

➤ **Directrizes de Qualificação do Solo Rural no OVT**

1. Qualificar o solo rural de acordo com os critérios constantes do quadro abaixo e tendo em consideração as seguintes directrizes	PMOT		CM
1.1. Proibir a edificação dispersa, concentrando esse tipo de procura em espaços urbanos de baixa densidade, aglomerados rurais e outras tipologias específicas de povoamento em solo rural e orientando-a simultaneamente para a reabilitação do património edificado já existente	PMOT		CM
1.2. Condicionar a nova edificação isolada para fins habitacionais dos agricultores ou construções de suporte a actividades económicas valorizadoras do espaço rural a critérios de protecção dos recursos naturais e ambientais e dos valores paisagísticos, bem como a uma área mínima do prédio a definir em função de critérios de contenção da fragmentação da propriedade, tendo por referência a área média dos prédios de cada unidade espacial, e aos seguintes requisitos:	PMOT		CM
1.2.1. Interditar a construção de novos edifícios nas áreas naturais e nas áreas florestais de protecção e conservação, com excepção de: - Edificações ligadas à prevenção e combate de incêndios florestais, - Pequenas infra-estruturas e equipamentos de apoio à exploração florestal e ao usufruto daqueles espaços por parte da população, - Estabelecimentos de Turismo em Espaço Rural, - Infra-estruturas públicas bem como infra-estruturas afectas à Defesa Nacional, desde que não exista alternativa de localização fora dessas áreas.	PMOT		CM
1.2.2. Interditar a construção de novas edificações nas áreas agrícolas de baixa aluvionar, com excepção de: - Edificações que contribuam para reforçar o potencial produtivo da exploração agrícola a comprovar por declaração emitida pela entidade competente - Pequenas infra-estruturas e equipamentos de aproveitamento do potencial ecológico - Estabelecimentos de Turismo em Espaço Rural, - Infra-estruturas públicas, desde que não exista alternativa de localização fora dessas áreas.	PMOT		CM
1.2.3. Proibir a edificação isolada para fins habitacionais em solo rural, excepto para residência própria e permanente dos agricultores e desde que verificados cumulativamente os seguintes requisitos: - O requerente seja agricultor, nos termos reg. sectoriais, responsável pela expl. agrí. e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação. - Não exista qualquer outra habit. no interior da mesma exploração nem alternativas de localização para a habitação do agricultor - A verificação dos dois requisitos anteriores seja comprovada por declaração do requerente e confirmada por decl. passadas pelos serviços públicos competentes - A uma área mínima do prédio a definir em PDM, não inferior a 4 hectares - Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação sejam inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas rel. com a aquisição bens imóveis da expl. e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do reg. predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agri. e desde que se mantenha a afectação da edif. ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente.	PMOT		CM
1.2.3.1. A dimensão mínima de 4 hectares pode ser excepcionada até aos 2 hectares em áreas limitadas de freguesias em que a estrutura fundiária agrícola apresente uma forte presença de pequena propriedade e desde que tal ajustamento não ponha em causa as opções estratégicas e o modelo territorial do PROT e não promova padrões de edificação dispersa	PMOT		CM
1.2.4. Restringir a instalação de estabelecimentos industriais a casos excepcionais, desde que devidamente comprovado pela entidade competente que a sua localização exige proximidade da produção primária ou que, pela sua natureza técnica e económica haja inconvenientes na sua instalação em zonas industriais	PMOT		CM
1.2.5 Admitir as edificações enquadradas nas tipologias legais do Turismo em Espaço Rural (TER), Turismo de Habitação e Turismo da Natureza, bem como hotéis isolados de categoria não inferior a 3 estrelas, desde que contribuam para a valorização económica e ambiental, que garantam a qualidade arquitectónica e a correcta inserção territorial e paisagística da área respectiva e que estejam associados a temáticas tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural, entre outras	PMOT		CM
1.2.6. Condicionar a instalação de empreendimentos turísticos e de núcleos de desenvolvimento económico de acordo com as normas sectoriais	PMOT		CM

