comentado [MS7]: 7.ª ALTERAÇÃO AO PDM DE REDONDO
Aprovada pela Assembleia Municipal a 26 de setembro de 2022, publicada no DR n.º 319, Aviso n.º 20041/2022 de 20 de outubro de 2022.

- d) *Parques de Campismo e de Caravanismo e empreendimentos de turismo da natureza nas tipologias previstas no presente número.*

6.1 Os edifícios não podem ter mais de dois pisos acima da cota de soleira;

6.2 O índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 0,2 (20 % da área total do prédio), exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de casas de campo e agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação.

6.3 A capacidade máxima admitida, com exceção para os parques de campismo e de caravanismo, é de 200 camas.

6.4 Os Parques de Campismo e de Caravanismo deverão responder aos seguintes requisitos complementares para além dos estabelecidos em legislação específica:

- a) Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo: 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;*
- b) Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;*
- c) Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;*
- d) Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;*
- e) Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.*

Comentado [MS8]: Aviso n.º 25233/2010 de 3 de dezembro de 2010

Secção IV

Núcleos de Desenvolvimento Turístico - NDT

Artigo 48.o A

Natureza e Admissibilidade

1. A criação de novos empreendimentos turísticos que não se constituam como Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI), fora dos perímetros urbanos, está sujeita

ao modelo dos NDT regulado no presente capítulo, desde que assegurada a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais, o respeito pela intensidade de ocupação turística definida no PROT-Alentejo, e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidos no PDM de Redondo, nomeadamente com os parâmetros gerais de ocupação definidos nesta secção.

2. Os NDT são áreas de ocupação turística em solo rústico com aptidão para uso turístico e não são delimitadas no PDM de Redondo.
3. Os NDT serão obrigatoriamente desenvolvidos através de plano de urbanização ou de plano de pormenor, cuja entrada em vigor constitui a respetiva área de intervenção como espaço de ocupação turística.
4. A instalação de empreendimentos turísticos poder-se-á efetuar através de operações urbanísticas, correspondendo, para esse efeito, a área de implantação do NDT a uma unidade de execução estabelecida ao abrigo do regime jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
5. Os elementos que acompanham os planos de urbanização ou de pormenor devem incluir:
 - a) A explicitação do conceito estratégico;
 - b) A caracterização do (s) produto (s) turístico (s) a desenvolver;
 - c) A identificação dos equipamentos, infraestruturas e funções de suporte a instalar;
 - d) Sustentabilidade económico-financeira, suportada pela apresentação de um estudo de mercado;
 - e) A identificação das redes e sistema de mobilidade e acessibilidade.
6. Os planos de urbanização ou de pormenor a elaborar devem garantir que:
 - a) É demonstrada a criação de postos de trabalho diretos e a estratégia de integração de recursos humanos que valorize a mão-de-obra disponível no concelho;
 - b) Os projetos assumem um carácter inequivocamente turístico e contribuem para a diversificação da oferta turística regional;
 - c) É assegurada a elaboração de um programa de gestão ambiental ativa da área que promova as medidas necessárias à manutenção dos principais habitats e espécies com valor conservacionista, nomeadamente o desenvolvimento de ações de sensibilização ambiental que promovam os valores naturais da área;

- d) As intervenções em matéria de abastecimento de água, de tratamento e reutilização de efluentes, de gestão de resíduos e de alimentação energética apostarão em soluções inovadoras e sustentáveis, procurando sempre que possível recorrer, em termos energéticos, a meios passivos e recursos alternativos;
 - e) O modelo de mobilidade e acessibilidade a adotar minimizará as necessidades de deslocação, reduzindo o transporte individual motorizado e promovendo os modos suaves;
 - f) Os projetos a instalar preservam e promovem as atividades tradicionais, a cultura e a identidade local.
7. Os NDT integram empreendimentos turísticos, equipamentos, infraestruturas de apoio ao turismo e atividades de animação turística, bem como outros usos e atividades compatíveis com as ocupações e utilizações admitidas em solo rústico.
8. Nos NDT podem ser incluídas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:
- a) Estabelecimentos hoteleiros;
 - b) Aldeamentos turísticos;
 - c) Empreendimentos de Turismo de Habitação (TH);
 - d) Empreendimentos de Turismo em Espaço Rural (TER);
 - e) Parques de campismo e caravanismo;
 - f) Conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

