



JOÃO  
PORTUGAL  
RAMOS  
VINHOS

# PIERVila Santa - Estremoz

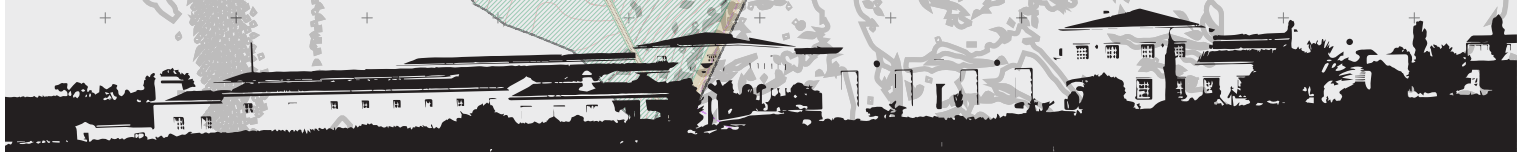
# REGULAMENTO

 **Procale**  
Engenharia e Arquitectura

\* j.c.a. morgado - 00351962717712 \* rui rodrigues - 00351929237029  
\* morgado.jc@gmail.com \* ruirodrigues.rui@gmail.com \*  
\* arquitectura, ordenamento do território \*

**Elsa Barroso**  
Arquiteta Paisagista

T: 966 581 742  
elsa.r.barroso@gmail.com





JOÃO  
PORTUGAL  
RAMOS  
VINHOS

## PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA VILA SANTA

1

### REGULAMENTO

#### CAPÍTULO I

#### Disposições Gerais

##### Artigo 1.º

#### Objeto e âmbito territorial

1 — A área abrangida pelo Plano de Intervenção no Espaço Rústico - Vila Santa - Estremoz, adiante designado por PIERVS, localiza-se no concelho de Estremoz, a Sudoeste da sede de concelho, correspondendo a três prédios denominados: Vila Santa, descrito sob o n.º 190 C – Freguesia de União das Freguesias de Stº André e Santa Maria, ocupando uma área de 9,8475 hectares, Pintainho, descrito sob o n.º 133 1B1 – União das Freguesias de São Bento do Ameixial e Santa Vitória do Ameixial, ocupando uma área de 8,4643 hectares, Pintainho, descrito sob o n.º 134 B1 – União das Freguesias de São Bento do Ameixial e Santa Vitória do Ameixial, ocupando uma área de 9,2125 hectares, perfazendo uma área total de Plano de cerca de 27,5243 hectares.

2 — O PIERVS é um plano de pormenor na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, de acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

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

##### Artigo 2.º

#### Objetivos

O PIERVS prossegue os seguintes objetivos:



## PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA VILA SANTA

2

- 1 — Ampliar a capacidade produtiva da indústria vitivinícola instalada, com construção e ampliação da linha de engarrafamento.
- 2 — Ampliar e remodelar a capacidade de produção e armazenamento de produto em transformação e produto acabado.
- 3 — Regrar a circulação e logística interna da exploração, com novas vias e novos espaços construídos, circuitos internos e balsa.
- 4 — Implantar um novo posto de transformação (PT) adequado às novas necessidades.
- 5 — Ampliar a ETAR existente de forma a manter os elevados valores ambientais da capacidade industrial existente;
- 6 — Garantir a manutenção e valorização da biodiversidade, através da correta gestão dos sistemas naturais, conciliando-os com as atividades produtivas, contribuindo para o desenvolvimento equilibrado e sustentado do espaço rural e dos recursos naturais.

### Artigo 3.º

#### **Enquadramento legal e relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial**

- 1 — O PIERVS foi elaborado tendo em conta a legislação vigente para os Planos Municipais de Ordenamento do Território, as orientações do Plano Regional de Ordenamento Territorial do Alentejo, o Plano Diretor Municipal de Estremoz, o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo Central, tendo ainda sido tomados como documentos de consulta e referência, o Plano da Bacia Hidrográfica do Rio Guadiana, o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a legislação sobre gestão de efluentes industriais, o código de boas práticas agrícolas e a defesa contra riscos de desertificação, entre outras.
- 2 — O PIERVS cumpre o disposto no Plano Diretor Municipal de Estremoz, em termos de usos e ocupações de solo.

