

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil

### TÍTULO I

#### Disposições gerais e condicionamentos

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

#### Âmbito territorial e composição

É abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Avis (PDM de Avis) toda a área do concelho, com limites expressos na planta de ordenamento, à escala de 1:25000, que com o Regulamento e as plantas de condicionantes e de ordenamento, à escala de 1:5000, dos aglomerados, faz parte integrante do PDM de Avis.

##### Artigo 2.º

#### Âmbito, vigência e hierarquia

1 - Todas as ações de intervenção pública ou privada que impliquem alterações do uso do solo, a realizar na área de intervenção do PDM, respeitarão obrigatoriamente as disposições deste Regulamento e das plantas de condicionantes e de ordenamento.

2 - As interpretações das normas regulamentares deste PDM fazem-se por compatibilidade com outras normas hierarquicamente superiores.

3 - O PDM deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor, em conformidade com o artigo 19.º do Decreto-Lei 69/90, de 2 de março.

##### Artigo 3.º

#### Objetivos

Constituem principais objetivos do PDM de Avis:

a) Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento sócio-económico equilibrado;

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.

##### Artigo 4.º

#### Definições <sup>1</sup>

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

1 - Perímetro urbano - o perímetro urbano é determinado pelo conjunto dos espaços urbano, urbanizável e industriais contíguos.

2 - Fogo - habitação unifamiliar em edifício isolado ou coletivo, tendo como referência para as áreas urbanizáveis e a preencher o número médio de três habitantes por fogo.

3 - Construção - nova implementação de projeto de obra de raiz, incluindo pré-fabricados.

4 - Recuperação de construção existente - obra de renovação que pressupõe a manutenção do volume e traça do edifício existente.

5 - Ampliação de construção existente - obra que pressupõe aumento volumétrico do edifício existente com ou sem recuperação de parte existente.

6 - Alteração da construção existente - obra que, por qualquer forma, modifica a compartimentação, a forma e a construção existente.

7 - Cércea e altura do edifício - 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.

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

*Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil*

8 - Superfície do 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. Excluem-se das superfícies de pavimento atribuídas pela aplicação do índice de construção as seguintes situações: Terraços descobertos; Varandas descobertas; Garagem para estacionamento; Serviços técnicos de apoio aos edifícios, tais como postos de transformação, centrais de emergência, caldeiras, ar condicionado, bombagem de água e esgotos, etc.; Galerias e escadas exteriores comuns; Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação; Sótãos não habitáveis.

9 - Densidade bruta - quociente entre o número de fogos ou de habitantes e a área total do terreno onde estes se localizam, incluindo a rede viária e a área afeta a instalações e equipamentos sociais e públicos.

10 - Índice de construção - é o quociente entre o somatório das áreas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira e a área do prédio a lotear; se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento, o seu valor não será utilizado para efeito do cálculo de índice de construção, a menos que o contrário esteja previsto em plano municipal de ordenamento do território.

11 - Índice de ocupação - é o quociente entre a área resultante da projeção horizontal dos edifícios delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas, e a área do prédio a lotear.

12 - Volume da construção (metros cúbicos/metros quadrados) - é o volume da construção em metros cúbicos a construir por cada metro quadrado do prédio ou parcela a lotear ou a construir.

13 - Área envolvente da albufeira - área correspondente à zona de proteção da albufeira, com uma largura de 500 m contada a partir da linha do nível de pleno armazenamento da albufeira (NPA), ajustada em função da definição dos perímetros urbanos

que decorrem do Plano Diretor Municipal de Avis, a qual compreende a zona reservada.

14 - Zona reservada da albufeira - área marginal à albufeira, compreendida na área envolvente, com uma largura de 50 m contados a partir do seu NPA.

15 - Plano de água - toda a superfície de água da albufeira, cuja cota altimétrica máxima iguala o seu nível de pleno armazenamento (NPA).

### CAPÍTULO II

#### Condicionamentos, restrições e servidões

##### Artigo 5.º

#### Condicionamentos do domínio público hídrico

Os condicionamentos são os constantes na legislação em vigor.

##### Artigo 6.º

#### Condicionamentos ecológicos

1 - Reserva Ecológica Nacional (REN) - Âmbito - as áreas abrangidas pela REN no concelho de Avis, identificadas na carta da REN, nos termos do anexo I ao Decreto-Lei 93/90, de 19 de março, são as seguintes:

- 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 - REN - Disposições gerais:

2.1 - Nos termos do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei 93/90, de 19 de março, nas áreas da REN são proibidas todas as ações de

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil

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.

2.2 - Sem prejuízo da legislação aplicável, são ainda interditas as seguintes ações:

a) A florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento, à exceção das do género *populus* e seus híbridos, nas margens dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;

b) A instalação de parques de sucata, lixeiras, depósitos de inertes e armazéns de produtos tóxicos e perigosos;

c) A realização de provas corta-mato para veículos todo-o-terreno.

2.3 - 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.

2.4 - O licenciamento de novas atividades nestas áreas que constituam exceção no âmbito do n.º 3 deste artigo carece de apresentação prévia do projeto das instalações de tratamento de efluentes referidas no n.º 2.3.

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

3 - REN - Exceções:

3.1 - Nos termos dos n.ºs 2 dos artigos 4.º dos Decretos-Leis 93/90, de 19 de março e 213/92, de 12 de outubro, excetuam-se do disposto no n.º 2 deste artigo:

a) A realização de ações já previstas ou autorizadas à data da entrada em vigor da portaria prevista no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei 213/92, de 12 de outubro, que constitui alteração ao Decreto-Lei 93/90, de 19 de março;

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 ministro competente em razão da matéria.

3.2 - De acordo com o disposto no n.º 3.1 e sem prejuízo do disposto nos números 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 a 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 economicamente viável;

c) O arranque ou destruição da vegetação natural integrada nas técnicas normais de produção vegetal.

4 - 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) O arranque da vegetação arbórea e arbustiva naturais;

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

*Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil*

g) A constituição de depósitos de materiais de construção.

5 - REN - Leitos e margens dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias:

5.1 - Estão abrangidas na REN as linhas de água assinaladas na respetiva carta.

5.2 - Nestas zonas, além do disposto no n.º 2, é proibida a destruição da vegetação ribeirinha, a alteração do leito das linhas de água, exceto quando integrada em planos ou projetos aprovados pelas entidades competentes, 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.

6 - REN - Albufeiras e faixa envolvente:

6.1 - Inclui a albufeira do Maranhão e parte da albufeira de Montargil e uma faixa envolvente a estas albufeiras de 100 m além do nível de pleno armazenamento, medida na horizontal.

6.2 - Nas albufeiras e respetiva faixa envolvente, além do disposto no n.º 2, 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, nitreiros, currais e bardos;

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) As operações de mobilização do solo, com fins agrícolas ou silvo-pastoris, segundo a linha de maior declive das encostas.