Artigo 48.º B

Condições de execução

1. A execução das operações necessárias à concretização dos NDT está sujeita à prévia celebração de um contrato de urbanização entre o município, os promotores e o Turismo de Portugal, I.P.
2. O contrato de urbanização a que se refere o número anterior deve estabelecer, nomeadamente, o seguinte:

- a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
- b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos e dos respetivos responsáveis, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
- c) O sistema de execução das operações urbanísticas, bem como, no caso de se aplicar, os mecanismos de perequação de benefícios e encargos;
- d) A compensação derivada do excedente de edificação relativamente à edificação relativamente à edificação média estabelecida no plano diretor municipal para a categoria de solo rural onde se insere o núcleo de desenvolvimento turístico;
- e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

Artigo 48.º C

Critérios de inserção territorial

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

- a) A área mínima de cada NDT é de 50 hectares;
- b) A capacidade mínima de cada NDT é de 100 camas;
- c) Garantir a articulação funcional entre o NDT com os Centros Urbanos mais próximos;
- d) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- e) A área infraestruturada (área permeável/impermeável ou outra infraestruturada) não pode exceder 30% da área global do NDT;
- f) O índice de utilização do solo para aldeamentos turísticos é 0,2 e para estabelecimentos hoteleiros e restantes tipologias é 0,3;
- g) A altura máxima da fachada é 9m para aldeamentos turísticos e 9m estabelecimentos hoteleiros e restantes tipologias, incluindo os edifícios de apoio

- aos empreendimentos, nomeadamente, Club Houses e equipamentos, com exceção de instalações especiais tecnicamente fundamentadas;
- h) A área mínima de estacionamento é lugar/por 4 unidade de alojamento para estabelecimentos hoteleiros (incluindo os hotéis rurais) e restantes tipologias;
 - i) A área mínima de estacionamento para Aldeamentos Turísticos é de um lugar/unidade de alojamento;
 - j) A Área de espaços livres/verdes, de utilização comum, por unidade de alojamento deve ser superior a 100m², incluindo as áreas integradas na estrutura ecológica;
 - k) Os edifícios não podem ter mais do que dois pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira;
 - l) As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade territorial local, com adequada inserção na morfologia do terreno;
 - m) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
 - n) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal;
 - o) Devem ser delimitadas as áreas de povoamento de sobre e de azinho, as quais devem integrar a estrutura ecológica, não sendo permitido edificações nestas áreas.

Artigo 48.º D

Parâmetros de qualidade e sustentabilidade ambiental, económica e social

1. Todas as tipologias de empreendimentos turísticos dos NDT devem obedecer aos seguintes parâmetros:
 - a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos;
 - b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar e o aproveitamento de fontes renováveis;