1.2.7. Condicionar as construções de apoio às actividades agrícolas, pecuárias e florestais, actividades de extracções de massas minerais, de vigilância contra incêndios e de conservação da natureza, bem como Infra-estruturas e equipamentos que devam localizar-se em solo rural a regras, parâmetros e índices de ocupação do solo, bem como à comprovação da sua necessidade pelos serviços sectoriais competentes	PMOT		CM
1.3. Identificar as edificações existentes em espaço rural não licenciadas onde funcionam actividades económicas industriais e agro-pecuárias e ponderar mecanismos que permitam a sua realocação ou legalização tendo por base os seguintes critérios:	PMOT		CM
1.3.1. Viabilidade económica e importância para a economia local	PMOT		CM
1.3.2. Adequabilidade da sua localização	PMOT		CM
1.3.2. Adequabilidade da sua localização	PMOT		CM
1.4. Definir os parâmetros urbanísticos a aplicar às operações de construção e às de reconstrução, reabilitação e ampliação das construções existentes de acordo com os seguintes critérios:	PMOT		CM
1.4.1. Garantir um adequado enquadramento paisagístico e arquitectónico e a preservação e valorização dos valores ambientais	PMOT		CM
1.4.2. Não aumentar o eixo vertical do edificado, preexistente	PMOT		CM
1.4.3. Contrariar a proliferação das redes públicas, recorrendo a sistemas independentes e ambientalmente sustentáveis onde não existam redes previamente construídas	PMOT		CM

### CRITÉRIOS DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL NO PROT OVT

Categories de espaço previstas no RIJGT	Subcategorias de espaço	PROT OVT classificação POS	Tipologias das áreas e Critérios de Identificação	Directrizes para a definição das regras de ocupação e transformação do uso do solo
Espaços naturais	Áreas naturais	Áreas naturais Praias / Dunas / Áreas húmidas / Albufeiras e Lagoas / Cursos de água	Áreas onde as medidas de protecção especial de recursos naturais e a salvaguarda de valores paisagísticos dominam, e que não tenham utilização ou potencialidade de uso agrícola ou florestal como actividade dominante	Protecção e valorização ambiental e paisagística Admissão de actividades de recreio e lazer no sentido do seu usufruto por parte da população desde que em consonância com os princípios a salvaguardar. Restrição do edificado
Espaços agrícolas ou florestais afectos à produção ou à conservação	Áreas agrícolas prioritárias de baixa aluvionar	Baixas aluvionares	Áreas marginais a linhas de água, de várzea ou de lezíria associadas a solos de aluvião com elevada produtividade agrícola, normalmente correspondentes aos leitos de cheia das mesmas e frequentemente classificadas como Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional, por vezes com aproveitamentos hidroagrícolas.	Promoção da sua utilização como áreas de excelência para a agricultura Valorização paisagística Restrição do edificado
	Outras áreas agrícolas prioritárias	(Sem aplicação directa)	Áreas abrangidas pela Reserva Agrícola Nacional, áreas sujeitas ao regime jurídico dos aproveitamentos hidroagrícolas, outras áreas infra-estruturadas para regadio e áreas de produção estratégica	Promoção da sua utilização para a produção agrícola Valorização paisagística Restrição ou condicionamento do edificado
	Outras áreas agrícolas	Áreas agrícolas/Áreas agrícolas com estufas/Pomares, Vinhas, Oliveiras e Horto-frutícolas /Áreas agrícolas de policultura que não se enquadrem nas categ. anteriores	Outras áreas onde predomina o uso agrícola ou com vocação para o mesmo	Promoção da sua utilização para uso agrícola Admissão de actividades complementares desde que não ponham em causa o uso dominante e salvaguardadas as questões de compatibilidade de usos Valorização paisagística Condicionamento do edificado