7 - REN - Cabeceiras das linhas de água:

7.1 - São abrangidas pela REN as zonas de cabeceira assinaladas na carta respetiva.

7.2 - Além do disposto no n.º 2, são interditas todas as ações que prejudiquem a infiltração das águas e acelerem o escoamento superficial e a erosão de forma significativa.

8 - REN - Áreas de infiltração máxima:

8.1 - São abrangidas na REN as áreas de infiltração máxima assinaladas na carta respetiva.

8.2 - Nas áreas de infiltração máxima, além do disposto no n.º 2, são interditas as seguintes ações:

a) A descarga de efluentes não tratados e a constituição 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 artigo 4.º do Decreto-Lei 93/90, de 19 de março;

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 e destinados a ser utilizados nas mesmas explorações;

g) A constituição de depósitos de materiais de construção;

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

*Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil*

h) Outras ações que criem riscos de contaminação dos aquíferos alimentados pelas áreas de infiltração máxima ainda que exteriores às mesmas;

i) A construção de instalações ou outras iniciativas que conduzam à impermeabilização do solo em área superior a 10% da parcela em que se situam ou a uma perda superior a 10% da capacidade de infiltração da área de infiltração máxima;

j) A instalação de campos de golfe.

9 - REN - Áreas com riscos de erosão:

9.1 - As áreas com riscos de erosão são as assinaladas na carta respetiva.

9.2 - Nas áreas com riscos de erosão, para além do disposto no n.º 2, 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;

c) A prática de queimadas.

10 - Habitats naturais - os condicionamentos ecológicos que decorrem dos habitats naturais, que integram o biótopo Cabeção-Aldeia Velha, delimitados na planta de condicionantes, encontram-se regulamentados no artigo 31.º

### Artigo 7.º

#### **Condicionamentos resultantes da proteção do solo para fins agrícolas**

Consideram-se integradas na Reserva Agrícola Nacional (RAN) todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes.

### Artigo 8.º

#### **Servidões das redes de infraestruturas e equipamentos**

1 - Servidões das redes coletoras de águas residuais - as servidões das redes coletoras de águas residuais são as que constam da legislação em vigor.

2 - Servidões das estações de tratamento de águas residuais - sem prejuízo da legislação aplicável, devem ser respeitadas as seguintes servidões:

a) É interdita a construção numa faixa de 200 m, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes;

b) As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de efluentes deverão ser envolvidas por faixas arborizadas com um mínimo de 5 m de largura.

3 - Servidões da rede de distribuição de águas:

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.

4 - Condicionamentos a respeitar relativamente às linhas elétricas:

a) As instalações elétricas deverão respeitar as servidões e restrições de utilidade pública nos termos da legislação em vigor, nomeadamente o prescrito no Decreto-Lei 43335, de 19 de novembro de 1960, e o Regulamento de Licença para Instalações Elétricas;

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

*Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil*

b) Deverão estar previstas zonas de proteção para as linhas elétricas de alta tensão definidas no Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas, aprovado pelo Decreto Regulamentar 1/92, de 18 de fevereiro, que compreendem faixas de 15 m, para linhas de 2.ª classe, 25 m, para linhas de 3.ª classe de tensão nominal igual ou inferior a 60 kV, e 45 m, para linhas de 3.ª classe de tensão nominal superior a 60 kV.

5 - Condicionamentos a respeitar relativamente aos marcos geodésicos - os condicionamentos a respeitar são os que constam da legislação em vigor.

6 - Condicionamentos a respeitar relativamente a edifícios escolares - os condicionamentos a respeitar são os que constam da legislação em vigor, devendo ser solicitado parecer à Direção Regional de Educação do Alentejo sobre novas construções na área de influência dos equipamentos educativos, bem como no que diz respeito aos pedidos de alteração de uso dos edifícios nestas áreas.

### Artigo 9.º

#### **Condicionamentos decorrentes da proteção dos furos de captação de água**

Na área do município de Avis encontram-se em funcionamento furos de captação de água de abastecimento domiciliário. Sem prejuízo da legislação aplicável, devem ser respeitados os seguintes condicionamentos:

1 - Cada furo de captação está protegido por dois tipos de perímetros de proteção:

a) Perímetro de proteção próxima, raio de 20 m em torno da captação;

b) Perímetro de proteção à distância, raio de 500 m em torno da captação.

2 - 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;

e) Habitações e instalações industriais;

f) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

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

a) Sumidouros de águas negras abertas na camada aquífera captada;

b) Outras captações, tais como poços, furos e charcas;

c) Rega com águas negras, fossas e sumidouros de águas negras;

d) A menos que providos de esgoto distante ou tratamento completo e permanentemente controlado:

Nitreiros, currais, estábulos, matadouros, etc.;

Instalações sanitárias;

Indústrias com efluentes poluentes.

### Artigo 10.º

#### **Servidões rodoviárias**

1 - A rede nacional complementar do concelho é constituída por:

a) Itinerário complementar:

EN 2 que no troço situado a poente do concelho poderá vir a integrar o IC 13;

b) Outras estradas:

EN 243 (Avis-Fronteira);

EN 370 (Avis-Pavia).

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil

2 - A rede de estradas nacionais desclassificadas que não integram a rede nacional complementar é constituída pelas seguintes vias:

a) Existentes:

EN 370 (Avis-IC 13/EN 369);

EN 370-1 e EN 372;

EN 243-2 (Aldeia Velha-EN 244);

EN 244;

b) Proposta:

EN 243 (Avis-EN 2).

3 - A rede municipal é constituída por estradas municipais e caminhos municipais, existentes e propostos.

4 - Condicionamentos da rede complementar - itinerário complementar e outras estradas e condicionamentos da rede nacional não integrada na rede nacional desclassificada são os constantes da legislação em vigor.

5 - Condicionamentos da rede municipal:

5.1 - A rede municipal fica protegida pela faixa *non aedificandi* de 10 m de largura para habitação e 20 m de largura para outros fins, medidas a partir da plataforma para cada um dos lados, sem prejuízo da legislação em vigor.

5.2 - Nas vias não classificadas a faixa de proteção é de 5 m.

5.3 - As serventias das propriedades confinantes com as vias municipais serão sempre executadas a título precário e terão de ser licenciadas pela Câmara.

Artigo 11.º

### Albufeiras de águas públicas <sup>2</sup>

Os condicionamentos respeitantes à albufeira do Maranhão e à albufeira de Montargil,

identificados na Planta de Ordenamento 1 a 4 do Plano Diretor Municipal de Avis, são fixados pela legislação em vigor e pelo disposto no Art.º 32º e seguintes do presente regulamento.