- c) Adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;
 - d) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção;
 - e) Adoção de soluções paisagísticas que optem pela seleção de espécies vegetais autóctones adaptadas às condições climáticas do local, á reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram e garantam a manutenção dos valores naturais e paisagísticos em presença;
 - f) Adequação à estratégica de desenvolvimento sustentável, assumindo um carácter qualificador para o concelho e para a região, privilegiando-se os projetos turísticos que contribuam para a diversificação da oferta turística do Alentejo e que explorem segmentos de maior valor acrescentado;
 - g) Criação de postos de trabalho diretos e investimentos em novas infraestruturas e equipamentos turísticos e de lazer que se considerem relevantes para a área em que se inserem.
 - h) À data do título válido de abertura dos empreendimentos turísticos, devem estar integralmente realizadas e em funcionamento:
 - i. A ligação à rede viária municipal;
 - ii. A ligação aos sistemas públicos de infraestruturas urbanas ou aos sistemas de infraestruturas comuns privativas do empreendimento, consoante aplicável;
 - iii. A implantação da totalidade das soluções dos espaços não edificados comuns do empreendimento, bem como a articulação com o espaço rural envolvente;
 - iv. As medidas de proteção e valorização ambiental e paisagística prevista no respetivo projeto.
2. Na construção de campos de golfe devem ainda ser adotados parâmetros de eficiência ambiental com vista a minimizar os impactes ambientais, designadamente:
- a) Existência de complementaridade funcional com o empreendimento turístico, existente ou a criar;
 - b) Garantia de adequados acessos rodoviários;
 - c) Utilização de espécies de relva menos exigentes no consumo de água e utilizar soluções que promovam uma rega eficiente;

- d) Integração e enquadramento paisagístico, assegurando-se a prevenção das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da região;
- e) Garantir a disponibilidade de água para as necessidades do campo, nomeadamente através da reutilização das águas residuais tratadas, de águas pluviais, ou de águas do próprio sistema de drenagem do campo de golfe;
- f) Controlar os impactos resultantes das transformações de relevo e promoção da adaptação do campo à morfologia natural do terreno;
- g) Garantir as condições de boas práticas na construção e exploração do campo de golfe, através de mecanismos de gestão ambiental, designadamente com o recurso a mecanismos de certificação;

Artigo 49.º

Implantação de indústria em espaços rurais

1. Nos termos da legislação aplicável em vigor, as unidades industriais das classes A e B devem obrigatoriamente instalar-se na área industrial indicada no artigo 55.º delimitada na planta de ordenamento.
2. Nos espaços rurais, a instalação isolada de estabelecimentos industriais das classes C ou D deverá, para além das normas legais aplicáveis, satisfazer cumulativamente as seguintes condicionantes e ainda as referidas no artigo 31.º deste Regulamento:
 - a) No espaço rural as unidades a instalar terão de estar diretamente ligadas à classe de espaços onde se inserem;
 - b) Não se localizar em áreas de agricultura intensiva ou outros usos protegidos;
 - c) Não se localizar em espaços da REN;
 - d) Ter assegurados os acessos;
 - e) Dispor de ligação às redes públicas de infraestruturas ou ser autossuficiente quanto ao abastecimento de água e energia elétrica e ao tratamento dos resíduos produzidos;
 - f) Em qualquer caso, será sempre exigível o eficaz tratamento dos efluentes produzidos antes do lançamento na rede pública;

Comentado [MS9]: 7.ª ALTERAÇÃO AO PDM DE REDONDO
Aprovada pela Assembleia Municipal a 26 de setembro de 2022, publicada no DR n.º 319, Aviso n.º 20041/2022 de 20 de outubro de 2022.

- g) Poderá ainda ser exigido estudo de impacte ambiental e ou de tráfego, em conformidade com a legislação específica em vigor, quando se justifique.
3. Nos estabelecimentos industriais da classe C existentes em espaço rural e autorizados antes da entrada em vigor deste PDM poderá ser autorizada a ampliação/alteração que implique mudança para a classe B, após análise caso a caso e parecer favorável da Câmara Municipal, a qual deverá solicitar parecer prévio à entidade que tutela o estabelecimento e à DRARN.
4. A implantação de edifícios industriais deverá ser precedida de estudo de conjunto que atenda à legislação em vigor e às regras estabelecidas neste Regulamento.
- 4.1. A construção de edifícios industriais nestas áreas fica ainda sujeita cumulativamente às regras a seguir discriminadas:
- a) *Índice de utilização máximo (i):*
- 1) *Áreas até 10 ha (i) – 0,1;*
 - 2) *Áreas superiores a 10 ha (i) – 0,05;*
- b) *Área máxima de construção:*
- 1) *Áreas até 10 ha – 5 000 m²;*
 - 2) *Áreas superiores a 10 ha – 10 000 m²;*
- c) **Altura máxima das construções: 9m, com exceção de instalações tecnicamente fundamentadas.**
- d) Arruamentos de ligação à rede pública: faixa de rodagem maior ou igual a 6 m; bermas/passeios maiores ou iguais a 1,5 m;
- e) Estacionamento para pessoal e visitantes no interior da parcela: um lugar por cada 100 m² de área de construção. Deverá ser prevista, no interior do lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados, em número a determinar caso a caso, em função do tipo de indústria a instalar.

