



2ª REVISÃO DO PLANO
DIRETOR MUNICIPAL
DE BORBA

FASE 4
– Versão Final da
Proposta de Plano

Volume I -
Regulamento

Junho de 2025

ESTA PÁGINA FOI DEIXADA EM BRANCO PROPOSITADAMENTE



ÍNDICE DE VOLUMES

Volume I - Regulamento

Volume II - Relatório

Volume III - Relatório Ambiental Final

Volume IV - Resumo Não Técnico da Avaliação Ambiental Estratégica

Volume V - Programa de Execução e Plano de Financiamento

Volume VI - Memória Descritiva de Delimitação da Reserva Agrícola Nacional

Volume VII - Memória Descritiva de Delimitação da Reserva Ecológica Nacional

Volume VIII - Relatório de Compromissos Urbanísticos

Volume IX - Relatório de Ponderação da Discussão Pública

PLANTAS

Planta 01 - Planta de Ordenamento

Planta 02 - Planta de Ordenamento - Perímetro Urbano de Borba

Planta 03 - Planta de Ordenamento - Perímetro Urbano de Santiago de Rio de Moinhos

Planta 04 - Planta de Ordenamento - Perímetro Urbano de Orada

Planta 05 - Planta de Ordenamento - Perímetro Urbano de Barro Branco

Planta 06 - Planta de Ordenamento - Perímetro Urbano de Nora

Planta 07 - Planta de Ordenamento - Aglomerado Rural de Alcaraviça

Planta 08 - Planta de Ordenamento - Aglomerado Rural de Aldeia de Sande

Planta 09 - Planta de Ordenamento - Aglomerado Rural de Monte da Talisca

Planta 10 - Planta de Ordenamento - Aglomerado Rural de Aldeia Lacerda

Planta 11 - Planta de Ordenamento - Aglomerado Rural de Ribeira

Planta 12 - Planta de Ordenamento - Aglomerado Rural de Parreira

Planta 13 - Planta de Ordenamento - Aglomerado Rural de Buscanhas

Planta 14 - Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal

Planta 15 - Planta de Ordenamento - Riscos Naturais e Tecnológicos

Planta 16A - Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico - Perímetro Urbano de Borba

Planta 16B - Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico - Perímetro Urbano de Santiago de Rio de Moinhos

Planta 16C - Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico - Perímetro Urbano de Orada

Planta 16D - Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico - Perímetro Urbano de Barro Branco

Planta 16E - Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico - Perímetro Urbano de Nora

Planta 17A - Carta de Património - Concelho (Inclui Anexo I - Relatório)

Planta 17B - Carta de Património - Cidade de Borba

Planta 17C - Carta de Património - Carta Arqueológica

Planta 18A - Planta de Condicionantes - Geral

Planta 18B - Planta de Condicionantes - Recursos Florestais e Perigosidade de Incêndio Rural

Planta 18C - Planta de Condicionantes - Recursos Naturais

Planta 18D - Planta de Condicionantes - Património e Infraestruturas

Planta 19 - Planta de Enquadramento

Planta 20 - Planta da Situação Existente

Planta 21A - Planta da Reserva Agrícola Nacional - Bruta

Planta 21B - Planta da Reserva Agrícola Nacional - Exclusões e Inclusões

Planta 22A - Planta da Reserva Ecológica Nacional - Bruta

Planta 22B - Planta da Reserva Ecológica Nacional - Exclusões

Planta 23 - Planta de Compromissos Urbanísticos



ÍNDICE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	11
CAPÍTULO II - CONDICIONANTES AO USO DO SOLO	13
SECÇÃO I - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	13
SECÇÃO II - RUÍDO.....	15
SECÇÃO III - VALORES PATRIMONIAIS	16
SUBSECÇÃO I - PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO	16
SUBSECÇÃO II - PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO	17
SUBSECÇÃO III - VALORES REFERENCIADOS DE CARÁCTER IMATERIAL, URBANÍSTICO, ARQUITETÓNICO, PAISAGÍSTICO E NATURAL - NÃO CLASSIFICADOS	20
SUBSECÇÃO IV - PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO	20
SUBSECÇÃO V - PATRIMÓNIO URBANÍSTICO	21
SUBSECÇÃO VI - PATRIMÓNIO PAISAGÍSTICO E NATURAL	21
SECÇÃO IV - RISCOS NATURAIS E TECNOLÓGICOS	22
CAPÍTULO III - USO DO SOLO	25
SECÇÃO I - CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO E DO SOLO URBANO	25
SECÇÃO II - SISTEMA URBANO	25
SECÇÃO III - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	26
SECÇÃO IV - ESPAÇOS-CANAIS	28
SECÇÃO V - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS.....	28
CAPÍTULO IV - QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO	29
SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	29
SECÇÃO II - EDIFICABILIDADE EM SOLO RÚSTICO	33
SECÇÃO III - ESPAÇOS AGRÍCOLAS	38
SUBSECÇÃO I - ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO	38
SUBSECÇÃO II - OUTROS ESPAÇOS AGRÍCOLAS	39
SECÇÃO IV - ESPAÇOS FLORESTAIS	40
SUBSECÇÃO I - ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO	40
SUBSECÇÃO II - ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL	41

SECÇÃO V - ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS	42
SECÇÃO VI - ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS	43
SECÇÃO VII - ESPAÇOS DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS	44
SECÇÃO VIII - ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES	45
SECÇÃO IX - ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA	46
SUBSECÇÃO I - ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA	46
SUBSECÇÃO II - ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA - ÁREAS PERIURBANAS	47
SECÇÃO X - ESPAÇOS CULTURAIS	48
SUBSECÇÃO I - ESPAÇOS CULTURAIS	48
SUBSECÇÃO II - ESPAÇOS CULTURAIS - ENQUADRAMENTO NATURAL E PAISAGÍSTICO	50
SUBSECÇÃO III - ESPAÇOS CULTURAIS - TERRITÓRIO DOCUMENTAL E HISTÓRICO	51
SECÇÃO XI - AGLOMERADOS RURAIS	52
CAPÍTULO V - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO	54
SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	54
SECÇÃO II - ESPAÇOS CENTRAIS	56
SUBSECÇÃO I - ESPAÇOS CENTRAIS	56
SUBSECÇÃO II - ESPAÇOS CENTRAIS DE REGENERAÇÃO	58
SECÇÃO III - ESPAÇOS HABITACIONAIS	58
SUBSECÇÃO I - ESPAÇOS HABITACIONAIS	58
SUBSECÇÃO II - ESPAÇOS HABITACIONAIS E MISTOS	58
SECÇÃO IV - ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE	59
SECÇÃO V - ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	59
SECÇÃO VI - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS	60
SECÇÃO VII - ESPAÇOS VERDES	60
SUBSECÇÃO I - ESPAÇOS VERDES DE ENQUADRAMENTO	61
SUBSECÇÃO II - ESPAÇOS VERDES DE PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO	61
SUBSECÇÃO III - ESPAÇOS VERDES DE RECREIO E LAZER	61
CAPÍTULO VI - PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO	62
SECÇÃO I - PLANEAMENTO E GESTÃO	62
SECÇÃO II - CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO	63
SECÇÃO III - UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	64
SUBSECÇÃO I - UOPG 1 - PLANO DE URBANIZAÇÃO DE BORBA	66



SUBSECÇÃO II – UOPG 2- UNIDADE DE EXECUÇÃO - OPERAÇÃO INTEGRADA DO VALE DA RIBEIRA DE BORBA.....	67
SUBSECÇÃO III – UOPG 3- UNIDADE DE EXECUÇÃO 1 - SANTIAGO DE RIO DE MOINHOS - REESTRUTURAÇÃO.....	68
SUBSECÇÃO IV – UOPG 4- UNIDADE DE EXECUÇÃO 2 - SANTIAGO DE RIO DE MOINHOS - CONSOLIDAÇÃO DO ESPAÇO MÚLTIPLO CENTRAL	68
SUBSECÇÃO V – UOPG 5 - REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ORADA	68
SUBSECÇÃO VI – UOPG 6- PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO - ÁREA DE EDIFICAÇÃO DISPERSA DE ALCARAVIÇA	69
SUBSECÇÃO VII – UOPG 7- PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO - ÁREA DE EDIFICAÇÃO DISPERSA DE GREDEIRA E LAGOA	69
SUBSECÇÃO VIII – UOPG 8- PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO - PARQUE EMPRESARIAL, LOGÍSTICO, DA CIÊNCIA E DA TECNOLOGIA DE BORBA	70
SUBSECÇÃO IX – SubUOPG 9- EU (UNIDADE DE EXECUÇÃO) - PARQUE EMPRESARIAL, LOGÍSTICO, DA CIÊNCIA E DA TECNOLOGIA DE BORBA – FASE 1	70
SUBSECÇÃO X – UOPG 10- REVISÃO DO PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA UNOR 2	70
SUBSECÇÃO XI - UOPG 11 - REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DO ALTO DOS BACELOS.....	71
SUBSECÇÃO XII - UOPG 12 – PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO - SERRA DE OSSA E RIBEIRAS DE LUCEFÉCIT E SANTIAGO.	71
SUBSECÇÃO XIII - UOPG 13 - PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO - ÁREA DE EDIFICAÇÃO DISPERSA DE MARIA RUIVA	73
SUBSECÇÃO XIV - UOPG 14 – REQUALIFICAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL DE CRUZ DE CRISTO	73
SUBSECÇÃO XV - UOPG 15 – REQUALIFICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS PRÉ-EXISTENTES	73
ANEXO – LISTAGEM DO PATRIMÓNIO	75

ESTA PÁGINA FOI DEIXADA EM BRANCO PROPOSITADAMENTE



INFORMAÇÃO SOBRE O DOCUMENTO E AUTORES

Cliente	Câmara Municipal de Borba
Referência do Projeto	P026
Descrição do Documento	REGULAMENTO / Proposta de Plano
Fase	4
Versão	Versão para Assembleia Municipal
Referência do Ficheiro	PDM_Borba_F4_Vol_I_REG_02-06-2025.docx
N.º de Páginas	80
Autores	ARQUIPÉLAGO
Outras Contribuições	
Data	2 de junho de 2025

ESTA PÁGINA FOI DEIXADA EM BRANCO PROPOSITADAMENTE



CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Âmbito territorial

O Plano Diretor Municipal de Borba, adiante designado por PDM, abrange a totalidade do Município de Borba com a delimitação constante da Planta de Ordenamento, elaborada à escala 1:25.000.