**CRITÉRIOS DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL NO PROT OVT**

Categorias de espaço previstas no RJIGT	Subcategorias de espaço	PROT OVT classificação POS	Tipologias das áreas e Critérios de Identificação	Directrizes para a definição das regras de ocupação e transformação do uso do solo
Espaços agrícolas ou florestais afectos à produção ou à conservação	Áreas florestais de protecção e/ou conservação	(sem aplicação directa)	Espaços florestais onde domina a funcionalidade de protecção ou conservação	<p>Promoção da gestão florestal visando a função de protecção, nomeadamente da rede hidrográfica e do solo contra a erosão</p> <p>Promoção da conservação dos habitats florestais e das espécies da flora e fauna para a manutenção da diversidade biológica e genética</p> <p>Admissão de actividades de recreio e lazer no sentido do seu usufruto por parte da população desde que em consonância com os princípios a salvaguardar.</p> <p>Valorização paisagística</p> <p>Salvaguarda dos riscos de incêndio</p> <p>Restrição do edificado</p> <p>Instrumentos de execução: Planos de Gestão Florestal Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndio</p>
	Áreas florestais de produção	Povoamentos florestais	Espaços florestais onde a produção florestal domina ou com aptidão para a mesma	<p>Promoção da sua utilização para a produção florestal</p> <p>Valorização paisagística</p> <p>Salvaguarda dos riscos de incêndio</p> <p>Restrição / condicionamento do edificado em função, designadamente, do risco de incêndio</p> <p>Instrumentos de execução: Planos de Gestão Florestal Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndio</p>
	Áreas agroflorestais de montado	Povoamentos de sobreiro e/ou azinheira	Formações florestais onde se verifica o predomínio de sobreiros e/ou azinheiras, associados ou não entre si e com outras espécies, apresentando densidades variáveis	<p>Promoção da sua utilização florestal e agrícola complementar</p> <p>Preservação dos povoamentos e da integridade do montado, bem como de outras formações florestais de sobreiro e azinho</p> <p>Admissão de actividades complementares desde que não ponham em causa o uso dominante e salvaguardadas as questões de compatibilidade de usos</p> <p>Valorização paisagística</p> <p>Condicionamento do edificado</p> <p>Salvaguarda dos riscos de incêndio</p>
	Áreas agroflorestais de montado			<p>Instrumentos de execução: Planos de Gestão Florestal Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndio</p>
	Áreas agrícolas/florestais	Áreas agro-florestais	Áreas onde coexistem o uso agrícola e o uso florestal em mosaico, sem predomínio evidente de qualquer dos usos	<p>Promoção da sua utilização agrícola, pecuária ou florestal</p> <p>Admissão de actividades complementares desde que não ponham em causa os usos dominantes e salvaguardadas as questões de compatibilidade de usos.</p> <p>Valorização paisagística</p> <p>Salvaguarda dos riscos de incêndio</p> <p>Condicionamento do edificado</p> <p>Instrumentos de execução quando aplicável: Planos de Gestão Florestal Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndio</p>