Comentado [MS10]: 7.ª ALTERAÇÃO AO PDM DE REDONDO
Aprovada pela Assembleia Municipal a 26 de setembro de 2022, publicada no DR n.º 319, Aviso n.º 20041/2022 de 20 de outubro de 2022.

CAPITULO IX

Espaços culturais e naturais

Artigo 50.º

Caracterização geral

Os espaços culturais e naturais são constituídos pelas seguintes subclasses de espaços:

- a) Zonas de proteção ao património cultural imóvel classificado;
- b) Espaços de proteção ao património arqueológico e arquitetónico com interesse;
- c) Espaços de desenvolvimento turístico, recreio e lazer.

Artigo 51.º

Caracterização específica

1. A delimitação das zonas de proteção ao património cultural imóvel classificado tem como objetivo a sua salvaguarda, nos termos da legislação aplicável em vigor.
 - 1.1. Nas zonas de proteção ao património cultural classificado o uso deverá ser compatível com os objetivos de salvaguarda, estando sujeito a restrições nos termos da legislação em vigor.
2. Os espaços de proteção ao património arqueológico e arquitetónico com interesse têm como objetivo inventariar e proteger, no âmbito do PDM, elementos não incluídos no regime de proteção específica do património cultural classificado.
3. Os espaços de desenvolvimento turístico, recreio e lazer são caracterizados pela boa aptidão para uma utilização de recreio, lazer e turística e, simultaneamente, pela sua qualidade ambiental e paisagística e ou pela presença de elementos de valor patrimonial.

Artigo 52.º

Proteção ao património arqueológico e arquitetónico com interesse

Nos espaços de proteção ao património arqueológico e arquitetónico com interesse o uso deverá ser compatível com os objetivos de salvaguarda e valorização.

1. Património arqueológico:

1.1. Devem ser protegidos e preservados os sítios arqueológicos que a seguir se enumeram, identificados na carta de ordenamento, designadamente pelo seu período, como monumentos megalíticos, sítios de habitat pré -históricos e sítios da época romana.

1.1.1. Monumentos megalíticos:

- 1) Dólmen de granito na Herdade da Silveira Grande;
- 2) Dólmen da Horta da Grila;
- 3), 4), 5) e 6) Dólmenes perto da Colmieira;
- 7) e 8) Dólmenes em Casas Novas;
- 9) Dólmen do Pinheiro;
- 10) Dólmen do Monte do Paço;
- 11) Dólmen do Monte do Hospital;
- 12) Dólmen do Vale da Anta;
- 13) Dólmen da Horta do Zambujeiro;
- 14) Dólmen do Monte Branco;
- 15) Dólmen da Alcorovisquinha;
- 16) Dólmen da Quinta do Freixo;
- 17) Tholos do Azinhalinho;
- 18) Estela menir da Quinta do Freixo;

i. Sítios de habitat pré-históricos:

- 1) Castro da Asseada;
- 2) Castro de São Pedro;
- 3) Castro de São Gens;
- 4) Castro do Castelo;
- 5) Castro de Fonte Ferrenha;

2.1.3 Sítios da época romana:

- 1) Necrópole da Quinta do Freixo;
- 2) Duas necrópoles no Monte das Casas;
- 3) Restos de construção romana (cemitério de Santa Susana);
- 4) Restos de construção, via e marco milenários romanos;
- 5) Restos de construção, pedras aparelhadas (opus signinum).