Artigo 12.º

### Lixeiras e aterro sanitário

A lixeira existente e o aterro sanitário proposto tem uma área envolvente de proteção regulamentada de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 13.º

### Parques de sucata e vazadouros de entulho

A instalação de parques de sucata e de vazadouros de entulho será permitida nos locais expressamente indicados para o efeito pela Câmara Municipal. Estas áreas serão envolvidas por cortinas vegetais de modo a minimizar o impacto visual, atendendo-se ao Decreto-Lei 13/71, de 23 de janeiro.

Artigo 14.º

### Condicionamentos decorrentes do regime de proteção do património edificado e arqueológico

1 - O património edificado e arqueológico classificado, existente na área do município de Avis, é constituído por:

1.1 - Monumentos nacionais (MN):

a) Anta da Herdade da Ordem (Decreto de 16 de junho de 1910);

b) Castelo de Avis (Decreto de 16 de junho de 1910);

c) Lápide da Igreja de Benavila (Decreto de 16 de junho de 1910).

1.2 - Imóveis de interesse público (IIP):

a) Conjunto do antigo Convento da Ordem de Avis (Decreto 37450, de 16 de junho de 1949);

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

*Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil*

b) Pelourinho de Avis (Decreto 23122, de 11 de outubro de 1933).

2 - As restrições e servidões do património edificado e arqueológico são as que decorrem da legislação em vigor.

### Artigo 15.º

#### **Condicionamentos relativos ao corte de azinheiras e montado de sobro**

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

### TÍTULO II

#### Uso dos solos

#### CAPÍTULO III

#### **Espaços urbanos e espaços urbanizáveis**

### Artigo 16.º

#### **Aglomerados urbanos - Definição e enumeração**

1 - Os espaços urbanos, urbanizáveis e industriais contíguos, delimitados por perímetro urbano definido na planta de ordenamento, à escala de 1:25000, do concelho, e nas plantas de condicionantes e de ordenamento, à escala de 1:5000, dos aglomerados, constituem aglomerados urbanos.

2 - Os aglomerados urbanos no concelho de Avis são os seguintes:

Avis, na freguesia de Avis;

Alcôrrego, na freguesia de Alcôrrego;

Aldeia Velha, na freguesia de Aldeia Velha;

Benavila, na freguesia de Benavila;

Ervedal, na freguesia de Ervedal;

Figueira e Barros, na freguesia de Figueira e Barros;

Maranhão, na freguesia de Maranhão;

Valongo, na freguesia de Valongo;

Pisão de Cima, na freguesia de Alcôrrego;

Pisão de Baixo, na freguesia de Alcôrrego;

Courela dos Borregos, na freguesia de Aldeia Velha;

Monte de Camões, na freguesia de Maranhão;

Casas Novas, na freguesia de Valongo.

### Artigo 17.º

#### **Aglomerados urbanos – Classificação**

Os aglomerados urbanos são classificados em quatro níveis em função das suas características - possuem ou não plano de urbanização, dispõem ou não de todas as infraestruturas urbanísticas ou prever-se a sua execução a curto ou médio prazos e população residente.

1 - Aglomerado de nível I - aglomerado sede de concelho com plano de urbanização já ratificado, dispondo de todas as infraestruturas urbanísticas:

Avis.

2 - Aglomerados de nível II - aglomerados sedes de freguesia, dispondo de todas as infraestruturas urbanísticas, com população residente superior a 500 habitantes:

Benavila;

Ervedal.

3 - Aglomerados de nível III - aglomerados sedes de freguesia, dispondo de todas as infraestruturas urbanísticas ou prevendo-se a sua execução parcial a curto ou médio prazos, com uma população residente entre 60 e 500 habitantes:



## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil

Alcôrrego;

Aldeia Velha;

Figueira e Barros;

Maranhão;

Valongo.

4 - Aglomerados de nível IV - pequenos aglomerados de características rurais com um reduzido número de habitantes, não dispondo da totalidade das infraestruturas urbanísticas e não se prevendo a sua execução num horizonte definido:

Pisão de Cima;

Pisão de Baixo;

Courela dos Borregos;

Monte de Camões;

Casas Novas.

### Artigo 18.º

#### **Espaços urbanos - Âmbito e classificação**

1 - Os espaços urbanos delimitados na planta de ordenamento são caracterizados pelo elevado nível de infraestruturização e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção.

2 - Os espaços urbanos classificam-se quanto ao tipo de intervenção em:

a) Espaços urbanos de interesse cultural - núcleos antigos dos aglomerados;

b) Espaços urbanos consolidados e ou a completar.

### Artigo 19.º

#### **Espaços urbanos de interesse cultural - Núcleos antigos dos aglomerados**

No núcleo antigo de Avis, núcleo urbano histórico, a demolição, ampliação, construção e alteração de edifícios estão sujeitas às regras definidas no Regulamento do Plano de Urbanização de Avis, ratificado conforme a Portaria 410/94, de 13 de outubro.

Nos núcleos antigos de Alcôrrego, Aldeia Velha, Benavila, Ervedal, Figueira e Barros e Maranhão, cujas malhas urbanas venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal como espaços de interesse cultural, sem prejuízo da sua eventual classificação ou da sua regulamentação por plano de urbanização ou plano de pormenor, deverão ser mantidas as características gerais dessas malhas e preservadas as características arquitetónicas dos edifícios de maior interesse.

Nos casos em que seja permitida a demolição pontual, fica a substituição dos edifícios sujeita às seguintes regras:

a) Sejam garantidos os alinhamentos pelas construções existentes ou aqueles que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;

b) Seja mantida a cêrcea adequada ao conjunto onde se insere, respeitando a morfologia e volumetria envolvente.

### Artigo 20.º

#### **Espaços urbanos consolidados e ou a completar**

1 - Nas malhas urbanas consolidadas do aglomerado de nível I, vila de Avis, a construção em lotes devolutos e a renovação dos edifícios nos casos em que seja permitida a demolição estão sujeitas às regras definidas no Regulamento do Plano de Urbanização de Avis, ratificado conforme a Portaria 910/94, de 13 de outubro.

Nas malhas urbanas consolidadas dos aglomerados dos níveis II, III e IV, a construção em lotes devolutos e a renovação dos edifícios, nos casos em que seja permitida a demolição, estão sujeitas às regras definidas nas alíneas a) e b) do artigo anterior, sem prejuízo da sua regulamentação por plano de urbanização ou por plano de pormenor.

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

*Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil*

2 - Nas zonas por preencher, inseridas nos espaços urbanos dos aglomerados dos níveis I, II, III e IV, a construção, excetuando a edificação em parcelas destacadas nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei 448/91, deverá ser precedida por planos de pormenor ou projetos de loteamento que atendam à relação equilibrada com a área construída da envolvente e às redes de infraestruturas existentes.