Artigo 2.º Objetivos e Estratégia

1. A estratégia de desenvolvimento para o Concelho encontra-se assente na definição das seguintes Linhas de Orientação Estratégica, às quais atende o ordenamento proposto:
 - a) Promover e Proteger o Património Cultural material e imaterial, assim como outros aspetos culturais e fatores de identidade tais como a etnologia rural; arte popular e arquitetura vernacular;
 - b) Preservar a paisagem, o seu ordenamento e a sua valorização;
 - c) Promover a cidade, valor intrínseco e mobilizador único-alavanca social, da cultura, do conhecimento, e da economia. O vinho e a vinha, do campo à cidade;
 - d) Nova Visão e Conceito para os parques industriais, logísticos, empresariais, da ciência e da tecnologia;
 - e) Contribuir para um novo modelo de ordenamento da UNOR 2: Exploração; Gestão do território e Transformação do Mármore;
 - f) Implementar um modelo geral de ordenamento assente na salvaguarda dos recursos e na cultura de planeamento e urbanismo.
2. O presente Regulamento tem ainda como objetivo estabelecer as principais regras a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na área abrangida pelo PDM.
3. O PDM organiza o território municipal em classes, categorias e subcategorias de espaço, em função do seu uso dominante, ficando estabelecida a estrutura espacial do território através da articulação e regulamentação destes espaços.

Artigo 3.º Composição do Plano

1. O PDM é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Ordenamento, desdobrada em:
 - i) Planta de Ordenamento - Concelho, à escala 1:25.000;
 - ii) Plantas dos perímetros urbanos e aglomerados rurais, à escala de 1:5.000;
 - iii) Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal, à escala de 1:25.000;
 - iv) Planta de Ordenamento - Riscos Naturais e Tecnológicos, à escala de 1:25.000;

- v) Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico, dos perímetros urbanos, à escala de 1:5.000;
 - vi) Planta de Ordenamento - Carta de Património, desdobrada em:
 - (a) Carta de Património - Concelho, à escala 1:25.000;
 - (b) Carta de Património - Cidade de Borba, à escala 1:5.000;
 - (c) Carta de Património - Carta Arqueológica, à escala 1:25.000;
 - c) Planta de Condicionantes, desdobrada em:
 - i) Planta de Condicionantes - Geral, à escala 1:25.000;
 - ii) Planta de Condicionantes - Recursos Florestais e Perigosidade de Incêndio Rural, à escala 1:25.000;
 - iii) Planta de Condicionantes - Recursos Naturais, à escala 1:25.000;
 - iv) Planta de Condicionantes - Património e Infraestruturas, às escalas 1:25.000 e 1:5.000.
2. O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:
- a) Relatório;
 - b) Relatório ambiental;
 - c) Programa de Execução e Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
3. O PDM é ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares:
- a) Planta de Enquadramento;
 - b) Planta da Situação Existente, à escala 1:25.000;
 - c) Estudos de Caracterização e Diagnóstico;
 - d) Mapa de Ruído;
 - e) Carta Educativa;
 - f) Relatório e Planta à escala 1:10.000, com a indicação das autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como as informações prévias favoráveis em vigor;
 - g) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo Relatório de Ponderação da Discussão Pública;
 - h) Ficha de Dados Estatísticos.

Artigo 4.º Instrumentos de gestão territorial a observar

O PDM de Borba integra e articula as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, designadamente:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
- b) Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo;
- c) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo;
- d) Plano Nacional da Água (PNA);
- e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5);
- f) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Guadiana (RH7);
- g) Plano Rodoviário Nacional.

Artigo 5.º Definições

São adotadas no presente Regulamento as definições constantes na legislação em vigor, às quais se acresce a seguinte:



- a) Alteração do uso do solo - alteração da qualificação do solo e/ou dentro da mesma qualificação, alterações culturais que impliquem padrões de cobertura ou técnicas diferentes;
- b) Para efeitos do presente diploma entende-se por exploração intensiva do solo - sistema de exploração agrícola que faça uso intensivo de fatores de produção, incorporando designadamente, elevados níveis de mecanização, de utilização de fitofármacos, bem como recurso à rega/fertirrigação.

CAPÍTULO II - CONDICIONANTES AO USO DO SOLO

SECÇÃO I - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6.º Identificação

1. Regem-se pelo disposto no presente capítulo e legislação aplicável as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:
 - a) Recursos Hídricos:
 - i) Leito dos cursos de água não navegáveis e não fluviáveis e respetivas margens com a largura de 10 m;
 - b) Recursos Naturais:
 - i) Recursos agrícolas e florestais:
 - (a) Reserva Agrícola Nacional;
 - (b) Sobreiros e azinheiras, isolados e em povoamento;
 - (c) Povoamentos florestais de sobreiro e azinheira percorridos por incêndios;
 - (d) Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR):
 - (i) Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS):
 - a. Perigosidade de incêndio rural;
 - ii) Recursos ecológicos:
 - (a) Reserva Ecológica Nacional;
 - iii) Recursos geológicos:
 - (a) Área cativa;
 - (b) Pedreiras;
 - (c) Contratos de prospeção, pesquisa e exploração de depósitos minerais;
 - c) Património Edificado:
 - i) Imóveis classificados e em vias de classificação e respetivas zonas gerais e zonas especiais de proteção;
 - d) Infraestruturas:
 - i) Rede de abastecimento de água;
 - ii) Rede de drenagem de Águas Residuais;
 - iii) Rede de transporte, distribuição e transformação de eletricidade;
 - iv) Rede Rodoviária:
 - (a) Rede Nacional Fundamental (Itinerários Principal - IP):

- (i) IP7/A6 integrado na Concessão Brisa, tutelada pelo IMT, IP;
 - (ii) Nó de Borba IP7/A6 integrado na Concessão Brisa, tutelada pelo IMT;
 - (b) Rede Nacional Complementar sob jurisdição da IP (Estradas Nacionais - EN):
 - (i) EN4;
 - (ii) EN255;
 - (iii) Nó estabelecido entre a EN4 e a EN255;
 - (c) Estradas e Caminhos Municipais;
 - i) Rede ferroviária:
 - (a) Linha de Évora - Ramal de Vila Viçosa, sem exploração;
 - ii) Rede Geodésica Nacional - Vértices geodésicos.
2. As áreas, os locais e bens imóveis abrangidos pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior, com representação gráfica possível à escala do PDM, encontram-se delimitadas na Planta de Condicionantes.

Artigo 7.º Regime

1. O regime jurídico das áreas, dos locais ou dos bens imóveis sujeitos a servidão ou a restrições de utilidade pública é o decorrente da legislação específica que lhes seja aplicável.
2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública prevalecem sobre as disposições de ordenamento do presente PDM, nos termos da legislação em vigor.
3. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais devem aplicar-se cumulativamente com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida pelo PDM, devendo prevalecer sobre esta quando forem materialmente mais restritivos, exigentes ou condicionadores da utilização do solo.
4. Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na Rede Rodoviária Nacional ou Estradas Regionais sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP, S.A), deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente do IP, S.A., enquanto concessionária geral da Rede Rodoviária Nacional.
5. A representação gráfica das zonas de servidão non aedificandi aplicável à Rede Rodoviária Nacional existente, presente na Planta de Condicionantes, tem carácter indicativo, não dispensando o cumprimento da legislação vigente.
6. Qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas da infraestrutura ferroviária, está condicionada ao cumprimento da legislação em vigor e sujeita a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente do IP, S.A., enquanto concessionária gestora da Rede Ferroviária Nacional.
7. Qualquer intervenção, direta ou indireta, na Rede de Infraestruturas de Abastecimento de Água e de Drenagem de Águas Residuais numa faixa de 5 metros de largura (2,5 metros para cada um dos lados do eixo das condutas de



abastecimento de água e interceptores / emissários de águas residuais), terá de ser submetida a parecer prévio da EPAL/AdVT para definição da solução mais adequada à salvaguarda e proteção destas infraestruturas.

Artigo 8.º Medidas de defesa contra incêndios

1. No solo rústico, com exceção dos aglomerados rurais, são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação, nas áreas prioritárias de prevenção e segurança, correspondentes às classes de perigosidade de incêndio rural “alta” e “muito alta”, com as exceções constantes do n.º 1 do artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, que cria o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.
2. No solo rústico fora das áreas prioritárias de prevenção e segurança, as obras de construção ou de ampliação de edifícios quando se situem a menos de 50 m de territórios florestais, na aceção da alínea q) do n.º 1 do artigo 3.º do SGIFR, observam as condições constantes do artigo 61.º do SGIFR.
3. Os deveres de gestão do combustível relativos à rede secundária de faixas de gestão de combustível são os estabelecidos nos n.ºs 4 a 7 do artigo 49.º do SGIFR, sem prejuízo do n.º 2 do mesmo artigo.