Os troços mais bem conservados de calçada romana assinalados na planta de ordenamento, designadamente entre Venda e Monte do Hospital, troço no Monte da Fonte da Cal e a passagem de linhas de água no troço entre a EN 381 (Redondo -Aldeia da Serra) e a E N 254 (Redondo-Bencatel).

2.1 Os achados avulsos de bens arqueológicos ficarão sujeitos ao quadro geral da legislação aplicável em vigor, designadamente:

- a) Quem tiver encontrado ou encontrar num terreno público ou particular, incluindo em meio submerso, quaisquer testemunhos arqueológicos fica obrigado a dar imediato conhecimento à autoridade local, que, por sua vez, informará de imediato as entidades competentes, a fim de serem tomadas as providências convenientes;
- b) A autoridade local assegurará a salvaguarda desses testemunhos, nomeadamente recorrendo a entidades científicas de reconhecida idoneidade que efetuem estudos na região, sem prejuízo da imediata comunicação às entidades competentes.

3. Património arquitetónico e urbanístico:

3.1. Património edificado em áreas urbanas:

3.1.1. Devem ser objeto de estudo, delimitação e planos de salvaguarda e reabilitação as zonas antigas dos aglomerados urbanos do Redondo e Montoito. Deverá ser dada prioridade ao levantamento e proteção dos núcleos antigos destes aglomerados. Nesta medida, o património edificado localizado em áreas urbanas deve ser preservado na sua globalidade, enquanto conjunto;

3.1.2. Devem ser objeto de medidas especiais de salvaguarda e reabilitação, a desenvolver no âmbito dos estudos referidos no n.º 3.1.1, os seguintes edifícios e troços de frentes urbanas do Redondo:

Igreja matriz, edificada sobre as ruínas de uma igreja gótica do século XVI;

Convento de Santo António da Piedade (século XVII);

Ermida de São Pedro e cruzeiro; Ermida do Calvário;

Convento de Nossa Senhora da Saúde;

Paços do concelho;

Ermida de Nossa Senhora dos Anjos;

Ermida de São Lourenço;

Ermida de São Sebastião;

Fonte do jardim público;

Edifícios na Rua de Miguel Bombarda, 32, 34, 35, 37, 42, 43, 44;

Edifícios na Rua de 5 de Outubro, 8-10, 14;

Edifícios na Rua de Maria Elisa Silva Queimado, 30 -32, 43;

Edifícios na Rua do Lagar, 7, 9, 11, e Olaria Rosa;

Edifícios na Rua do Comendador Rui Gomes, 12, 23, 25, 29;

Edifícios na Rua do Calvário, 4, 14;

3.1.3. Devem ser objeto de medidas especiais de salvaguarda e reabilitação, a desenvolver no âmbito dos estudos referidos no n.º 3.1.1, os seguintes edifícios de Montoito:

- Antigos paços do concelho e cadeia;

- Edifício com o escudo de armas dos Vasconcelos;

- Igreja Matriz de Nossa Senhora da Assunção;

- Igreja do Espírito Santo;

3.2. Património edificado em meio rural:

3.2.1. O património edificado em meio rural, sobretudo as construções de raiz popular e ligadas à atividade agrícola, contribuem decisivamente para a

fisionomia característica do concelho, apresentando algumas muito interesse. Devem ser objeto de proteção os seguintes conjuntos edificados, identificados na planta de ordenamento, designadamente, como «conjuntos rurais», “igrejas», «capelas» e «ermidas»:

- Monte da Palheta e Ermida de São Barnabé;
- Monte da Laje;
- Monte do Zambujal;
- Monte de Picarrel e Ermida de São Gonçalo;
- Monte do Forinho;
- Monte dos Gaios;
- Quinta da Vidigueira;
- Quinta do Freixo;
- Monte da Quinta,
- Solar rural da Quinta de D. Margarida;
- Conjunto edificado do Monte da Igreja, incluindo Igreja de Nossa Senhora do Freixo;
- Conjunto edificado do Monte da Virgem, incluindo capela;
- Monte do Zambujeiro;
- Conjunto da Horta do Gama, incluindo ermida;
- Monte Bogada;
- Monte Branco da Piedade, incluindo Ermida de Nossa Senhora da Piedade;
- Monte da Sapatoa;
- Monte da Mencoça;
- Capela de São Vicente de Valongo e Monte da Igreja;
- Igreja e cemitério de Santa Susana;
- Igreja de São Bento do Zambujal.

Artigo 53.º (REVOGADO)

Espaços de desenvolvimento turístico, recreio e lazer

1. Os espaços de desenvolvimento turístico, recreio e lazer considerados no concelho do Redondo são os representados na planta de ordenamento, designadamente:
 - a) A área abrangida pelo POAV, aprovado por despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Ambiente e Recursos Naturais de 28 de Abril de 1993 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 233, de 4 de Outubro de 1993;
 - b) A área, definida na planta de ordenamento, complementar e de enquadramento ao Convento de São Paulo, na serra de Ossa, a qual inclui o aglomerado urbano de Aldeia da Serra (PMOT Aldeia da Serra).
2. Nos espaços de recreio, lazer e desenvolvimento turístico serão permitidos usos específicos ou compatíveis com atividades de recreio e ou lazer apoiadas no património natural e ou cultural aí existente, mediante ordenamento destes espaços e definidas em regulamento próprio.
3. No caso da área abrangida pelo POAV, aplicar-se-á integralmente o disposto no respetivo regulamento, o qual, com a planta de síntese que lhe está anexa, passa a fazer parte integrante do PDM Redondo.
4. A área complementar e de enquadramento ao Convento de São Paulo, na serra de Ossa, deverá ser objeto de plano em escala compatível (PMOT Aldeia da Serra), com vista ao ordenamento e à regulamentação do seu uso, o qual incluirá o zonamento do espaço urbano e urbanizável do aglomerado urbano de Aldeia da Serra e respetivo regulamento de utilização.
5. Até à elaboração do PMOT referido no número anterior não serão permitidas quaisquer ações suscetíveis de alterar as características e ou o uso atual deste espaço, a não ser as decorrentes da normal continuação das explorações agro-silvo-pastoris existentes.

Artigo 53.º -A

Espaços Turístico-Agrícolas

Os Espaços Turístico-Agrícolas são objeto de Plano de Pormenor, o qual fixa o respetivo regime de ocupação, uso e transformação do solo.

Comentado [MS11]: 7.ª ALTERAÇÃO AO PDM DE REDONDO
Aprovada pela Assembleia Municipal a 26 de setembro de 2022, publicada no DR n.º 319, Aviso n.º 20041/2022 de 20 de outubro de 2022.

Comentado [MS12]: Aviso n.º 7440/2017 de 3 de junho de 2017.

CAPITULO X

Espaços industriais

Artigo 54.º

Composição dos espaços industriais

Os espaços industriais são compostos por:

- a) Áreas destinadas a indústria transformadora;
- b) Áreas destinadas a indústria extrativa.

Artigo 55.º

Áreas destinadas a indústria transformadora

Integra os espaços industriais destinados a indústria transformadora, exteriores aos perímetros urbanos, a área indicada na planta de ordenamento, a qual corresponde à localização de indústria existente sobre a EN 254 a poente da sede de concelho.

Artigo 56.º

Uso

O uso atual e previsto é o industrial, incluindo estabelecimentos das classes B e C, podendo efetuar -se a reestruturação ou redimensionamento das unidades existentes e a construção de instalações de apoio às empresas, incluindo armazéns.