Se a rentabilização das infraestruturas o justificar e o equilíbrio urbano atrás referido não for prejudicado, poderão os índices urbanísticos ultrapassar os valores médios da envolvente, com os seguintes parâmetros, sem prejuízo da sua eventual regulamentação por plano de urbanização:

a) No aglomerado de nível I:

Parâmetros urbanísticos definidos no Plano de Urbanização ratificado conforme a Portaria 910/94, de 13 de outubro;

b) Nos aglomerados de nível II:

Densidade bruta máxima - 100 hab./ha;

Índice bruto de construção máximo - 0,50;

Índice de ocupação máximo - 0,33;

Cércea máxima - dois pisos ou 6,5 m;

Cedência - observância do disposto no artigo 23.º;

c) Nos aglomerados de nível III:

Densidade bruta máxima - 80 hab./ha;

Índice bruto de construção máximo - 0,40;

Índice de ocupação máximo - 0,27;

Cércea máxima - dois pisos ou 6,5 m;

Cedência - observância do disposto no artigo 23.º;

d) Nos aglomerados de nível IV:

Densidade bruta máxima - 80 hab./ha;

Índice bruto de construção máximo - 0,40;

Índice de ocupação máximo - 0,27;

Cércea máxima - dois pisos ou 6,5 m;

Cedência - observância do disposto no artigo 23.º

### Artigo 21.º

#### **Espaços urbanizáveis**

1 - Os espaços urbanizáveis delimitados ou identificados na planta de ordenamento constituem áreas de expansão dos aglomerados.

Constituem também áreas com baixa densidade de ocupação urbana, que poderão transformar-se de forma mais imediata ou somente a prazo em espaços urbanos, mediante a sua infraestruturização programada.

2 - Os espaços urbanizáveis ficam sujeitos às seguintes regras, sem prejuízo da sua regulamentação mais específica por planos de urbanização, de pormenor ou projeto de loteamento:

a) No aglomerado de nível I:

Parâmetros urbanísticos definidos no Plano de Urbanização ratificado conforme a Portaria 910/94, de 13 de outubro;

b) Nos aglomerados de nível II:

Densidade bruta máxima - 80 hab./ha;

Índice bruto de construção máximo - 0,40;

Índice de ocupação máximo - 0,27;

Cércea máxima - dois pisos ou 6,5 m;

Cedência - observância do disposto no artigo 23.º;

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil

c) Nos aglomerados de nível III:

Densidade bruta máxima - 60 hab./ha;

Índice bruto de construção máximo - 0,30;

Índice de ocupação máximo - 0,20;

Cércea máxima - dois pisos ou 6,5 m;

Cedência - observância do disposto no artigo 23.º

Artigo 22.º

### **Serviços e indústrias inseridos nos espaços urbanos e urbanizáveis**

Nas áreas urbanas e urbanizáveis é permitida a instalação de indústrias das classes C e D, desde que devidamente licenciadas junto da entidade coordenadora respetiva, nos termos do Decreto-Lei 109/91, de 15 de março, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar 25/93, de 17 de agosto, e do Decreto-Lei 282/93, de 17 de agosto.

Artigo 23.º

### **Áreas a ceder ao município**

Nas operações de loteamento serão aplicados os critérios que constam do artigo 16.º do Decreto-Lei 448/91, de 29 de novembro, alterado pela Lei 25/92, de 31 de agosto, e Portaria 1182/92, de 29 de dezembro.

## CAPÍTULO IV

### **Espaços de equipamentos existentes exteriores ao perímetro urbano**

Artigo 24.º

#### **Definição**

Designam-se por espaços de equipamentos existentes exteriores ao perímetro urbano as áreas atualmente ocupadas com equipamentos com grande superfície de implantação e respetiva área de expansão, zonas desportivas,

cemitérios e outros, exteriores ao perímetro urbano e delimitadas na planta de ordenamento.

## CAPÍTULO V

### **Espaços industriais e de serviços**

Artigo 25.º

#### **Definição**

Designam-se por espaços industriais e de serviços as áreas existentes e propostas para a implantação de estabelecimentos industriais e de serviços complementares.

Artigo 26.º

#### **Espaços industriais**

1 - Área Industrial de Avis, de acordo com o plano de pormenor da Zona Industrial de Avis, publicado no suplemento ao Diário da República, 2.ª série, n.º 172, de 28 de julho de 1992, pp. 6984-(17) e (18); registo n.º 04.12.03.03/01-92.

2 - No espaço industrial proposto na continuidade da Zona Industrial de Avis o licenciamento deverá ser precedido de plano de pormenor.

3 - A instalação de unidades industriais nas áreas industriais, existente e proposta, deverá ser precedida de licenciamento junto de entidade competente, nos termos da legislação definida no artigo 22.º

## CAPÍTULO VI

### **Espaços agrícolas**

Artigo 27.º

#### **Áreas agrícolas<sup>3</sup>**

1 — Consideram -se áreas agrícolas as áreas incluídas no perímetro de rega da Albufeira do Maranhão (Decreto -Lei n.º 269/82, de 10 de junho, alterado pelo Decreto -Lei n.º 69/92 de

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

*Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil*

27 de abril, e regulamentado pelo Decreto Regulamentar n.º 2/93 de 3 de fevereiro), bem como todas as áreas que integram os solos da RAN;

2 — O regime de utilização destas áreas rege -se pelo disposto no Decreto -Lei n.º 73/2009 de 31 de março, que institui o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional;

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, as operações urbanísticas para novos edifícios destinados a habitação para o proprietário-agricultor, só poderão ocorrer em prédios com área igual ou superior a 4 ha e com as condições expressas no número seguinte;

4 — As construções para habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola deverão respeitar as seguintes condições:

a) O requerente é agricultor, nos termos regulamentares setoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto que deve ser comprovado pelas entidades competentes;

b) A área de construção máxima admitida é 500 m<sup>2</sup>;

c) O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é dois;

d) 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;

### CAPÍTULO VII

#### Espaços agrossilvo-pastoris

Artigo 28.º

#### Áreas agrossilvo-pastoris <sup>4</sup>

1 — As áreas agrossilvo-pastoris destinam-se principalmente à exploração de sistemas arvenses, arbóreos, arbustivos de sequeiro ou a usos silvo -pastoris, a proteger e a valorizar, que integram principalmente os montados de sobre e de azinho;

2 — Nestas áreas são interditas todas as ações que impliquem alteração ao uso dominante referido no n.º anterior;