### Artigo 4.º

#### **Conteúdo documental**

- 1 — O PIERVS é constituído por:



## PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA VILA SANTA

3

- a) Regulamento;
  - b) Planta de Implantação à escala 1/2000
  - c) Planta de Condicionantes à escala 1/2000
- 2 — O PIERVS é acompanhado por:
- a) Relatório fundamentando as opções do PIERVS;
  - b) Planta de Localização à escalas 1/100 000 e 25 000
  - c) Planta de situação atual à escala 1/2000
  - d) extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Estremoz à escala 1/25 000
  - e) extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Estremoz à escala 1/25 000
  - f) Planta de análise fisiográfica - hipsometria à escala 1/2000
  - g) Planta de análise fisiográfica - declives à escala 1/2000
  - h) Planta de análise fisiográfica - escoamento superficial à escala 1/2000
  - i) Planta de análise de morfologia e volumetria - cortes 1 a 6, à escala 1/2000
  - j) Planta de análise de morfologia e volumetria - cortes 7 a 11, à escala 1/2000

Artigo 5.º

### Definições

Para efeitos da aplicação do presente Regulamento são adotados os conceitos técnicos estabelecidos pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

### CAPITULO II



## PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA VILA SANTA

4

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

#### Identificação

1 — Na área de intervenção do PIERVS, identificam-se as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, constantes da legislação em vigor, assinaladas na planta de condicionantes, designadamente:

- a) Reserva Agrícola Nacional - RAN;
- b) Reserva Ecológica Nacional - REN;
- c) Proteção ao risco de incêndio - classe de risco de incêndio alta a muito alta;
- d) Zona de servidão non aedificandi da EN4

Artigo 7.º

#### Regime

Na área de intervenção do PIERVS são observadas as disposições relativas às servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor.

## CAPÍTULO III

### Uso do solo e conceção do espaço

#### SECÇÃO I

Artigo 8.º

#### Classificação do solo



JOÃO  
PORTUGAL  
RAMOS  
VINHOS

## PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA VILA SANTA

5

A área de intervenção do Plano encontra-se inserida em Solo Rústico, classificado pelo PDM de Estremoz como:

- a) Espaços Agrícolas de Produção
- b) Espaços florestais
- c) Espaços de uso múltiplo silvopastoril

### Artigo 9.º

#### Qualificação do solo

A área de intervenção do PIERVS na sua totalidade inserida em Solo Rústico e definida na planta de implantação como espaços agrícolas inclui as seguintes sub-categorias de espaço de acordo com a planta de implantação:

- a) espaço agrícola (vinha)
- b) espaço agrícola indiferenciado
- c) espaços verdes

### Artigo 10.º

#### Disposições gerais e comuns

Todo o uso do solo na área do PIERVS, está definido na planta de implantação.

### SECÇÃO II

### Artigo 11.º

#### espaço agrícola (vinha)



JOÃO  
PORTUGAL  
RAMOS  
VINHOS

## PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA VILA SANTA

6

- 1 — A área de espaço agrícola (vinha) destina-se à exploração agrícola de vinhas de produção.
- 2 — Não é permitido qualquer outro uso ou ocupação para além dos fins específicos a que esta categoria de espaço se destina.

### Artigo 12.º

#### **espaço agrícola indiferenciado**

- 1 — Espaço agrícola indiferenciado é um espaço no interior do PIERVS sem uso produtivo.
- 2 — Este espaço está classificado no PDM de Estremoz como espaço florestal e rege-se pelo disposto nos artigos 28º e 29º deste instrumento de gestão territorial.
- 3 - O espaço agrícola indiferenciado está condicionado pela classificação de Proteção ao risco de incêndio - classe de risco de incêndio alta a muito alta, sendo o seu uso regulado pelo artigo 15º do PDM de Estremoz.

### Artigo 13.º

#### **espaços verdes**

- 1 — Os espaços verdes, são espaços resultantes da implantação do edificado e têm por objetivo a sua integração na paisagem e contribuir para o bom desenvolvimento das atividades a elas associadas.
- 2 — A intervenção nos espaços verdes, está condicionada à prévia elaboração de projeto de espaços verdes, atendendo às especificidades e funcionalidades dos edifícios ou infraestruturas que enquadram.
- 3 — Na programação destes espaços serão utilizadas espécies autóctones ou há muito introduzidas na região.
- 4 — Devem privilegiar-se as ações que incrementem ou mantenham a atual permeabilidade do meio, privilegiando o uso de pavimentos permeáveis ou semi-permeáveis, podendo no entanto recorrer a pavimentos impermeáveis para diminuir a ocorrência de poeiras no ar junto das unidades produtivas.





JOÃO  
PORTUGAL  
RAMOS  
VINHOS

## PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA VILA SANTA

7

5 — Os principais aspetos a considerar no projeto dos espaços verdes são ou seguintes:

- a) Integrar os edifícios/construções/espaços exteriores – contribuindo para a unidade e identidade do espaço;
- b) Equilibrar a concepção, gestão e utilização com os aspectos estéticos, funcionais e orçamentais;
- c) Garantir um espaço exterior sustentável e compatível com a atividade;
- d) Promover a segurança relativamente às pessoas e as infraestruturas que enquadra e às atividades minimizando impactes visuais e de poeiras;
- e) Permitir flexibilidade para futuras alterações e mudanças.