**CRITÉRIOS DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL NO PROT OVT**

Categorias de espaço previstas no RJIGT	Subcategorias de espaço	PROT OVT classificação POS	Tipologias das áreas e Critérios de Identificação	Directrizes para a definição das regras de ocupação e transformação do uso do solo
<p>Espaços destinados a infra-estruturas ou a outros tipos de ocupação humana que não impliquem a classificação como solos urbano, designadamente permitindo usos múltiplos em actividades compatíveis com espaços agrícolas, florestais ou naturais</p>	<p>Aglomerados rurais</p>	<p>Áreas edificadas em espaço rústico tipo 1, 2, 3</p>	<p>Núcleos existentes de edificação concentrada em solo rural sem escala ou dimensão para integrarem o sistema urbano municipal podendo deter diferentes dimensões e densidades e que correspondem a um aglomerado populacional com uma designação própria, com dez ou mais fogos. Correspondem a uma concentração de edificações, afastadas entre si a menos de 50m</p>	<p>Colmatação do edificado Valorização arquitectónica e cénica do conjunto Estruturação da malha edificada Integração paisagística nas formas e escala do relevo Dotação funcional tendo em conta a dimensão e hierarquia do mesmo Infra-estruturação, nomeadamente através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis. Harmonização espacial dos usos e actividades Possibilidade de colmatação e de crescimento restrito Instrumentos de execução: Operações avulsas em situação de colmatação e de expansão Regulamentos municipais de urbanização e edificação Programas de intervenção em espaço rural</p>
	<p>Núcleos edificadas das Quintas (em casos excepcionais)</p>	<p>(sem aplicação directa)</p>	<p>Conjuntos edificadas em solo rural com valor patrimonial e cultural com possibilidade de valorização para usos de apoio à actividade agrícola ou actividades associadas de turismo e recreio e lazer. Esta subcategoria tem carácter excepcional e só deverá aplicar-se em situações de evidente interesse e necessidade e desde que salvaguardada a manutenção da actividade agrícola da exploração em associação e complementaridade com outras actividades e ainda desde que o programa de intervenção seja valorizador da actividade agrícola, mediante comprovativo da entidade competente pela área da Agricultura.</p>	<p>Valorização patrimonial do edificado Integração paisagística nas formas e escala do relevo Infra-estruturação, nomeadamente através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis. Instrumentos de execução: Operações avulsas Regulamentos municipais de urbanização e edificação Plano de intervenção em espaço rural para a Unidade Operativa de planeamento e Gestão delimitada no Plano Director Municipal que abrange a área edificada da quinta e a exploração agrícola. O programa de intervenção a apresentar para os instrumentos de execução previstos, operações avulsas ou plano de intervenção em espaço rural, é elaborado e incorporado no procedimento de alteração ou revisão do Plano Director Municipal</p>
	<p>Espaços de ocupação turística</p>	<p>Áreas edificadas com golfe associado e outras sem aplicação directa</p>	<p>Espaços afectos ou a afectar a empreendimentos turísticos ou espaços já existentes ocupados por loteamentos fora dos aglomerados urbanos destinados a 2ª residência e lazer em condições similares às que ocorrem nos aldeamentos turísticos. Nestes espaços devem ser individualizados os afectos a ocupações viabilizadas através da figura dos NDE do turismo e lazer ou situações similares já existentes</p>	<p>Considerar as normas do sector do turismo e lazer - Infra-estruturação, nomeadamente através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis. Integração paisagística e valorização dos recursos do espaço rural Localização preferencial em áreas que potenciem o aproveitamento de elementos do património edificado e infra-estruturado, contribuindo para a sua recuperação e valorização. Integração do conjunto na envolvente Instrumentos de execução: Procedimentos concursais e publicitação Operações avulsas nos loteamentos existentes Programas de acção territorial Plano de urbanização ou Planos de pormenor</p>