3 — Será permitida a edificação, sem prejuízo do definido nos artigos 30.º a 32.º, relativos aos espaços de proteção e valorização ambiental, que respeite as seguintes prescrições:

a) Índice de construção máxima para edificações agrícolas — 0,04;

b) Índice de construção máxima para unidades pecuárias e unidades industriais, desde que a área do prédio seja superior a 10 ha — 0,02;

c) Altura máxima das edificações, com exceção das unidades de alojamento turístico e instalações de natureza especial tecnicamente justificadas, tais como silos e depósitos de água — 6,5 m;

d) O tratamento de efluentes para edificações instaladas nos termos do presente artigo deverá ser objeto de sistema autónomo e no caso de ligação às redes municipais sua extensão deverá ser custeada pelo requerente. O tratamento completo e permanentemente controlado de efluentes de unidades pecuárias e industriais instaladas nos termos da alínea b) deverá ser processado em estação privativa, antes de estes serem lançados nas linhas de drenagem natural;

4 — As construções para habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola deverão respeitar as seguintes condições:

a) O requerente é agricultor, nos termos regulamentares setoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

*Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil*

que deve ser comprovado pelas entidades competentes;

b) As operações urbanísticas para novos edifícios destinados a habitação para o proprietário -agricultor, só poderão ocorrer em prédios com área igual ou superior a 4 ha;

c) A área de construção máxima admitida é 500 m<sup>2</sup>;

d) O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é dois;

e) 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;

5 — Será permitida a implementação de novos empreendimentos turísticos, sem prejuízo do definido nos artigos 30.º a 32.º, relativos aos espaços de proteção e valorização ambiental, que respeite as seguintes prescrições:

a) São admitidos os seguintes tipos de empreendimentos turísticos: Estabelecimentos Hoteleiros; Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural; Empreendimentos de turismo de habitação; Parques de Campismo e de Caravanismo e empreendimentos de turismo da natureza nas tipologias previstas na presente norma;

b) Os edifícios não podem ter mais que dois pisos acima da cota de soleira;

c) A altura das unidades de alojamento turístico, quando justificada pela solução técnica adotada e ou pela relação com o terreno e a envolvente cénica, poderá ultrapassar a altura prevista na alínea c) do n.º 3, com um máximo de 14,50 m;

d) O índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 0,2, exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de casas de campo e agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação;

e) A capacidade máxima admitida, com exceção para os Parques de Campismo e Caravanismo, é de 200 camas;

f) Os Parques de Campismo e Caravanismo deverão respeitar os seguintes requisitos complementares aos estabelecidos em legislação específica, nomeadamente: a adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo; áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamentos e instalações complementares de forma a garantir a drenagem natural; a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local; Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum; Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades; Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística; Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.

### CAPÍTULO VIII

#### Espaço florestais

##### Artigo 29.º

#### Áreas florestais <sup>5</sup>

1 — As áreas florestais destinam-se predominantemente a uma utilização florestal que contribua para a preservação dos equilíbrios fundamentais, designadamente dos recursos hídricos, do solo, da flora e da fauna;

2 — Nestas áreas são interditas todas as ações que impliquem alteração ao uso dominante referido no n.º anterior;

3 — Será permitida a edificação e a implementação de estabelecimentos turísticos, sem prejuízo dos condicionamentos decorrentes da lei e do disposto no presente regulamento, aplicando-se as normas previstas nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo anterior;

## CAPÍTULO IX

### Espaços de proteção e valorização ambiental

#### Artigo 30.º

#### Áreas de proteção e valorização ambiental

As áreas de proteção e valorização ambiental assinaladas nas plantas de condicionantes e de ordenamento são as seguintes:

- a) Áreas da REN assinaladas na planta de condicionantes, conforme com o disposto no artigo 6.º;
- b) O biótopo Cabeção-Aldeia Velha, habitats naturais selecionados no âmbito do Programa CORINE, delimitado na planta de condicionantes;
- c) Áreas envolventes às albufeiras de Montargil e Maranhão delimitadas nas plantas de condicionantes e de ordenamento.

#### Artigo 30.º-A

#### Zonas de sensibilidade e valor ecológico <sup>6</sup>

A zona de sensibilidade e valor ecológico é constituída por áreas que, pelo seu caráter e funcionalidade, desempenham um importante papel na promoção de objetivos de conservação da natureza numa região intensamente utilizada, para as quais se estabelece um regime especialmente destinado às necessidades em termos de habitat das espécies de maior valor conservacionista que se articulam com zonas existentes no plano de água das albufeiras.

#### Artigo 31.º

#### Habitats naturais

É interdita qualquer intervenção que possa prejudicar ou destruir o equilíbrio dos habitats que ocorram no biótopo Cabeção-Aldeia Velha referido na alínea b) do artigo 30.º, conforme disposto no Decreto-Lei 75/91, de 4 de fevereiro.

Qualquer pretensão deverá ser precedida de consulta ao Instituto da Conservação da Natureza.

#### Artigo 32.º

#### Áreas envolventes às albufeiras de Montargil e do Maranhão <sup>7</sup>

1 - A área envolvente à albufeira de Montargil referida na alínea c) do artigo 30.º obedece aos requisitos e condicionamentos definidos no Art.º 32.º-A.

2 - A área envolvente à albufeira de Maranhão referida na alínea c) do artigo 30.º obedece aos requisitos e condicionamentos definidos no Art.º 32.º-B.

#### Artigo 32.º-A <sup>8</sup>

#### Albufeira de Montargil e área envolvente

1 – No plano de água qualquer uso ou atividade está sujeito a parecer da autoridade de recursos hídricos.

2 – Na área envolvente da albufeira de Montargil, identificada na planta de ordenamento:

2.1 - São proibidos os seguintes atos e 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;
- c) A construção de novas edificações tendo por objetivo outro uso que não o enquadrável no

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

*Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil*

conceito de estabelecimento hoteleiro e nos termos definidos neste Regulamento;

d) A instalação de depósitos de resíduos de qualquer natureza;

e) A circulação de veículos de qualquer natureza, nomeadamente motociclos e veículos todo-o-terreno, fora dos acessos e trilhos a esse fim destinados, com exceção dos veículos em serviço de fiscalização, manutenção ou socorro e das máquinas agrícolas;

f) Fazer escavações ou retirar inertes, com exceção das ações de natureza arqueológica e as necessárias à manutenção das condições de segurança das infraestruturas de exploração da albufeira.