SECÇÃO II - RUÍDO

Artigo 9.º Classificação acústica

1. Para efeitos do Regulamento Geral do Ruído, adiante abreviadamente designado por RGR e em consonância com a subalínea v) da alínea b) do Artigo 3.º, o território municipal é classificadas como:
 - a) Zona sensível nas áreas que na Planta de Ordenamento integram o solo urbano nas seguintes categorias de espaço:
 - i) Espaços Habitacionais;
 - ii) Espaços Habitacionais e Mistos;
 - iii) Espaços de Uso Especial - Espaços de Equipamentos e Infraestruturas (excluídos os cemitérios);
 - iv) Espaços Verdes de Recreio e Lazer;
 - b) Zona mista nas áreas afetas às categorias de espaço integrantes do solo urbano e rústico não identificadas alínea a).
2. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a zonas mistas, para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite fixados no preceito legal referido no número anterior.
3. As operações urbanísticas a realizar devem respeitar os valores limites de exposição estabelecidos legalmente para as zonas mistas, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e indicador de ruído noturno (Ln), expressos em dB(A), previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º do RGR.

Artigo 10.º Zonas de conflito

1. As áreas expostas a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido para as zonas sensíveis e zonas mistas, identificadas na Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico, devem ser objeto de plano municipal de redução de ruído, promovido pela Câmara Municipal de Borba em articulação com as entidades responsáveis pelas fontes de ruído e conflitos identificados, fomentando a redução do ruído ambiente exterior para cumprimento dos valores limites de exposição fixados no RGR.
2. Na ausência de plano municipal de redução de ruído, nas zonas de conflito inseridas em solo urbano, a nova edificação só é permitida após demonstração técnica da compatibilidade da edificação e respetivo uso com os níveis sonoros exigidos no RGR.

SECÇÃO III - VALORES PATRIMONIAIS

Artigo 11.º Identificação

1. O conjunto do património histórico-cultural municipal integra os bens culturais imóveis de interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, e ainda os bens imateriais, urbanísticos e paisagísticos que, pela sua particular relevância, devem ser objeto de abordagem específica no âmbito dos atos de gestão urbanística e das iniciativas de planeamento, com vista à respetiva salvaguarda e valorização, mediante uma estratégia integrada de conservação, restauro, reabilitação e valorização, considerando a sua integração em contexto urbano ou rústico.
2. Os valores patrimoniais no Município de Borba encontram-se identificados na Carta de Património, parte integrante da Planta de Ordenamento (17A, 17B e 17C) e respetivo Anexo, apresentando-se de acordo com as seguintes categorias:
 - a) Património classificado e em vias de classificação;
 - b) Património arqueológico e níveis de Sensibilidade;
 - c) Valores referenciados de carácter imaterial, urbano, arquitetónico, urbanísticos, paisagístico e natural.

SUBSECÇÃO I - PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

Artigo 12.º Identificação

O património classificado encontra-se identificado na Planta de Condicionantes, bem como nas Plantas de Ordenamento – Carta de Património – Concelho (17A) e Borba (17B) e listado no Anexo I – Listagem do Património deste regulamento.

Artigo 13.º Regime

1. Não poderá ser realizada qualquer operação urbanística, intervenção ou obra, no interior ou no exterior de imóveis, sítios ou conjuntos classificados ou em vias de classificação, nem mudança de uso suscetível de afetar no todo ou em parte, sem autorização expressa e acompanhamento da tutela do património cultural.
2. Qualquer processo de licenciamento de obras de reconstrução, ampliação, alteração e conservação requer o cumprimento dos procedimentos previstos na legislação, nomeadamente:



- a) Decreto-lei n.º 140/2009 de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal.
 - b) Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural;
 - c) Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
3. Nas zonas gerais ou especiais de proteção dos bens imóveis classificados ou em vias de classificação, as obras que incluam construção, alteração de topografia, de alinhamentos ou de distribuição de volumes, coberturas ou revestimento exterior, requerem o cumprimento do regime jurídico em vigor.
 4. Cabe à Câmara Municipal de Borba promover a divulgação de informação de caracterização histórica, construtiva, arquitetónica e arqueológica, que possa resultar dos estudos realizados para cumprimento dos procedimentos previstos no regime jurídico em vigor.

SUBSECÇÃO II - PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

Artigo 14.º Definição

1. O património arqueológico do concelho de Borba corresponde aos sítios arqueológicos, identificados na Carta de Património, na Planta de Ordenamento - Carta de Património - Carta Arqueológica (17C) e no Anexo I do Regulamento, incluindo as respetivas áreas de proteção e de reserva que salvaguardam o prolongamento dos vestígios arqueológicos para áreas ainda não descobertas, bem como aqueles que no futuro venham a ser descobertos.
2. Nestas áreas não são permitidas quaisquer construções, demolições, retificações de traçado, alteração de pavimentos ou abertura de novas vias, movimentos e remoção de terra ou modificação do perfil morfológico do terreno, impermeabilizações de solo e correção da drenagem hídrica, implementação de infraestruturas, desmatações e desbaste do coberto florestal, incluindo a exploração florestal, operações agrícolas e agrícola, exploração de recursos geológicos, e atividades de pesquisa e de reconhecimento arqueológico, enquanto não houver parecer favorável da tutela.

Artigo 15.º Salvaguarda e níveis de sensibilidade

1. O regime de proteção dos sítios arqueológicos e respetiva área de proteção encontra-se determinado em função dos níveis de sensibilidade arqueológica que se estabeleceram em solo urbano e rústico.
2. Aos sítios arqueológicos inventariados aplica-se uma área de proteção delimitada pela zona de dispersão dos vestígios de superfície ou por informação científica existente.
3. Na ausência dos dados referidos no ponto anterior, a área de proteção de cada sítio engloba um perímetro circular com um raio de 75 m a partir do ponto central identificado na Planta de Ordenamento - Carta de Património - Carta Arqueológica (17 C). Para estas áreas aplicam-se as disposições legais em vigor para o património arqueológico.

Artigo 16.º Regime e níveis de sensibilidade

1. A realização de quaisquer operações urbanísticas, agrícolas, florestais, instalação de infraestruturas, incluindo as de rega, exploração de recursos geológicos, suscetíveis de afetar o património arqueológico, com exceção das obras de conservação, alteração ou ampliação que não envolvam trabalhos de abertura de fundações, de valas ou de mobilização/remoção do solo e afetação parietal de imóveis com valor histórico e patrimonial, está condicionada à prévia realização de trabalhos arqueológicos, autorizados pela entidade da tutela competente e a determinar em função dos graus de proteção seguidamente definidos.

a) No solo urbano:

i) Nível 1:

(a) Áreas urbanas de sensibilidade muito elevada/“Reserva Arqueológica”: correspondem às áreas de valência patrimonial arqueológica consolidada dos núcleos urbanos, em que se preconiza a salvaguarda das estruturas existentes e a fruição pública das mesmas. As intervenções estão sujeitas a prévio parecer arqueológico da entidade competente da administração central e do serviço municipal do património, para definição das condicionantes a aplicar em função do tipo de intervenção proposta (escavação integral, sondagens de diagnóstico, acompanhamento arqueológico, registo e levantamento). Estas áreas devem estar delimitadas na Planta de Ordenamento- Carta de Património - Carta Arqueológica (17 C).

(b) Sítios arqueológicos de elevado valor científico e patrimonial onde são interditos quaisquer trabalhos que impliquem a sua afetação, com exceção de intervenções que decorram de projetos que visem a respetiva valorização e/ou conservação e restauro em conformidade com o regime jurídico em vigor;

ii) Nível 2 - Áreas urbanas de sensibilidade elevada: correspondem a outros espaços urbanos antigos, ainda que periféricos ao polo original e também a outras eventuais áreas arqueológicas que, pelo seu alto valor científico, careçam de um tratamento diferenciado. A abordagem da componente arqueológica na fase de projeto deverá ser feita sob a forma de estudo prévio de especialidade, com definição das condicionantes a aplicar em função do tipo de intervenção proposta (escavação integral, sondagens de diagnóstico, acompanhamento arqueológico, registo e levantamento), sujeito a parecer prévio da entidade setorial competente da administração central e do serviço municipal do património;

iii) Nível 3 - Sítios arqueológicos com potencial valor, em que as descrições indiciam a presença de contextos e/ou estruturas preservados: as operações urbanísticas que tenham impacto no solo e no subsolo são objeto de acompanhamento arqueológico, cujos resultados poderão implicar ulteriores medidas de diagnóstico e/ou salvamento, em função da avaliação dos vestígios identificados;

b) No solo rústico:

i) Nível 1 - Sítios arqueológicos singulares e de elevado valor científico e patrimonial onde são interditos quaisquer trabalhos que impliquem a sua afetação, com exceção de intervenções que decorram de projetos que



visem a respetiva valorização e/ou conservação e restauro em conformidade com o regime jurídico em vigor;

- ii) Nível 2 - Sítios arqueológicos com reconhecido valor científico e patrimonial, onde as operações urbanísticas, agrícolas, florestais, instalação de infraestruturas, incluindo as de rega e as explorações de recursos geológicos que tenham impacto no solo e no subsolo são precedidas de trabalhos arqueológicos prévios de caracterização e diagnóstico (sondagens e/ou escavações) que promovam a adequação das soluções propostas ao valor científico e patrimonial em presença;
- iii) Nível 3 - Sítios arqueológicos com potencial valor, como os sítios arqueológicos nos quais as descrições indiciam a presença de contextos e/ou estruturas preservados, onde as operações urbanísticas, florestais, instalação de infraestruturas, incluindo as de rega, e as exploração de recursos geológicos que tenham impacto no solo e no subsolo são objeto de acompanhamento arqueológico, cujos resultados poderão implicar ulteriores medidas de diagnóstico e/ou salvamento, em função da avaliação dos vestígios identificados;
- iv) Nível 4 - Sítios arqueológicos insuficientemente caracterizadas, como achados isolados ou manchas de vestígios com escassas informações associadas, onde as operações urbanísticas, florestais, instalação de infraestruturas, incluindo as de rega, e as exploração de recursos geológicos que tenham impacto no solo e no subsolo são precedidas de prospeção arqueológica, de forma a melhor caracterizar e/ou a relocalizar os vestígios arqueológicos e a determinar quais as medidas de salvaguarda a adotar.