### Artigo 14.º

#### Edificações e apoios técnicos - regras gerais

1 — O espaço destinado a edificações e apoios técnicos destina-se a regular os usos atuais e futuros das mesmas na área do PIERVS.

2 — Estes espaços destinam-se à localização, de forma ordenada e contida, de edificações complementares à atividade agrícola e destinadas a agro-indústria e enoturismo (adegas) com as funções inerentes ao funcionamento destes usos, zonas técnicas e habitação existente.

3 — A localização destes espaços encontra-se definida na Planta de implantação do PIERVS.

4 — Parâmetros gerais de edificabilidade:

- a) O índice máximo de impermeabilização do solo será de 12,38%;
- b) a área máxima de implantação de edificações será de 20932,94m<sup>2</sup>, correspondendo a um índice de ocupação de solo de 0,0756;
- c) a área máxima total de construção de edificações será de 22857,7m<sup>2</sup>, correspondendo a um índice de utilização de solo de 0,08.





JOÃO  
PORTUGAL  
RAMOS  
VINHOS

## PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA VILA SANTA

8

4 — As edificações previstas destinam-se a zonas de produção, armazenamento, zona de expedição e recepção de produtos, recepção, zona administrativa, enoturismo, oficinas gerais de material agrícola, escritórios, casa do guarda, produção, linha de engarrafamento, zona de expedição e recepção de produtos, balneários, cantinas e habitação.

5 — Os apoios técnicos destinam-se a ETAR, posto de transformação, reservatórios de água e balsa.

6 — A construção de novas edificações, os edifícios existentes e apoios técnicos podem ser objeto de obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração e demolição, de acordo com o regime de edificabilidade definido no presente Regulamento.

### Artigo 15.º

#### Edificações

1 — A construção de novas edificações e os edifícios existentes quando sujeitos a obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração e demolição, serão objeto de Licenciamento ou Comunicação Prévia nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

2 — As edificações previstas no PIERVS respeitarão o polígono de implantação definido na Planta de Implantação.

3 — A cota de soleira das novas edificações é a definida na Planta de Implantação do PIERVS.

4 - Características das novas edificações:

- a) Admitem-se todos os tipos de soluções arquitetónicas, desde que sejam cumpridas as condições gerais previstas neste regulamento, no que diz respeito a áreas e polígonos de implantação e alturas das fachadas, respeito pela morfologia do terreno, integração na envolvente direta edificada e integração paisagística.
- b) Considera-se que o conceito de integração na envolvente direta edificada e integração paisagística, não se prendem com quaisquer necessidades de prosseguir soluções miméticas, mas tão só as que forem preconizadas pelos projetistas com o acordo dos proprietários, e cumprindo as determinações do PDM de Estremoz, RJUE e demais legislação aplicável em vigor.



## PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA VILA SANTA

9

- c) Devem ser privilegiadas soluções equilibradas do ponto de vista do consumo de energia e servidas de infraestruturas que resultem eficazes no tratamento de efluentes, prevendo sempre que possível e economicamente viável o reaproveitamento de parte das águas pluviais e residuais.
- d) No domínio da sustentabilidade, dever-se-ão promover, dentro do possível, as melhores soluções construtivas e na utilização de equipamentos que visem otimizar a eficiência energética.

4 —As edificações respeitarão os parâmetros de edificabilidade do quadro seguinte:

LIMITES MÁXIMOS DE EDIFICAÇÃO							
áreas agrícolas destinadas a edificações:	usos:	área total de implantação: (m2)	índice de ocupação de solo:	área total de construção: (m2)	índice de utilização do solo:	numero de pisos acima da cota de soleira:	altura máxima das edificações : (m)
adega (1*):	zonas de produção, armazenamento, zona de expedição e recepção de produtos, recepção, zona administrativa e enoturismo.	8171,25	0,0296	9721,01	0,0353	2	10,30
apoios agrícolas (2*):	armazenamento, oficinas gerais de material agrícola, escritórios, casa do guarda.	1013,01	0,0036	1013,01	0,0036	1	6,5
habitação (3*):	habitação	123,68	0,0004	123,68	0,0004	1	6,5
armazens /adega (A*):	armazenamento, produção, linha de engarrafamento, zona de expedição e recepção de produtos, balneários e cantinas.	11625,00	0,042	12000,00	0,044	1	13,6
<b>TOTAIS:</b>	-	20932,94	0,0756	22857,7	0,0833	-	-

1



## PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA VILA SANTA

10

### Artigo 16.º

#### Apoios técnicos

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

2 — As áreas destinadas a implantar apoios técnicos fora das edificações que servem, são as definidas na Planta de Implantação do PIERVS e que são necessários para o normal funcionamento da atividade agrícola e industrial, compreendendo os usos definidos no número 5 do artigo 13º do presente regulamento.