2.2 – A abertura de novos caminhos de serviço ao tráfego automóvel e a construção de parques de estacionamento na área envolvente da albufeira estão sujeitas aos seguintes requisitos:

a) Pavimentação com materiais não impermeabilizantes;

b) Caminhos com uma largura transversal máxima de 6,5 m, incluindo bermas, com aquedutos simples ou pontões onde for necessário, com um traçado em que as curvas tenham um raio e inclinações adequadas que permitam a circulação de veículos de combate a incêndios, veículos de vigilância e ainda máquinas agrícolas;

c) Drenagem das águas pluviais ao longo dos arruamentos garantida por valetas de berma, sempre que possível desembocando em sumidouros canalizados, desde que não comportem riscos de assimilação de águas com outra origem;

d) Os aterros e escavações deverão ser reduzidos ao mínimo;

e) Para o efeito do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se:

e.1) Uma área mínima de 20 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento à superfície;

e.2) Uma área mínima de 25 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, subterrânea ou não

f) Tendo por base caminhos ou trilhos já existentes, poderão ser estabelecidos percursos, de pequena e grande rota, para o passeio a pé, a cavalo ou de bicicleta, a reconhecer pelo município nos instrumentos de gestão territorial;

3 – Na zona reservada é interdita a construção, com as seguintes exceções:

a) Infraestruturas de apoio à utilização da albufeira previstas no presente Regulamento;

b) Remodelação e ou beneficiação de construções existentes que não envolvam o aumento da área construída, desde que devidamente fundamentadas e no sentido de garantirem as necessárias condições de habitabilidade;

c) A construção de vedações que possam impedir o livre acesso à água;

d) A abertura de estradas ou caminhos e o assentamento de condutas que conduzam efluentes para a albufeira, com exceção de caminhos para peões, bicicletas ou cavalos, em condições que não constituam obstáculo à livre passagem e infiltração das águas;

e) A descarga de resíduos sólidos ou entulho de qualquer tipo e a instalação de depósitos de sucata.

4 – Na área envolvente da albufeira são definidas as seguintes zonas, identificadas na planta de ordenamento:

4.1. – Zonas de proteção elevada:

a) Englobam a zona reservada, as galerias ripícolas, as áreas nucleares para a proteção da natureza incluídas no sítio do Cabeção, as áreas de montado e outras áreas florestais, as

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil

escarpas e as áreas com indícios de movimentos de massa de vertente do tipo fluxo de terras, as áreas de proteção ao património arqueológico e a zona de respeito da barragem;

b) São consideradas *non aedificandi*, ficando nelas também interditas todas as ações que impliquem a destruição do coberto vegetal natural, salvo as decorrentes do normal exercício da atividade agrícola ou florestal;

c) Apenas são permitidas atividades de recreio e lazer desde que respeitados os percursos ou caminhos existentes.

### 4.2 – Zonas de proteção média:

a) Existem ou coexistem áreas integradas na REN e com interesse para a conservação da natureza incluídas no sítio do Cabeção, devendo manter o uso atual;

b) Apenas são permitidas atividades de recreio e lazer desde que respeitados os percursos ou caminhos existentes;

c) É permitida a remodelação, beneficiação e ampliação das construções desde que estas se encontrem devidamente registadas na conservatória do registo predial para o uso habitacional e dando cumprimento aos seguintes requisitos:

c.1) No caso de remodelação de construção degradada, deve observar-se o respeito pelas áreas de implantação e construção definidas na caderneta predial;

c.2) No caso de beneficiação/ampliação, o respetivo projeto deverá justificar devidamente a dimensão da ampliação, tendo em conta a área já construída e as necessárias condições mínimas de habitabilidade;

c.3) Não são autorizados anexos fora do perímetro de edificação;

c.4) As áreas cobertas para estacionamento com uma área até 30 m<sup>2</sup> não entram no cálculo dos índices de construção se a altura entre o pavimento e o teto for menor do que a

obrigatória para os edifícios destinados a habitação;

c.5) São proibidas as vedações que impeçam a continuidade espacial da paisagem envolvente, podendo, no entanto, ser autorizadas sebes não podadas, armadas ou cortinas arbóreas como elementos de separação entre prédios.

### Artigo 32º-B<sup>9</sup>

#### Albufeira de Maranhão e área envolvente

1 – No plano de água todas as atividades estão sujeitas a autorização da entidade que tutela os recursos hídricos.

2 – Na área envolvente da albufeira de Maranhão, sem prejuízo das disposições constantes do zonamento, são interditos os seguintes atos e atividades:

a) Estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;

b) Instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas;

c) Lançamento das águas residuais domésticas produzidas pelas edificações instaladas ou a instalar, ainda que previamente tratadas;

3 – Zonamento da área envolvente da albufeira de Maranhão:

3.1 – Na zona de respeito pela barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira é interdito:

a) A realização de qualquer obra, incluindo a abertura de caminhos, a implantação de linhas de transporte de energia e de conduta de águas, salvo aquelas que decorram com o funcionamento do empreendimento hidráulico;

b) A prática de quaisquer atividades recreativas, exceto as atividades de recreio passivo (fotografia, pintura, observação da natureza), e



## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

*Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil*

o passeio em áreas e percursos onde não exista sinalização que proíba expressamente o acesso.

3.2 – Na zona de sensibilidade e valor ecológico é interdito:

a) Novas construções destinadas a habitação ou a unidades de alojamento turístico e equipamentos turísticos isolados, com exceção:

a.1) As construções destinadas à habitação do proprietário, do titular dos direitos de exploração ou dos trabalhadores permanentes de exploração agrícola e as edificações agrícolas de apoio, desde que obedeçam aos seguintes requisitos:

i) A construção seja justificada pela exploração agrícola da propriedade;

ii) Área máxima de construção—100 m<sup>2</sup>/ha, com um máximo de 750 m<sup>2</sup>;

iii) Altura máxima de edificações — 6,5 m;

iv) Área mínima do prédio ou fração incluída na faixa compreendida entre o NPA e o limite da área envolvente—7,50 ha;

v) Materiais de revestimento que garantam uma correta integração paisagística;

b) Instalação de unidades pecuárias e unidades industriais ou a ampliação de unidades existentes;

c) Silvicultura intensiva com espécies de crescimento rápido, nomeadamente eucaliptos e acácias.

3.3 – Na zona agrícola é interdito:

a) Novas construções destinadas a habitação ou a unidades de alojamento turístico e equipamentos turísticos isolados, com exceção:

a.1) As construções destinadas à habitação do proprietário, do titular dos direitos de exploração ou dos trabalhadores permanentes de exploração agrícola e as edificações agrícolas

de apoio, desde que obedeçam aos seguintes requisitos:

i) A construção seja justificada pela exploração agrícola da propriedade;

ii) Área máxima de construção—100 m<sup>2</sup>/ha, com um máximo de 750 m<sup>2</sup>;

iii) Altura máxima de edificações — 6,5 m;

iv) Área mínima do prédio ou fração incluída na faixa compreendida entre o NPA e o limite da área envolvente—7,50 ha;

v) Materiais de revestimento que garantam uma correta integração paisagística;

b) Instalação de unidades pecuárias e unidades industriais ou a ampliação de unidades existentes;

c) Lançamento das águas residuais domésticas produzidas pelas edificações instaladas ou a instalar, ainda que previamente tratadas;