2. Todas as intervenções que impliquem picagem de reboco com exposição do aparelho construtivo e ações com impacte no solo, em igrejas e capelas construídas até final do século XIX, bem como em imóveis com valor histórico em cujo subsolo se conhece ou se presume a existência de vestígios arqueológicos, ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos, devendo ainda ser privilegiada a manutenção das cotas dos pavimentos existentes nos espaços religiosos, de forma a não haver afetação de contextos funerários.

Artigo 17.º Achados arqueológicos fortuitos

No que se refere a achados arqueológicos fortuitos é aplicado o normativo seguinte:

- a) O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos na área de intervenção do PDM obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à comunicação imediata da ocorrência à Câmara Municipal de Borba e aos serviços da administração do património cultural.
- b) Os trabalhos só podem ser retomados após pronúncias das entidades referidas no número anterior e nos termos do disposto no n.º 2 do Artigo.º 79 da Lei n.º 107/2011, que estabelece as Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural.
- c) O prazo de validade das licenças ou das admissões de comunicação prévia de operações urbanísticas suspendem-se até à formalidade expresso no ponto anterior.

- d) Os bens arqueológicos móveis ou imóveis encontrados ficam sujeitos ao disposto na legislação em vigor.
- e) A identificação de novos sítios arqueológicos no concelho de Borba e das respetivas áreas de proteção e reserva arqueológica será vertida para a Carta de Património com a respetiva valoração por níveis de sensibilidade e Planta de Ordenamento – Carta de Património – Carta arqueológica (17C), através de atualização anual pela Câmara Municipal de Borba, aplicando-se as disposições definidas no presente Regulamento.

SUBSECÇÃO III - VALORES REFERENCIADOS DE CARÁCTER IMATERIAL, URBANÍSTICO, ARQUITETÓNICO, PAISAGÍSTICO E NATURAL – NÃO CLASSIFICADOS

Artigo 18.º Identificação

Os valores referenciados de carácter imaterial, histórico, urbanístico, arquitetónico, paisagístico e natural – não classificados, identificados no concelho de Borba encontram-se referenciados na Carta de Património e são listados no Anexo à mesma.

Artigo 19.º Regime Geral

Todas as intervenções de qualquer natureza que incidam parcial ou totalmente sobre os valores referenciados que integram a Planta de Valores Patrimoniais deverão ser objeto de particular atenção e estudo ficando estabelecida como condicionante:

- a) A salvaguarda da sua integridade física, coerência de conjunto, capacidade evocativa do sítio ou génio e natureza da sua criação;
- b) A apresentação previa da fundamentação da intervenção no âmbito de projetos e/ou ações que de algum modo visam a sua transformação ou alteração, para esse efeito devem conter documentação e elementos de caracterização e levantamento do bem material ou imaterial que permitam a avaliação do seu estado de conservação ou leitura de conjunto e a descrição e justificação para a sua intervenção.

SUBSECÇÃO IV – PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

Artigo 20.º Identificação

O património arquitetónico, não classificado encontra-se representado nas Plantas de Ordenamento – Carta de Património – Concelho (17A) e Borba (17B) e listado no Anexo I – Listagem do Património deste regulamento.

Artigo 21.º Regime

1. Qualquer obra ou intervenção que incida sobre os valores patrimoniais identificados no Anexo I, deve privilegiar a sua reabilitação, conservação e valorização, assim como a sua presença no contexto onde se integra;
2. As suas características arquitetónicas e construtivas assim como o seu modo de ocupação e interação com o sítio (lote, rua, quarteirão, fachada, propriedade, etc) deverão ser entendidas como primeira abordagem ao projeto de intervenção;



3. Deve ainda na gestão urbana em contexto destes imóveis, ser procurado, recuperado e valorizado o seu desempenho único como valor de memória e referência, e como valor socioeconómico nos processos de reabilitação urbana;
4. As demolições são consideradas a título excecional estando balizadas pelo expresse no Artigo 81.º.

SUBSECÇÃO V - PATRIMÓNIO URBANÍSTICO

Artigo 22.º Identificação

No âmbito do património urbanístico foram identificadas na Carta de Património, as seguintes áreas:

- a) Orada:
 - i) Núcleo Urbano de Orada;
 - ii) Aldeia de Sande;
- b) Borba:
 - i) Núcleo Urbano de Borba;
- c) Santiago Rio de Moinhos:
 - i) Núcleo Urbano de Santiago de Rio de Moinhos;
 - ii) Aldeia de São Gregório.

Artigo 23.º Regime

Nas ações relativas a estas áreas devem ser observados os seguintes objetivos e critérios:

- a) A salvaguarda e valorização do desenho urbano assim como a arquitetura que representa o compromisso com a génese do lugar e assim a sua identidade patrimonial, bem como as morfotipologias dominantes que determinam a sua coerência formal e estilística;
- b) A valorização do espaço público como primado da interação social das comunidades, garantindo as acessibilidades plenas para todos;
- c) No licenciamento ou comunicação prévia das operações urbanísticas que se localizam nestas áreas deverá ser assegurada a preservação dos espaços privados, logradouros ajardinados e/ ou arborizados que, pela sua qualidade e relevância urbana, contribuem para a qualificação ambiental do conjunto em que se inserem.

SUBSECÇÃO VI - PATRIMÓNIO PAISAGÍSTICO E NATURAL

Artigo 24.º Identificação

No território do município de Borba foram delimitadas duas unidades de paisagem, relevando a sua homogeneidade, atendendo a componentes básicos que compõe a estrutura da paisagem, designadamente fisiográficos e de ocupação do solo, bem como outras características potencialmente diferenciadoras como os valores socioculturais e atributos visuais, a que se fazem associar critérios de gestão no sentido da salvaguarda da respetiva integridade:

- a) Vale da Ribeira de Borba (integra a UOPG 2);

- b) Vale da Serra e Ossa e Ribeiras do Lucefécit e Santiago (integra a UOPG 12).

Artigo 25.º Regime

Todas as ações devem concorrer par a valorização destas unidades como elementos estruturadores e fundamentais para o ordenamento do território. Devem ainda garantir:

- a) A morfologia e o carater cenográfico e visual dos conjuntos
- b) A manutenção dos usos que valorizem estes contextos e salvaguarda das linhas de água;
- c) A salvaguarda as estruturas vegetais e os habitats associados.

SECÇÃO IV - RISCOS NATURAIS E TECNOLÓGICOS

Artigo 26.º -Âmbito

1. A ocupação, uso e transformação do solo deverá ter em consideração os riscos e vulnerabilidades identificadas na Planta de Riscos Naturais e Tecnológicos contribuindo para a sua prevenção e mitigação das suas consequências.
2. As operações urbanísticas na área de intervenção do Plano devem coadunar-se com as normativas aplicáveis a cada um dos riscos identificados para a área de intervenção.

Artigo 27.º Medidas a aplicar em Zonas Inundáveis e/ou Zonas Ameaçadas pelas Cheias

1. Este artigo aplica-se às áreas contíguas às margens dos cursos de água que se estendem até a linha alcançada pela cheia com período de retorno de 100 anos ou pela maior cheia conhecida, delimitadas na Planta de Riscos Naturais e Tecnológicos como Risco de Cheia, e aqui designadas como zonas inundáveis.
2. Qualquer ação de edificação (construção, reconstrução, alteração ou conservação de imóvel com carácter de permanência) ou demolição em zonas ameaçadas pelas cheias ou zonas inundáveis carece de autorização/parecer prévio da entidade com jurisdição nessa matéria.
3. Nas áreas delimitadas como zonas ameaçadas pelas cheias ou zonas inundáveis é interdita:
 - a) A realização de obras de construção nova, ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
 - b) O aumento da impermeabilização do solo, com exceção do que resulte da admissibilidade prevista no presente artigo;
 - c) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, Empreendimentos Turísticos, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, novos estabelecimentos industriais, abrangidos ou não, pelo regime ambiental Prevenção de Acidentes Graves (PAG) que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de



segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

- d) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
- e) A deposição de sucatas, vazamento de lixo e entulhos;
- f) A construção de caves, ainda que destinadas apenas a estacionamento;
- g) A execução de novos arruamentos e estacionamentos impermeabilizados;
- h) A destruição do revestimento vegetal, ou a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das situações em que tais ações visem assegurar o controlo das cheias e a infiltração das águas;
- i) A alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas;
- j) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco.

4. Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis ou zonas ameaçadas por cheias é permitida a reconstrução de edifícios preexistentes, inscritos na matriz predial urbana, ainda que envolva a demolição parcial ou total da edificação preexistente, condicionada ao referido no n.º 2, bem como à observância das seguintes condições:

- a) Seja assegurado que a área de implantação é igual ou inferior à preexistente;
- b) Seja assegurado que a cota do piso inferior da edificação a reconstruir é superior à cota da maior cheia conhecida no local, qualquer que seja a sua utilização, sendo este requisito expressamente referido no processo de licenciamento.

5. Nas zonas ameaçadas pelas cheias ou zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo de legislação específica aplicável e dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:

- a) As ações que tenham como objetivo aumentar o controlo de cheias e infiltração das águas;
- b) A construção de edificações de infraestruturas de saneamento (exceto ETAR) e da rede elétrica;
- c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;
- d) A realização de obras hidráulicas e de infraestruturas viárias;
- e) A instalação de eventuais equipamentos de apoio a espaços de recreio e de lazer, devendo estes constituir estruturas ligeiras e preferencialmente amovíveis, que não impliquem a construção de edifícios;
- f) A construção, a título excecional, de novos edifícios considerados indispensáveis à atividade agrícola.

6. A realização das ações previstas no número anterior fica condicionada à observância cumulativa das seguintes condições:

- a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;



- b) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da maior cheia conhecida no local, sendo este requisito expressamente referido no processo de licenciamento;
 - c) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico;
 - d) Seja assegurada a não obstrução da livre passagem das águas.
7. Nos passeios, calçadas, praças, ciclovias e estacionamentos devem ser utilizados materiais permeáveis.