Artigo 57.º

Reestruturação das indústrias existentes

1. A instalação, a alteração e a laboração de estabelecimentos destinados à atividade industrial deverá ser precedida de estudo de conjunto que atenda à legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 282/93 e o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e o Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Junho, respeitando sempre que possível os parâmetros para o aglomerado urbano do Redondo expressos no artigo 38.º deste Regulamento.

2. As alterações referidas no número anterior implicarão sempre a concretização de soluções para o tratamento dos efluentes líquidos, resíduos sólidos, poluentes atmosféricos e fumos, de forma a adequá-los aos parâmetros permitidos pela legislação em vigor nesta matéria e à proteção do meio ambiente.
3. Nas operações de reestruturação deverá considerar-se sempre o espaço para estacionamento de pessoal e visitantes no interior do lote, com o mínimo de um lugar por cada 150 m² de área total de construção. Deverá ainda ser prevista, no interior do lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados, em número a determinar caso a caso, em função do tipo de indústria.

Artigo 58.º

Áreas destinadas a indústrias extrativas

1. As áreas do concelho destinadas a indústrias extrativas constam das plantas de condicionantes e de ordenamento.
2. Os condicionamentos a respeitar relativamente à exploração destas áreas constam da legislação aplicável em vigor.

CAPITULO XI

Espaços -canais

Artigo 59.º

Caracterização

1. Os espaços -canais correspondem a corredores ativados por infraestruturas que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam. Consideram-se nesta classe de espaço as redes rodoviárias e ferroviária.
2. Integram os espaços -canais as estradas da rede nacional, as estradas e caminhos da rede municipal e as vias férreas.

Artigo 60.º

Estradas da rede nacional

As estradas que integram a rede nacional no concelho do Redondo são as seguintes:

- a) Troço da EN 254 entre Évora e Redondo, classificado no Plano Rodoviário Nacional de 1985 como outra estrada (OE);
- b) Troço da EN 254 entre Redondo e o limite do concelho (desclassificada);
- c) EN 373 (desclassificada);
- d) EN 381 (desclassificada).

Artigo 61.º

Rede viária municipal

1. Para efeitos deste Regulamento, a hierarquia estabelecida da rede viária municipal, representada na planta de ordenamento, é a seguinte:
 - a) Rede municipal principal;
 - b) Rede municipal secundária.
2. Integra a rede municipal principal a seguinte estrada:
 - a) EM 513 (entre Aldeias de Montoito, Montoito e o limite do concelho).
3. Integram a rede municipal secundária as restantes vias do concelho, incluindo as ligações de acesso local e as serventias a zonas agrícolas e florestais.
 - 3.1. De 1.ª ordem:
 - a) EM 534;
 - b) EM 512 (entre Redondo e Foros da Fonte Seca);
 - c) EM 524.
 - 3.2. De 2.ª ordem:
 - a) EM 512 (de Foros da Fonte Seca até ao limite do concelho);
 - b) EM 513 (de Aldeias de Montoito até ao limite do concelho);
 - c) CM 1103;

- d) EM 524/1;
- e) EM entre Falcoeiras e Aldeias de Montoito;
- f) CM da albufeira da Vigia até à EN 381;
- g) CM 1153.

Artigo 62.º

Vias-férreas

Integra o espaço-canal referente a vias-férreas o troço da linha Évora-Reguengos.

Artigo 63.º

Faixas de proteção

1. As estradas nacionais serão protegidas por faixas non aedificandi, fora dos perímetros urbanos, nos termos da legislação aplicável em vigor.
2. As vias que integram a rede municipal principal serão protegidas por faixas non aedificandi, fora dos perímetros urbanos, não inferiores a 20 m para cada lado da zona da estrada.
3. As vias que integram a rede municipal secundária serão protegidas por faixas non aedificandi, fora dos perímetros urbanos, não inferiores a 10 m para cada lado da zona da estrada.
4. A faixa de proteção à via-férrea referida no artigo 62.º será a estabelecida na legislação aplicável em vigor