3.4 – Na zona agrossilvo-pastoril são aplicáveis os seguintes requisitos e condicionamentos:

a) É interdita a instalação de unidades pecuárias e unidades industriais ou a ampliação de unidades existentes;

b) A remodelação, beneficiação ou ampliação de construções só é permitida para edifícios existentes à data da entrada em vigor da Resolução do Conselho de Ministros n.º 117/99 de 6 de outubro, destinados a habitação, turismo de habitação, turismo rural, agroturismo ou equipamentos;

c) A construção de novos edifícios destinados a habitação só é permitida em áreas não incluídas na REN e está sujeita ao cumprimento dos seguintes requisitos:

c.1) Área máxima de construção — 50 m<sup>2</sup>/ha, com um máximo de 375 m<sup>2</sup>;

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

*Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil*

c.2) Altura máxima da edificação — 6,5 m;

c.3) Área mínima do prédio ou fração incluída na faixa compreendida entre o NPA e o limite da área envolvente—7,50 ha;

c.4) Materiais de revestimento que garantam uma correta integração paisagística.

d) Se a exploração agrícola da propriedade ou dos outros usos que ali se verificam o justificar, são admitidas novas construções destinadas à habitação do proprietário ou do titular dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes ou outras edificações de apoio, com os seguintes condicionamentos:

d.1) Área máxima de construção—100 m<sup>2</sup>/ha, com um máximo de 750 m<sup>2</sup>;

d.2) Altura máxima da edificação — 6,5 m;

d.3) Área mínima do prédio ou fração incluída na faixa compreendida entre o NPA e o limite da área envolvente—7,50 ha;

d.4) Materiais de revestimento que garantam uma correta integração paisagística.

e) A construção de novas unidades de alojamento turístico ou de outros equipamentos turísticos isolados só é permitida em áreas não incluídas na REN e está sujeita ao cumprimento dos seguintes requisitos:

e.1) Área máxima de construção—100 m<sup>2</sup>/ha;

e.2) Altura máxima da edificação — 6,5 m ou 10 m, quando esteja em causa alojamento com a categoria de hotel, pousada ou estalagem e a altura superior a 6,5 m seja justificada pela solução técnica adotada ou pela relação com o terreno e a envolvente cénica;

e.3) Área mínima do prédio ou fração incluída na faixa compreendida entre o NPA e o limite da área envolvente—7,50 ha;

e.4) Materiais de revestimento que garantam uma correta integração paisagística.

f) A instalação de campos de golfe, ainda que destinados unicamente a aprendizagem ou a treino desta modalidade, só poderá realizar-se fora da área reservada, quando não envolva alterações irreversíveis na topografia do local e quando o seu licenciamento tenha sido precedido de um estudo de incidências ambientais.

3.5 – Na zona florestal aplicam-se as normas constantes do n.º anterior.

3.6 – A zona de equipamentos e infraestruturas turísticas e recreativas organiza-se nas seguintes unidades de gestão (UG):

a) UG1 – Núcleo do Clube Náutico - é permitida a remodelação, beneficiação e ampliação dos equipamentos existentes e a construção dos previstos relativos ao núcleo de recreio e lazer do clube náutico, com parque de campismo, conjunto de piscinas, restaurante, hangar e apoios à praia fluvial, assim como a construção de praia fluvial e a plataforma de acostagem ou amarração de embarcações;

b) A UG 2 – Núcleo Turístico da Cortesia - corresponde à área regulamentada pelo Plano de Pormenor da Herdade da Cortesia;

c) A UG3 - Núcleo turístico de Fonte Ferreira - obedece ao cumprimento das seguintes disposições:

c.1) Índice de construção máximo (referido à totalidade da área da UG) e tendo em conta a ocupação já existente é 0,015;

c.2) A área de construção a atribuir a habitações unifamiliares não poderá ser superior a 10% da totalidade da área de construção da UG;

c.3) Densidade bruta máxima (referida à totalidade da área da UG) - 5 habitantes por hectare;

c.4) Altura máxima das edificações — 6,5 m;

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

*Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil*

c.5) Altura máxima das edificações quando pertencerem aos tipos de alojamento turístico com a categoria de hotel, pousada ou estalagem e quando justificada pela solução técnica adotada ou pela relação com o terreno e a envolvente cénica - 10 m;

c.6) Materiais de revestimento que garantam uma correta integração paisagística;

c.7) Na margem da albufeira abrangida pela UG poderão ainda localizar-se zonas de acostagem e amarração de apoio à navegação, devendo o seu número e localização ser devidamente justificados no âmbito de plano de pormenor ou projeto.

d) UG4 - Núcleo Turístico de Carapeta - obedece ao cumprimento das seguintes disposições:

d.1) Índice de construção máximo (referido à totalidade da área da UG) - 0,015;

d.2) Densidade bruta máxima (referida à totalidade da área da UG) - 5 habitantes por hectare;

d.3) Altura máxima das edificações — 6,5 m;

d.4) Materiais de revestimento que garantam uma correta integração paisagística;

d.5) Na margem da albufeira abrangida pela UG poderão ainda localizar-se zonas de acostagem e amarração de apoio à navegação, devendo o seu número e localização ser devidamente justificados no âmbito de plano de pormenor ou projeto.

e) UG5 – Núcleo Turístico de Maranhão - obedece ao cumprimento das seguintes disposições:

e.1) Índice de construção máximo (referido à totalidade da área da UG) - 0,015;

e.2) Densidade bruta máxima (referida à totalidade da área da UG) - 5 habitantes por hectare;

e.3) Altura máxima das edificações — 6,5 m;

e.4) Materiais de revestimento que garantam uma correta integração paisagística;

f) UG6 – Núcleo Turístico da Barragem - é em grande parte preenchida com edifícios, já existentes, de habitação de apoio à construção da barragem e poderá incluir mais unidades de alojamento, constituindo no seu conjunto um equipamento turístico, aplicando-se as seguintes disposições:

f.1) Determinadas para a UG5, devendo as construções existentes ser incluídas no cálculo dos parâmetros urbanísticos;

f.2) Na margem da albufeira abrangida pela UG poderão ainda localizar-se zonas de acostagem e amarração de apoio à navegação, devendo o seu número e localização ser devidamente justificados no âmbito de plano de pormenor ou projeto.

g) UG7 – Núcleo Turístico de Benavila - obedece ao cumprimento das seguintes disposições:

g.1) Determinadas para a UG3, devendo as construções existentes ser incluídas no cálculo dos parâmetros urbanísticos;

g.2) Na margem da albufeira abrangida pela UG poderão ainda localizar-se zonas de acostagem e amarração de apoio à navegação, devendo o seu número e localização ser devidamente justificados no âmbito de plano de pormenor ou projeto.

h) UG8 – Núcleo Turístico da Cumeada - obedece ao cumprimento das seguintes disposições:

h.1) Índice de construção máximo (referido à totalidade da área da UG) e tendo em conta a ocupação já existente - 0,01;

h.2) Densidade bruta máxima (referida à totalidade da área da UG) — 3,3 habitantes por hectare;

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

*Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil*

h.3) Altura máxima das edificações — 6,5 m;

h.4) Altura máxima das edificações quando pertencerem aos tipos de alojamento turístico com a categoria de hotel, pousada ou estalagem e quando justificada pela solução técnica adotada ou pela relação com o terreno e a envolvente cénica — 10 m;

h.5) Materiais de revestimento que garantam uma correta integração paisagística;

h.6) Na margem da albufeira abrangida pela UG poderão ainda localizar-se zonas de acostagem e amarração de apoio à navegação, devendo o seu número e localização ser devidamente justificados no âmbito de plano de pormenor ou projeto.