Artigo 28.º Planeamento, adaptação e mitigação das alterações climáticas

1. De modo a contribuir para a sustentabilidade e qualificação do território em face das alterações climáticas, os usos e as ações reconhecidas e admitidas no âmbito do presente Regulamento, devem, sempre que possível, atender aos seguintes objetivos:
- a) Promover a recolha e armazenamento de águas pluviais e a sua reutilização em sistemas de rega de espaços verdes, públicos ou privados, e outras utilizações consideradas pertinentes para o efeito;
 - b) Substituição das redes de abastecimento com perdas elevadas, com particular destaque para as redes com amianto;
 - c) Salvaguardar os espaços verdes no espaço urbano e estimular a criação de novas áreas com vegetação para recreio e lazer, no qual se privilegie a utilização de espécies vegetais autóctones;
 - d) Implementar medidas que visem mitigar o efeito das ilhas de calor urbanas, designadamente, através da plantação de vegetação arbórea e arbustiva em arruamentos e espaços públicos;
 - e) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono.
 - f) Incentivar a plantação de vegetação autóctone ou adaptada às condições edafoclimáticas locais, com baixas necessidades hídricas, nomeadamente, a criação de prados de sequeiro;
2. No que respeita à adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos, deverão, sempre que possível, ser promovidas as seguintes ações para garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico:
- a) Criação de bacias de retenção a montante dos aglomerados urbanos, que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e a conservação dos valores naturais;
 - b) Libertação das áreas envolventes das linhas de água, leitos de cheia e áreas de risco de inundações, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;
 - c) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
 - d) Limitar a impermeabilização dos logradouros em solo urbano e espaços públicos, de acordo com o estabelecido no artigo 66º;



- e) Estimular o desenvolvimento de ações e soluções que contribuam para a segurança e a proteção de pessoas e bens, na ocorrência de fenómenos extremos;
- f) Garantir a recolha, gestão e correto encaminhamento das águas pluviais.

CAPÍTULO III - USO DO SOLO

SECÇÃO I - CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO E DO SOLO URBANO

Artigo 29.º Identificação

1. O território municipal encontra-se organizado, para efeitos de aplicação do presente Regulamento, nas seguintes classes de solo:
 - a) Solo Rústico, que visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano.
 - b) Solo Urbano, visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais, e compreende o solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação, assim como os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.
2. A qualificação do solo do território municipal, que estabelece o seu aproveitamento em função da utilização dominante e as regras de ocupação, uso e transformação do solo, integra as classes e categorias de solo representadas na Planta de Ordenamento, aplicando-se o regime estabelecido no presente Regulamento.

SECÇÃO II - SISTEMA URBANO

Artigo 30.º Identificação

1. O sistema urbano do Município de Borba é constituído pelos aglomerados urbanos devidamente delimitados na Planta de Ordenamento como Solo Urbano.
2. Para efeitos de planeamento de equipamentos e infraestruturas e edificação geral é definida a seguinte hierarquia de aglomerados:
 - a) Nível I – Borba;
 - b) Nível II – Santiago de Rio de Moinhos e Orada;
 - c) Nível III – Barro Branco e Nora.
3. Os perímetros urbanos dos aglomerados, tal como representados na Planta de Ordenamento, incluem os elementos constitutivos do solo urbano referidos no Capítulo IV do presente Regulamento.

SECÇÃO III - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 31.º Identificação e caracterização

1. Os espaços afetos à Estrutura Ecológica Municipal (EEM), delimitados na Planta da Estrutura Ecológica Municipal e Urbana, têm como objetivo a valorização e proteção dos “habitats” naturais e da paisagem, assim como a manutenção das funções e equilíbrio ecológico do território, bem como os espaços necessários ao equilíbrio do sistema urbano.
2. Para além de funções de proteção, estes espaços integram o verde de alinhamento e de enquadramento de infraestruturas, e podem ser equipados para o uso coletivo de recreio e lazer ao ar livre e infraestruturas e equipamentos de suporte às atividades de animação turística.
3. A Estrutura Ecológica Municipal encontra-se organizada nas seguintes componentes e níveis correspondentes:
 - a) Estrutura Ecológica Rural:
 - i) Áreas de conectividade ecológica / corredores ecológicos - que correspondem à rede hidrográfica, aos povoamentos de montado de azinho, de sobro e outras formações de quercíneas que, pela sua dimensão e estrutura do povoamento, constituem sistemas equilibrados e estáveis, capazes de desempenhar as funções ecológicas essenciais à manutenção da biodiversidade, dos ciclos da água e dos nutrientes, onde se incluem também as quintas que integraram os “Espaços Culturais” e o Biótopo Corine “Serra de Ossa”;
 - ii) As principais linhas de água que constituem ecossistemas importantes para a conservação das espécies de fauna associadas às zonas húmidas;
 - iii) Os corredores ecológicos do PROF ALT com as regras estabelecidas nesse diploma para os mesmos e para as faixas de proteção às linhas de água em função das suas características, tendo sido identificadas nos corredores ecológicos:
 - (a) Linhas de água torrenciais ou temporárias;
 - (b) Linhas de água permanentes, não navegáveis.
 - b) Estrutura Ecológica Urbana - que corresponde aos espaços delimitados no interior dos perímetros urbanos como espaços verdes com funções de proteção e de lazer, os quais se articulam com os restantes espaços de proteção ambiental integrados na Estrutura Ecológica Municipal.

Artigo 32.º Regime

1. As ocupações e utilizações permitidas na Estrutura Ecológica Municipal devem assegurar a compatibilização das funções de proteção, regulação e promoção dos sistemas ecológicos, com os usos produtivos, o recreio e o bem-estar das populações, numa ótica de sustentabilidade do território.
2. O regime de uso do solo das áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal é o previsto para a respetiva categoria ou subcategoria de solo, articulado, quando for caso, com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas (servidões e restrições de utilidade pública).



3. Na Estrutura Ecológica Municipal são interditas as seguintes ações ou atividades:
- a) A introdução de espécies não indígenas, não aprovadas pela entidade competente;
 - b) O abate ou arranque de exemplares de quercíneas quando a ação se destine a conversão cultural, à exceção do previsto no número 2 do Artigo 2.º do Regime Jurídico de Proteção ao Sobreiro e à Azinheira.
 - c) A destruição da vegetação ripícola autóctone, devendo as ações regulares de limpeza respeitar as seguintes orientações:
 - i) Execução preferencialmente sem recurso a maquinaria pesada;
 - ii) Conservação e manutenção da vegetação arbustiva que desempenha funções fundamentais de estabilização das margens e de regulação da velocidade de escoamento, através de cortes, podas e desbastes seletivos que não a eliminem;
 - iii) Controlo continuado de espécies invasoras;
 - iv) Minimização da área de solo mobilizado.
 - d) Instalação de unidades de produção de energia designadamente térmica, mini-hídricas, centrais fotovoltaicas e aproveitamento eólico, exceto para efeitos de autoconsumo (doméstico e agrícola), conforme a legislação aplicável.
 - e) Atividades agrícolas de natureza intensiva e super-intensiva.
4. O regime de uso do solo das áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal, em função do referido no ponto iii) da alínea a) do número 3, do Artigo 31.º, deverá obedecer às regras estabelecidas para os corredores ecológicos e faixas de proteção das linhas de água no PROF ALT, designadamente:
- a) Linhas de água torrenciais ou temporárias:
 - i) Áreas que distam até 5 m das margens da linha de água torrencial ou temporárias:
 - (a) Aplicam-se apenas as normas respeitantes às funções de proteção e conservação;
 - (b) As ações de (re)arborização deverão ser com recurso a espécies autóctones;
 - (c) Não realizar mobilização do solo mecânica e que alterem o perfil da margem.
 - ii) Áreas que distam mais de 5 m a partir da margem da linha de água torrencial ou temporária:
 - (a) Aplicam-se apenas as normas respeitantes às funções de proteção e conservação;
 - b) Linhas de água permanentes:
 - i) Áreas que distam até 10 m das margens da linha de água permanente:
 - (a) Aplicam-se apenas as normas respeitantes às funções de proteção e conservação;

- (b) As ações de (re)arborizações deverão ser com recurso a espécies autóctones;
 - (c) Não realizar mobilização do solo mecânicas e que alterem o perfil da margem.
- c) Todos os corredores ecológicos:
- i) Não deverão ser realizados cortes rasos em áreas contínuas ou contíguas superiores a 25ha.

SECÇÃO IV - ESPAÇOS-CANAIS

Artigo 33.º Identificação e caracterização

1. Os Espaços Canais correspondem às áreas necessárias à execução de novas infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes e as áreas em torno das futuras infraestruturas destinadas a assegurar a sua proteção e o seu correto funcionamento, podendo ser qualificados como categoria de solo rústico ou de solo urbano.
2. Na Planta de Ordenamento, na Planta de Condicionantes e na Planta do Perímetro Urbano de Borba, encontram-se identificados o Espaços canais destinado a:
 - a) Via Estruturante de Borba;
 - b) Vias complementares de Borba;
 - c) Vias complementares de Nora;
 - d) Via Circular de Orada.
3. Como medida cautelar por forma a não inviabilizar a execução da futura Via Estruturante de Borba, Via Circular de Orada e Vias complementares de Borba e Nora, estabelecem-se os seguintes condicionamentos:
 - a) É estabelecido um corredor de proteção com largura de 30 metros para um e para outro lado do eixo, onde é interdita a construção ou qualquer operação de loteamento urbano para a Via Estruturante de Borba;
 - b) É estabelecido um corredor de proteção com largura de 10 metros para um e para outro lado do eixo, onde é interdita a construção ou qualquer operação de loteamento urbano para a Via Circular de Orada e Vias complementares de Borba e Nora;
 - c) A largura deste corredor de proteção e o regime de interdição serão objeto de modificação quando se encontrar aprovado os respetivos projetos das vias propostas.