**CRITÉRIOS DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL NO PROT OVT**

Categorias de espaço previstas no RIJGT	Subcategorias de espaço	PROT OVT classificação POS	Tipologias das áreas e Critérios de Identificação	Directrizes para a definição das regras de ocupação e transformação do uso do solo
	Áreas agrícolas com edificação dispersa	Áreas edificadas dispersas do tipo 3	<p>Esta categoria tem como base a necessidade de regradar e estruturar as áreas edificadas dispersas e extensivas em solo rural sem arruamentos consistentes nem estruturação definida.</p> <p>A sua delimitação considera o imperativo de selecção das áreas com capacidade de nucleação e de contenção do fenómeno da edificação nas restantes áreas. Engloba as áreas existentes onde o fenómeno tem densidades superiores a 1 fogo/ha, que devem ter uma dimensão máxima de referência de 25ha.</p>	<p>Hierarquização da rede viária</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Criação de zona central para a localização de pequenos equipamentos e serviços de apoio</li> <li>- Dotação em infra-estruturas devendo ser utilizados sistemas autónomos</li> <li>- Harmonização espacial dos usos e actividades</li> <li>- Estabilização do edificado</li> </ul> <p>Instrumentos de execução:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Operações avulsas em situação de colmatação</li> <li>- Programas de intervenção em espaço rural</li> <li>- Regulamentos municipais de urbanização e edificação</li> <li>- Programas de acção territorial</li> </ul>
	Áreas edificadas em foros	Áreas edificadas dispersas tipo 1,2,3 na zona da Lezíria	<p>Áreas existentes de povoamentos lineares ao longo de vias de comunicação com tradição histórica na zona da lezíria. Esta categoria de espaços engloba as áreas edificadas em rede ao longo das vias, mantendo-se os espaços intersticiais como agrícolas.</p> <p>A sua delimitação considera o imperativo de contenção, estabilização e valorização deste tipo de povoamento.</p>	<p>Protecção dos solos com potencial de utilização agrícola e salvaguarda da tradição histórica do povoamento.</p> <p>Criação de zona central para a localização e pequenos equipamentos e serviços de apoio</p> <p>Dotação em infra-estruturas devendo ser utilizados sistemas autónomos</p> <p>Harmonização espacial dos usos e actividades</p> <p>Possibilidade de colmatação do edificado</p> <p>Instrumentos de execução:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Operações avulsas em situação de colmatação</li> <li>Programas de intervenção em espaço rural</li> <li>Regulamentos municipais de urbanização e edificação</li> <li>Programas de acção territorial</li> </ul>
	Áreas edificadas lineares	Áreas edificadas lineares contínuas	<p>Áreas edificadas lineares contínuas existentes ao longo de vias de comunicação com grande expressão no Oeste. A sua delimitação deve considerar o imperativo de contenção e nucleação deste tipo de povoamento, promovendo-se o crescimento transversal às vias.</p>	<p>Organização espacial em função de áreas nucleadas ou com vocação para a nucleação, promovendo-se a criação de uma zona central para a localização de pequenos equipamentos e serviços de apoio</p> <p>Dotação em infra-estruturas devendo ser utilizados sistemas autónomos</p> <p>Harmonização espacial dos usos e actividades</p> <p>Possibilidade de colmatação do edificado, bem como da sua expansão no sentido transversal</p> <p>Instrumentos de execução:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Operações avulsas em situação de colmatação</li> <li>Programas de intervenção em espaço rural</li> <li>Regulamentos municipais de urbanização e edificação</li> <li>Programas de acção territorial</li> </ul>
	Áreas de infra-estruturas existentes e propostas	Instalações aeroportuárias / Parques Eólicos / Portos e Marinas	Áreas ocupadas ou destinadas à instalação de infra-estruturas em solo rural, nomeadamente, aterros sanitários, parques de sucata, parques eólicos.	<p>Salvaguarda da qualidade ambiental e minimização dos impactes</p> <p>Estabelecimento de zonas de protecção</p> <p>Valorização de elementos simbólicos do património construído, designadamente nos parques eólicos</p>
	Áreas de equipamento s existentes e propostas	Parques de Campismo	Áreas ocupadas ou destinadas à instalação de equipamentos em solo rural, nomeadamente, parques de campismo, parques desportivos, parques de recreio e lazer.	Preservação da paisagem rural

**CRITÉRIOS DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL NO PROT OVT**

<b>Categorias de espaço previstas no RJIGT</b>	<b>Subcategorias de espaço</b>	<b>PROT OVT classificação POS</b>	<b>Tipologias das áreas e Critérios de Identificação</b>	<b>Directrizes para a definição das regras de ocupação e transformação do uso do solo</b>
Espaços de exploração mineira	Áreas de exploração mineira	Áreas de industria extractiva	Áreas de exploração de recursos geológicos em actividade, licenciadas ou concessionadas e antigas áreas de exploração de inertes a recuperar	Salvaguarda da qualidade ambiental e minimização dos impactes Estabelecimento de zonas de protecção Promoção da sua recuperação e valorização paisagística

Nota: As categorias de espaço do solo urbano e rural devem ser ponderadas em função das realidades territoriais do município, podendo ser subdivididas ou definidas outras não consideradas nos quadros. Nestes termos, a correspondência com a classificação POS tem carácter orientador, devendo as delimitações ser afinadas em função de análises mais detalhadas

Fonte: PROT OVT