3.7 - Os limites de cada UG encontram-se assinalados na planta de ordenamento I a IV, referindo-se a área da UG, para efeito da aplicação dos parâmetros urbanísticos, à totalidade do espaço delimitado, a partir do NPA, quando em contacto com o mesmo, sendo aplicáveis as seguintes disposições:

a) As UG, salvo a UG 1, serão obrigatoriamente sujeitas a um plano de pormenor, o qual pode integrar um projeto turístico;

b) O plano de pormenor poderá ser dispensado quando o empreendimento a realizar na UG seja constituído na totalidade e exclusivamente por alojamentos ou outros equipamentos turísticos;

c) As UG, em função das características de cada uma, poderão incluir, para além de um ou mais tipos de equipamentos turísticos, outros equipamentos e espaços de atividades de recreio e lazer;

d) A instalação de alojamentos ou outros equipamentos turísticos fora das UG só é admitida nas zonas agrossilvo-pastoril e florestal.

4 - As obras de remodelação, beneficiação e ampliação das unidades previstas no número anterior devem garantir a manutenção das

características das construções existentes (cérceas, cores e tratamento das fachadas) e, se possível, utilizar os materiais construtivos idênticos aos originais.

5 - As zonas de merendas, salvo a zona de merendas junto à Capela de Nossa Senhora de Entre Águas, junto a Benavila, só podem localizar-se nas zonas agrossilvo-pastoril e de equipamentos e infraestruturas turísticas e recreativas que não constituam RAN ou zona reservada e constituir espaços bem delimitados e devidamente assinalados, com infraestruturas mínimas de apoio, tais como acesso e estacionamento, abastecimento de água e instalações sanitárias.

6 - Os acessos ao plano de água a autorizar pela câmara municipal, quando localizados na zona reservada, deverão obedecer aos seguintes requisitos:

a) As vias destinadas ao acesso viário de apoio às atividades náuticas e os caminhos de peões devem ser realizados em pavimento permeável;

b) As escadas e rampas de acesso pedonal ao plano de água devem, pela sua dimensão, conceção e material usado na sua execução, integrar-se corretamente na envolvente.

7 - A execução das infraestruturas, tais como arruamentos, abastecimento de água, abastecimento de energia elétrica e de iluminação pública, infraestruturas telefónicas, abastecimento de gás, redes de águas pluviais e residuais, sistemas de tratamento de águas residuais, bem como as ligações às infraestruturas municipais existentes, quando for o caso, é da responsabilidade das respetivas entidades promotoras.

## CAPÍTULO X

### Espaços culturais

#### Artigo 33.º

#### Património edificado e arqueológico

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil

1 - Constituem espaços culturais as áreas de salvaguarda do património edificado e arqueológico.

2 - Considera-se património edificado do concelho:

a) Os núcleos antigos dos aglomerados com interesse patrimonial assinalados na planta de ordenamento, nomeadamente Avis, Alcôrego, Aldeia Velha, Benavila, Figueira e Barros e Maranhão;

b) Os imóveis isolados assinalados na planta de ordenamento, que incluem os monumentos nacionais e os imóveis de interesse público identificados no artigo 14.º

3 - Consideram-se património arqueológico do concelho o imóvel arqueológico classificado identificado no artigo 14.º e ainda 62 sítios arqueológicos não classificados, assinalados na planta de ordenamento.

4 - Proteção ao património arqueológico - sem prejuízo dos condicionamentos decorrentes do regime de proteção ao património edificado e arqueológico estabelecidos no artigo 14.º do presente Regulamento, estabelece-se o seguinte:

a) Poderá ser definido um raio de proteção provisório de 50 m nos locais em que se indique a presença de vestígios arqueológicos - sítios arqueológicos potenciais - até à sua definição final e caracterização;

b) Tendo por objetivo a salvaguarda de testemunhos arqueológicos, de acordo com o estabelecido no artigo 39.º da Lei 13/85, de 6 de julho, poderá a Câmara Municipal suspender as obras concedidas, sempre que os estudos e identificação dos achados arqueológicos descobertos durante a respetiva execução o justifique.

### CAPÍTULO XI

#### Equipamentos

Artigo 34.º

#### Equipamentos

1 - Os equipamentos previstos no âmbito do Plano são os constantes na planta de ordenamento.

2 - Para efeitos de dimensionamento, adotar-se-ão normas sectoriais e na sua ausência utilizar-se-ão as normas para a programação de equipamentos coletivos do Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território.

---

#### Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT

(conforme o disposto no artigo 14º da Portaria n.º 245/2011)

40388 –  
[http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta de Ordenamento\\_40388\\_1.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de Ordenamento_40388_1.jpg)

40388 –  
[http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta de Ordenamento\\_40388\\_2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de Ordenamento_40388_2.jpg)

40389 –  
[http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta de condiconantes\\_40389\\_3.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de condiconantes_40389_3.jpg)

40389 –  
[http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta de condiconantes\\_40389\\_4.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de condiconantes_40389_4.jpg)

---

<sup>1</sup> Redação dada pela transposição dos POAAP para o PDM Avis, Declaração n.º 75/2017 publicada no D.R. n.º 181, II série de 19 de setembro (págs. 20535 a 20538)

<sup>2</sup> *idem*

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVIS \_regulamento atualizado

*Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95 de 2.Fev., com as alterações introduzidas pela adaptação ao PROT Alentejo e a integração do conteúdo dos Planos de Ordenamento das Albufeiras de Maranhão e de Montargil*

---

<sup>3</sup> Redação dada pela compatibilização do PDM Avis com o PROT Alentejo, Aviso n.º 2762/2012 publicado no D.R. n.º 36, II série de 26 de fevereiro (págs. 6227 e 6228)

<sup>4</sup> *idem*

<sup>5</sup> *idem*

<sup>6</sup> Redação dada pela transposição dos POAAP para o PDM Avis, Declaração n.º 75/2017 publicada no D.R. n.º 181, II série de 19 de setembro (págs. 20535 a 20538)

<sup>7</sup> *idem*

<sup>8</sup> *idem*

<sup>9</sup> *idem*