SECÇÃO V - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Artigo 34.º Critérios de sustentabilidade

A instalação de empreendimentos turísticos deve atender aos seguintes critérios de sustentabilidade:

- a) Concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- b) Minimização das áreas impermeabilizadas recorrendo a materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, incluindo zonas viárias e pedonais;



- c) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno;
- d) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e com maior capacidade de captura de carbono;
- e) Eficiência hídrica: tratamento e reutilização de águas residuais e pluviais, de acordo com critérios do PNUEA e respetivos instrumentos operativos;
- f) Eficiência energética: adoção de meios de transporte “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos espaços exteriores e nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e a utilização de fontes de energia renovável;
- g) Tratamento de resíduos: adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos, de preferência com recurso a soluções regionais.

Artigo 35.º Intensidade Turística Concelhia

Nos termos do PROTA o Concelho de Borba regista uma Intensidade Turística concelhia de 2611 camas.

CAPÍTULO IV - QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO

SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 36.º Identificação das categorias de Solo Rústico

O Solo Rústico divide-se nas seguintes categorias e subcategorias:

- a) Espaços Agrícolas:
 - i) Espaços agrícolas de produção;
 - ii) Outros espaços agrícolas;
- b) Espaços Florestais:
 - i) Espaços florestais de produção;
 - ii) Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal;
- c) Espaços Naturais e Paisagísticos;
- d) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos:
 - i) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
 - ii) Pedreiras;
 - iii) Área afeta a contrato de prospeção e pesquisa de depósitos minerais;
 - iv) Centros electroprodutores a partir de fontes de energia renovável;
- e) Espaços de Atividades Industriais;

- f) Espaço destinado a Equipamentos, Infraestruturas e outras estruturas e ocupações;
- g) Aglomerados rurais;
- h) Áreas de Edificação Dispersa:
 - i) Áreas de edificação dispersa;
 - ii) Áreas de edificação dispersa - Áreas periurbanas;
- i) Espaços Culturais:
 - i) Espaços Cultural - Enquadramento Natural e Paisagístico;
 - ii) Espaços Cultural - Território Documental e Histórico.

Artigo 37.º Disposições comuns

1. No solo rústico não são admitidas novas edificações que possam conduzir a padrões de ocupação dispersa, sendo a edificação em solo rústico excepcional e apenas admissível quando necessária para o suporte de atividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, culturais e paisagísticos e à multifuncionalidade dos espaços rurais.
2. A edificação em solo rústico rege-se pelos princípios de contenção da edificação isolada, de contenção do parcelamento da propriedade e da racionalização das operações de infraestruturização.
3. Deve-se promover a recuperação de edificações isoladas em solo rústico, através de operações de reconstrução, reabilitação e ampliação, respeitando os parâmetros de edificabilidade definidos no presente Regulamento, promovendo a qualidade ambiental e paisagística e assegurando infraestruturas autónomas, racionais e ambientalmente sustentáveis.
4. No solo rústico, nos termos do presente Regulamento é permitida a instalação de infraestruturas territoriais designadamente no domínio dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia e das comunicações.
5. Na localização das infraestruturas definidas no número anterior, ou dos perímetros que vierem a ficar afetos a infraestruturas, só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das mesmas atividades.
6. A ampliação das infraestruturas referidas no número 4 do presente artigo é admitida em função das estritas necessidades do seu adequado funcionamento e tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas, paisagísticas e ambientais, sem prejuízo dos regimes legais em vigor.
7. No solo rústico nos termos do presente Regulamento, salvo as orientações específicas das diferentes categorias de espaços, são ainda permitidos:
 - a) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais;
 - b) Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola;
 - c) Estabelecimentos Industriais de aproveitamento e transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, ou de exploração de recursos geológicos e energéticos;
 - d) Construções de apoio às atividades associadas aos Estabelecimentos Industriais de aproveitamento e transformação de produtos resultantes da



exploração de recursos geológicos nomeadamente instalações para acondicionamento de produtos, óleos e combustíveis, oficinas para a manutenção dos meios mecânicos utilizados e para os serviços de apoio imprescindíveis aos trabalhadores (instalações sociais, sanitárias e refeitórios);

- e) Empreendimentos Turísticos Isolados;
- f) Núcleos de Desenvolvimentos Turístico;
- g) Outra Edificabilidade:
 - i) Edificações ligadas à proteção civil;
 - ii) Equipamentos e infraestruturas de suporte às atividades de animação turística e de recreio e lazer e outras infraestruturas;
 - iii) Outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente vinculados à instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços inerentes à sua atividade.

8. Os critérios de edificabilidade a aplicar no solo rústico são os definidos nas Secções deste Capítulo do presente Regulamento.

9. No solo rústico devem ser atendidas as normas comuns definidas no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF Alentejo) para as duas sub regiões homogéneas: Serra de Ossa e Terras do Alandroal e Peneplanície do Alto Alentejo. Os PROF de acordo com os números 5 e 6 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 16/2009 de 14 de janeiro, em articulação com o disposto na Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, e desenvolvido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio, nas suas redações atuais vinculam ainda, direta e imediatamente, os particulares relativamente:

- a) À elaboração dos planos de gestão florestal as propriedades com mais de 100 ha, as quais devem ter Plano de Gestão Florestal aprovado, ao abrigo do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 65/2017, de 12 de junho, excecionam-se os casos da propriedade se encontrar em Zona de Intervenção Florestal;
- b) Às normas de intervenção nos espaços florestais constantes dos Anexos I aos Regulamentos do PROF, aplicáveis à SRH e funções em causa;
- c) Aos limites de área a ocupar por eucalipto, sendo o limite máximo da área a ocupar por eucalipto para o concelho de Borba de 700 ha, conforme estabelecido na Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro, para efeitos da aplicação do Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho;
- d) As normas do PROF vinculam direta e imediatamente os particulares, com exceção das normas com «incidência territorial urbanística», nos termos estabelecidos no n.º 5 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

10. A instalação, em solo rústico, de Empreendimentos Turísticos em edifícios preexistentes, fica condicionada a um limiar máximo de ampliação de 50% da área de implantação existente.

11. Nas áreas não classificadas como Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos é permitida a gestão de instalações de deposição de resíduos inertes resultantes da extração/transformação de material extraído, existentes fora de pedreiras, de forma a garantir a possibilidade e necessidade de efetuar as operações de acompanhamento essenciais a uma boa gestão, nomeadamente:
- a) Monitorizar os eventuais impactes e interferências com a qualidade dos solos e aquíferos;
 - b) Garantir a segurança de pessoas e bens;
 - c) Permitir a movimentação, transformação (corte e/ou britagem) e utilização dos escombros e natas, com o objetivo de diminuir a sua volumetria e/ou permitir a sua modelação e recuperação paisagística.
12. A instalação de parques solares, centrais fotovoltaicas e parques eólicos no Município de Borba depende do cumprimento dos seguintes requisitos gerais:
- a) Não sobreposição a áreas afetas à Estrutura Ecológica Municipal;
 - b) Não afetação de povoamentos de sobreiros ou olivais;
 - c) Obtenção de deliberação favorável da Câmara Municipal;
 - d) Nos projetos a apresentar para além da caracterização das instalações a sua concreta localização e capacidade, deve o promotor apresentar, dentro do prédio, soluções de salvaguarda de faixas de gestão de combustível e de reordenamento florestal da envolvente, designadamente a previsão de cortinas visuais, que promovam o uso de espécies folhosas autóctones;
 - e) É permitida a construção dos edifícios ou infraestruturas estrita e exclusivamente afetas à instalação e funcionamento dos parques solares e eólicos, devendo essa indispensabilidade ser demonstrada nos projetos apresentados;
 - f) Não são considerados edifícios e infraestruturas para efeitos do ponto anterior os espaços de habitação ou de administração e outros similares.
 - g) Tenham obtido avaliação de impacte ambiental favorável, quando aplicável, sendo esta condição obrigatória em áreas afetas à Reserva Ecológica Nacional;
13. A implantação de culturas intensivas e superintensivas deverá atender às seguintes orientações:
- a) A ocupação do prédio deverá ser no máximo de 75 % da área total, garantindo 25% da área da exploração, para efeitos de manutenção de biodiversidade, nomeadamente:
 - i) Preservação dos habitats naturais sob regime de classificação;
 - ii) Reforço das galerias ripícolas mesmo de pequenas linhas de água;
 - iii) Aumentar a heterogeneidade da paisagem, em mosaico e com elementos lineares que funcionem como corredores ecológicos.
 - iv) Implantação de culturas autóctones.



- b) Deverá ser respeitada uma faixa de proteção de, pelo menos 15 m ao longo das linhas de água permanentes.
14. É permitida a instalação de Áreas de Serviço para Autocaravanas desde que sejam cumpridos os seguintes requisitos:
- a) Não integrem as categorias de Espaços Naturais e Paisagísticos, Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos e Espaços de Atividades Industriais;
 - b) Não se sobreponham a áreas afetadas à Estrutura Ecológica Municipal;
 - c) Demonstrem o cumprimento das disposições do presente regulamento que se mostrem aplicáveis à concreta pretensão urbanística e da Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro ou outra que se venha a suceder.

SECÇÃO II - EDIFICABILIDADE EM SOLO RÚSTICO

Artigo 38.º Edificabilidade para fins habitacionais

1. Nos casos previstos no presente Regulamento, as edificações permitidas para residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola devem obedecer cumulativamente aos seguintes requisitos:
 - a) O requerente é agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, 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 mínima do prédio não poderá ser inferior a 4 hectares, podendo ser excepcionada até aos 2 hectares, nas freguesias de Matriz e Rio de Moinhos;
 - c) A área de construção máxima admitida são 500 m², devendo a construção ser concentrada;
 - d) A área máxima de impermeabilização admitida são 750 m².
 - e) A altura máxima das edificações, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis, é de 6,5 m;
 - f) Número máximo de pisos 2, podendo ainda ter 1 piso abaixo do solo;
 - g) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser assegurados por sistema autónomo cujas construção e manutenção ficarão a cargo dos interessados, a menos que financiem a extensão das redes públicas e esta for também autorizada;
 - h) 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.
2. As operações de reconstrução, alteração ou ampliação em edificações legalmente existentes devem respeitar:

- a) As condições dispostas nas alíneas e) a h) do número anterior;
- b) Nos casos de parcelas com área inferior a 2.5 hectares a área máxima de construção é de 250.00 m² e o índice de impermeabilização de 0.05 com um máximo de 500.00 m².