3 — A construção e dimensionamento de novos apoios técnicos serão objeto de Licenciamento ou Comunicação Prévia nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) e demais regimes específicos aplicáveis.

4 — Os apoios técnicos previstos no PIERVS respeitarão o polígono de implantação definido na Planta de Implantação.

5 — Os apoios técnicos respeitarão os parâmetros definidos no quadro seguinte:

APOIOS TÉCNICOS DA ATIVIDADE AGRÍCOLA E INDUSTRIAL:		
áreas agrícolas destinadas a edificações:	usos:	área impermeabilizada: (m2)
ETAR e apoios técnicos (4* ; B*):	ETAR	3500,00
PT (5* ; E*):	posto de transformação.	35,00
tanques (6*):	reservatórios de água.	103,00
báscula (D*)	báscula	68,00
<b>TOTAIS:</b>	-	<b>3706,00</b>



## PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA VILA SANTA

11

6 - A charca existente manterá as suas funções e dimensionamento

Artigo 17º

### Caminhos e espaços de circulação

1 — Os caminhos e espaços de circulação integram todas as vias de circulação no interior da área do PIERVS, existentes e a criar.

2 — O traçado dos caminhos e espaços de circulação está definido na Planta de Implantação do PIERVS.

3 — Os novos caminhos e espaços de circulação representados na planta de implantação como pavimentados, terão revestimentos semi permeáveis, em calçada de cubos de granito.

4 — Em situações pontuais de acessos ou espaços de manobra de viaturas pesadas poderá ser aplicado pavimento betuminoso, sendo que nos espaços ligados a enoturismo ou acessos agrícolas este material é interdito.

4 — Os restantes caminhos e espaços de circulação serão permeáveis, em terra natural compactada.

5 — Os caminhos e espaços de circulação deverão ser objeto de ações permitam o seu enquadramento e valorização pontual, medidas de correção e drenagem, bem como medidas que facilitem a promoção do uso.

## CAPÍTULO IV

### Disposições finais

Artigo 18º

### Proteção contra riscos de Incêndio

1 — Na área de vinha e espaço agrícola indiferenciado, serão adotadas as seguintes medidas de caráter geral:

a) Controlo da vegetação espontânea



## PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA VILA SANTA

12

- b) Correção de densidades excessivas;
- c) Desramações;
- d) Podas;
- e) Manutenção de faixas ou manchas de descontinuidade;

2 — O edificado terá Plano de segurança e respetivas medidas de autoproteção, nos termos do Regime Jurídico da Segurança contra Incêndio em Edifícios (SCIE), aprovado pelo Decreto-Lei 220/2008 de 12 de Novembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 224/2015 de 9 de Outubro, à Portaria n.º 1532/2008 de 29 de Dezembro, alterada pela Lei n.º 13/2013, de 31 de janeiro e ao despacho nº2074/2009 publicado no Diário da República, 2.ª série, de 15 de janeiro de 2009.

3 — Em toda a área do PIERVS deverão ser garantidas as vias de acesso a viaturas de socorro, aos diversos edifícios de apoio e demais disposições exigidas nos termos dos regulamentos de segurança contra risco de incêndio atualmente em vigor.

### Artigo 19º

#### Ruído

1 — De acordo com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, atualizado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto, a área de Intervenção do Plano tem proximidade relativa às fontes de ruído consideradas, sendo classificada como Zona Mista, conforme Mapa de Ruído do Concelho de Estremoz, revisto em 2009, em conformidade com a legislação em vigor.

2 — O PIERVS mantém a atividade existente pelo que as características avaliadas pelo Mapa de Ruído do Concelho de Estremoz, mantêm-se válidas.

### Artigo 20º

#### Rede Rodoviária Nacional

Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na Rede Rodoviária Nacional sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, s.a., deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada



JOÃO  
PORTUGAL  
RAMOS  
VINHOS

## PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA VILA SANTA

\_\_\_\_\_13  
justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer, autorização ou licenciamento das entidades competentes para o efeito, designadamente da Infraestruturas de Portugal, s.a.. enquanto administração rodoviária e concessionária geral da Rede Rodoviária Nacional.

Artigo 21º

### Execução do plano

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

Artigo 22º

### Entrada em vigor e vigência

O PIERVS entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República e assume eficácia legal até à entrada em vigor da respetiva revisão ou alteração.