Artigo 39.º Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias, florestais e frutícolas

1. Nos casos previstos no presente Regulamento, a autorização de obras de construção destinadas a instalações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias, florestais e frutícolas deve obedecer aos seguintes requisitos:
 - a) O índice de ocupação é de 0,15;
 - b) O índice máximo de impermeabilização é de 0,18;
 - c) A área máxima de impermeabilização é de 3000 m²;
 - d) Área máxima de construção é de 2500 m²;
 - e) Altura máxima das edificações, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis, medida da cota de soleira ao beirado é de 6,5 m, sendo possível a construção de imóveis com número máximo de pisos 2 acima do solo, podendo um dos quais ser abaixo, desde que cumprida a área máxima de construção indicada na alínea anterior;
 - f) As novas instalações ligadas ao apoio às atividades pecuárias em regime intensivo terão de respeitar uma distância mínima de 500 m aos empreendimentos turísticos existentes, excetuando-se os empreendimentos de agroturismo, quando integrados na própria exploração.
2. Constituem exceções aos requisitos definidos no número anterior, as situações devidamente justificadas com base em elementos técnico-económicos e mediante deliberação favorável da Câmara Municipal, nomeadamente em explorações hortoflorícolas, frutícolas, olivícolas, vitícolas e pecuárias, com exceção dos seguintes casos:
 - a) Alterações topográficas que comprometam a coerência e equilíbrio morfológico dos espaços conjuntos;
 - b) Degradação de vistas do território e da respetiva inserção paisagística.

Artigo 40.º Estabelecimentos Industriais de aproveitamento e transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, ou de exploração de recursos geológicos e energéticos

1. Nos casos previstos no presente Regulamento, são autorizadas obras de construção ou obras de ampliação das unidades pré-existentes destinadas a Estabelecimentos Industriais de aproveitamento e transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, ou de exploração de recursos geológicos e energéticos, nas situações em que é imprescindível a sua localização na proximidade da produção ou porque tecnicamente não poderão estar localizados nas zonas industriais, devendo estas situações ser comprovadas pela entidade licenciadora, e respeitar os seguintes requisitos:
 - a) O índice de ocupação máximo, incluindo anexos: 0,20;
 - b) A área máxima de construção não pode exceder 4000 m²;
 - c) O índice máximo de impermeabilização é 0,25;



- d) A área máxima de impermeabilização não pode exceder 5000 m²;
 - e) O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 2, excetuando casos de instalações especiais devidamente justificados;
 - f) Os efluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água, sendo obrigatório o seu tratamento prévio de acordo com a legislação em vigor;
 - g) Serem observados os parâmetros da legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental, no que respeita a poluição atmosférica (poeiras e odores) e sonora, e o regime que regula o exercício da atividade industrial.
2. Quando somado o edificado preexistente ao permitido na alínea b) atingir o valor máximo de 9000 m², qualquer nova intervenção deverá ser submetida a prévia elaboração de um Plano de Pormenor na Modalidade de Plano de Intervenção em Solo Rústico (PIER) que estabeleça uma avaliação e um compromisso geral com o ordenamento do território e em particular com as infraestruturas, acessibilidades e paisagem rural.
3. Em situações tecnicamente justificadas pelo respetivo programa e projeto, e mediante deliberação favorável da Câmara Municipal, podem ser excedidos os parâmetros urbanísticos previstos nas alíneas a), b), c) e d) do número 1 do presente artigo, com exceção dos seguintes casos:
- a) Alterações topográficas que comprometam a coerência e equilíbrio morfológico dos espaços conjuntos;
 - b) Degradação de vistas do território e da respetiva inserção paisagística.

Artigo 41.º Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI)

1. No solo rústico é permitida a instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados.
2. São admitidos os seguintes tipos de empreendimentos turísticos isolados:
- a) Estabelecimentos Hoteleiros associados a temáticas específicas (nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais);
 - b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
 - c) Empreendimentos de turismo de habitação;
 - d) Parques de Campismo e de Caravanismo.
3. A instalação dos empreendimentos turísticos previstos no número anterior deve obedecer aos seguintes requisitos:
- a) Os edifícios não podem ter mais que 2 pisos acima da cota de soleira;
 - b) A altura máxima da edificação é de 7 m;
 - c) 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 onde não poderá ultrapassar 0,25;
 - d) A capacidade máxima admitida é de 200 camas, excetuando-se os parques de Campismo e de Caravanismo.
 - e) Nos casos em que se verifique a instalação de empreendimentos turísticos em construções pré-existentes, designadamente nos estabelecimentos

hoteleiros na tipologia pousadas, nos empreendimentos de turismo de habitação e empreendimentos de turismo em espaço rural, devem verificar-se as seguintes disposições:

- i) O número máximo de pisos e a altura da edificação admitidos não devem exceder o indicado nas alíneas a) e b), ou, quando superior, o número de pisos e altura da edificação existente;
- ii) É admitida a ampliação até atingir o índice mencionado na alínea c) do número 3 do presente artigo, podendo ser concretizada em edifícios não contíguos.

4. Os Parques de Campismo e de Caravanismo deverão responder aos seguintes requisitos complementares aos estabelecidos em legislação específica:
 - a) Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo: áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamento e instalações complementares - de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;
 - b) Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum.
5. As propostas de intervenção deverão ser consubstanciadas em projeto, segundo a legislação em vigor, que integre todo o terreno (prédio, parcela ou conjunto de parcelas) incluindo as áreas remanescentes da ocupação, e que conterá indicações precisas quanto à execução das ações previstas e seu faseamento.
6. O empreendimento suportará os custos das infraestruturas internas e de ligação à rede municipal existente, em locais a indicar pela Câmara Municipal, e compartilhará nos custos dos sistemas gerais.

Artigo 42.º Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT)

1. É admitida a criação de novos empreendimentos turísticos, fora dos perímetros urbanos, nos termos do modelo dos NDT regulado no presente artigo, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e se demonstre a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidos no PDM de Borba.
2. Os NDT só podem ser desenvolvidos através de Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização, cuja entrada em vigor constitui a respetiva área de intervenção como espaço de ocupação turística.
3. Os NDT não têm a sua localização previamente determinada, podendo ser desenvolvidos em todo o solo rústico, salvaguardados os regimes legais aplicáveis e integram empreendimentos turísticos e equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo e de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com os usos admitidos em solo rústico.
4. Nos NDT podem ser incluídas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:
 - a) Estabelecimentos Hoteleiros associados a temáticas específicas (nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais);
 - b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
 - c) Empreendimentos de turismo de habitação;



- d) Parques de Campismo e de Caravanismo;
 - e) Aldeamentos Turísticos;
 - f) Conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.
5. A execução das operações necessárias à concretização dos NDT está sujeita à prévia celebração de um contrato de urbanização entre o município, os promotores e o Turismo de Portugal, I. P.
6. O contrato de urbanização a que se refere o número anterior deve estabelecer, nomeadamente, o seguinte:
- a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
 - b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos e dos respetivos responsáveis, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
 - c) O sistema de execução das operações urbanísticas;
 - d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;
 - e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.
7. Além do previsto no Artigo 34.º os NDT devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:
- a) A área mínima de cada NDT é de 50 hectares;
 - b) A capacidade mínima de cada NDT é igual ou superior a 200 camas, com exceção dos Parques de Campismo e de Caravanismo;
 - c) O índice de utilização do solo é 0,2;
 - d) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois, sendo admitido um piso em cave;
 - e) A altura máxima da edificação é de 7 m;
 - f) A relação entre a área infraestruturada e a área do NDT deve ser inferior a 30%;
 - g) A área de espaços livres/verdes de utilização comum, por unidade de alojamento, deve ser superior a 100 m², incluindo as áreas integradas na estrutura ecológica;
 - h) A estrutura ecológica deve ser contínua e articular-se com a Estrutura Ecológica Municipal.

Artigo 43.º Outra edificabilidade

1. Nos casos previstos nos pontos i), ii), iii) da alínea g) do número 7 do Artigo 37.º do presente Regulamento, são permitidas obras de construção, ampliação e de alteração exclusivamente ligadas às atividades referidas de acordo com as condições e parâmetros de edificabilidade definidos nos números seguintes para cada tipologia de uso ou ocupação, nomeadamente:
- a) A área máxima de construção é de 2000 m²;

- b) O índice máximo de ocupação de 0,5;
 - c) A área máxima de impermeabilização é de 2500 m²;
 - d) Altura máxima das edificações, medida da cota de soleira ao beirado, é de 6,5 m;
 - e) Os indicadores referidos nas alíneas a), b) e c) poderão ser ultrapassados, mediante a obtenção de deliberação favorável da Câmara Municipal, caso não exista localização alternativa face ao programa apresentado e sejam tecnicamente justificados, tendo em atenção as condições específicas do sítio em termos morfológicos, topográficos, paisagísticos e ambientais, sem prejuízo dos regimes legais em vigor;
 - f) A implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente do domínio do recreio e lazer, fruição ambiental, transportes, abastecimento de água e saneamento básico, recolha e tratamento de resíduos sólidos, de comunicações ou produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território municipal, desde que a Câmara Municipal reconheça que não acarretam prejuízos não minimizáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas;
 - g) Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos os usos e as ocupações diretamente relacionados ou compatíveis com esta.
2. No ponto iii) do número 7 do Artigo 37.º, referente a outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, é admitida a sua implementação desde que:
- a) Sejam para a instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços inerentes à sua atividade, que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais e as atividades, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas em solo rústico, a comprovar pelos serviços competentes em matéria de controlo prévio da atividade, caso esta o exija;
 - b) A área máxima de construção permitida não exceda 1000 m².

Artigo 44.º Obras de demolição

As obras de demolição em Solo Rústico deverão obedecer ao exposto no Artigo 81.º.

SECÇÃO III - ESPAÇOS AGRÍCOLAS

SUBSECÇÃO I - ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO

Artigo 45.º Identificação

1. Os Espaços agrícolas de produção correspondem aos solos que pelas suas características morfológicas, de tipo de solo e localização, se destinam à exploração agrícola e outras atividades afins complementares, abrangendo as áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional.



2. Constituem objetivos de ordenamento dos Espaços agrícolas de produção, a preservação e valorização do potencial da estrutura de produção agrícola, através:
 - a) Da promoção da sua manutenção como áreas de excelência para a agricultura, fomentando as fileiras nos domínios estratégicos regionais, os produtos de qualidade diferenciada e as fileiras emergentes;
 - b) Do incentivo à produção, promoção e valorização dos produtos tradicionais de qualidade;
 - c) Do fomento da valorização paisagística;
 - d) Da proibição ou condicionamento de usos alternativos nos solos que apresentam aptidão e potencialidades para a prática de atividades agrícolas, excetuando-se os Estabelecimentos Industriais de aproveitamento e transformação de produtos resultantes da exploração de recursos geológicos nomeadamente instalações para acondicionamento de produtos, óleos e combustíveis, oficinas para a manutenção dos meios mecânicos utilizados e para os serviços de apoio imprescindíveis aos trabalhadores como instalações sociais, sanitárias e refeitórios;
 - e) Da restrição do edificado.

Artigo 46.º Ocupações e Utilizações

1. Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, designadamente o regime da RAN, nos espaços agrícolas de produção são permitidos os seguintes usos e ocupações:
 - a) Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola;
 - b) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias, florestais e frutícolas;
 - c) Estabelecimentos do Industriais de aproveitamento e transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais;
 - d) Empreendimentos turísticos isolados;
 - e) Estabelecimentos Industriais de aproveitamento e transformação de produtos resultantes da exploração de recursos geológicos nomeadamente instalações para acondicionamento de produtos, óleos e combustíveis, oficinas para a manutenção dos meios mecânicos utilizados e para os serviços de apoio imprescindíveis aos trabalhadores (instalações sociais, sanitárias e refeitórios);
 - f) Outra edificabilidade nos termos do Artigo 43.º do presente Regulamento.
2. As edificações permitidas nos números anteriores do presente artigo devem respeitar cumulativamente as condições estabelecidas na Secção II do presente Capítulo para a edificabilidade em solo rústico.

SUBSECÇÃO II – OUTROS ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Artigo 47.º Identificação

1. Os Outros Espaços Agrícolas correspondem a espaços agrícolas ou ocupados por culturas arbóreas e arbustivas, não inseridos na RAN.

2. Incluem mosaicos agrícolas em torno dos perímetros urbanos e espalhados pelo restante município.
3. Constituem objetivos de ordenamento dos Outros Espaços Agrícolas:
 - a) A continuidade do tecido agrícola produtivo que desempenha um papel fundamental quer na manutenção das práticas tradicionais, quer no desenvolvimento das fileiras tradicionais;
 - b) Promoção da sua utilização para atividades agrícolas e pecuárias;
 - c) Admissão de atividades complementares desde que não ponham em causa o uso dominante e salvaguardadas as questões de compatibilidade de usos, incluindo os Estabelecimentos Industriais de aproveitamento e transformação de produtos resultantes da exploração de recursos geológicos nomeadamente instalações para acondicionamento de produtos, óleos e combustíveis, oficinas para a manutenção dos meios mecânicos utilizados e para os serviços de apoio imprescindíveis aos trabalhadores como instalações sociais, sanitárias e refeitórios;
 - d) Condicionamento do edificado.

Artigo 48.º Ocupações e Utilizações

1. Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, são permitidos os seguintes usos e ocupações:
 - a) Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola;
 - b) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias, florestais e frutícolas;
 - c) Estabelecimentos Industriais de aproveitamento e transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais;
 - d) Empreendimentos turísticos isolados;
 - e) Estabelecimentos Industriais de aproveitamento e transformação de produtos resultantes da exploração de recursos geológicos nomeadamente instalações para acondicionamento de produtos, óleos e combustíveis, oficinas para a manutenção dos meios mecânicos utilizados e para os serviços de apoio imprescindíveis aos trabalhadores como instalações sociais, sanitárias e refeitórios;
 - f) Outra edificabilidade nos termos do Artigo 43.º do presente Regulamento.
2. As edificações permitidas nos números anteriores do presente artigo devem respeitar cumulativamente as condições estabelecidas na Secção II do presente Capítulo para a edificabilidade em solo rústico.

SECÇÃO IV - ESPAÇOS FLORESTAIS

SUBSECÇÃO I - ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

Artigo 49.º Identificação

1. Os Espaços florestais de produção integram maioritariamente povoamentos de eucalipto e em menor escala povoamentos de pinheiro-bravo, pinheiro-manso e outras folhosas, como também os povoamentos plantados bem como áreas mais densas de sobreiro e azinheira, vocacionados para a produção de cortiça e bolota.
2. Constituem objetivos destes espaços:



- a) A promoção, valorização e conservação dos recursos florestais existentes;
- b) A otimização das funções de produção, em regime intensivo e extensivo;
- c) A salvaguarda do potencial de fertilidade dos solos e a sua disponibilidade hídrica e a minimização dos riscos de erosão e de incêndio;
- d) A valorização económica destes espaços, promovendo a respetiva atratividade e competitividade, por via dos usos compatíveis e complementares, incluindo estabelecimentos Industriais de aproveitamento e transformação de produtos resultantes da exploração de recursos geológicos.

Artigo 50.º Ocupações e Utilizações

1. Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, nos Espaços Florestais de Produção só pode ser permitida a construção isolada nas situações seguintes:
 - a) Residência própria do proprietário-agricultor de exploração florestal;
 - b) Novas construções de apoio à atividade florestal;
 - c) A instalação de Estabelecimentos Industriais de aproveitamento e transformação de produtos agrícolas pecuários ou florestais, sendo exclusivamente admissíveis a instalação de unidades relacionadas com a exploração do montado, ou com o aproveitamento da sua multifuncionalidade, tais como queijarias, salas de cresta e outros usos complementares associados.
 - d) A instalação, em construções existentes, de empreendimentos turísticos isolados, e a sua ampliação, nas tipologias de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação;
 - e) Equipamentos e infraestruturas de suporte às atividades de animação turística e de recreio e lazer;
 - f) Estabelecimentos Industriais de aproveitamento e transformação de produtos resultantes da exploração de recursos geológicos nomeadamente instalações para acondicionamento de produtos, óleos e combustíveis, oficinas para a manutenção dos meios mecânicos utilizados e para os serviços de apoio imprescindíveis aos trabalhadores como instalações sociais, sanitárias e refeitórios.
2. As edificações permitidas no número anterior devem respeitar cumulativamente as condições estabelecidas na Secção II do presente Capítulo para a edificabilidade em solo rústico.

SUBSECÇÃO II - ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL

Artigo 51.º Identificação

1. Os Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal correspondem a áreas ocupadas quer por sistemas agro-silvo-pastoris quer por usos agrícolas e silvícolas e funcionalmente complementares, sendo maioritariamente ocupados por áreas de montado de sobro e azinho.
2. São objetivos de ordenamento destes espaços:
 - a) Assegurar a preservação das principais manchas de montado do concelho;

- b) A manutenção dos usos, em particular: a manutenção do montado em paralelo com um sistema de pastorícia extensiva e por vezes um sistema de agricultura arvense extensiva em rotações longas;
- c) A manutenção das culturas de sequeiro;
- d) A manutenção das pastagens permanentes;
- e) A articulação e potenciação das áreas de sobreiro e azinheira através da promoção conjunta com as atividades relacionadas com a produção pecuária;
- f) A manutenção da exploração extensiva e a promoção da regeneração natural das áreas de sobreiro e azinheira.

Artigo 52.º Ocupações e Utilizações

1. Nos Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal, são interditas alterações do uso do solo que resultem na alteração da qualificação do solo e/ou dentro da mesma qualificação, alterações culturais que impliquem padrões de cobertura ou técnicas diferentes.
2. Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, nos Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal só pode ser permitida a construção nas situações seguintes:
 - a) Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola;
 - b) Novas construções de apoio à atividade agrícola;
 - c) A instalação de Estabelecimentos Industriais de aproveitamento e transformação de produtos agrícolas pecuários ou florestais, sendo exclusivamente admissíveis a instalação de unidades relacionadas com a exploração do montado, ou com o aproveitamento da sua multifuncionalidade, tais como queijarias, salas de cresta e outros usos complementares associados;
 - d) Instalações para acondicionamento de produtos, óleos e combustíveis, oficinas para a manutenção dos meios mecânicos utilizados e para os serviços de apoio imprescindíveis aos trabalhadores como instalações sociais, sanitárias e refeitórios, associados a estabelecimentos Industriais de aproveitamento e transformação de produtos resultantes da exploração de recursos geológicos.
 - e) A instalação, em construções existentes, de empreendimentos turísticos isolados, e a sua ampliação, nas tipologias de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação;
 - f) Equipamentos e infraestruturas de suporte às atividades de animação turística e de recreio e lazer.
3. As edificações permitidas no número anterior devem respeitar cumulativamente as condições estabelecidas na Secção II do presente Capítulo para a edificabilidade em solo rústico.

SECÇÃO V - ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS

Artigo 53.º Identificação

1. Os Espaços naturais e paisagísticos correspondem a áreas de elevado valor natural e paisagístico, onde se privilegia a salvaguarda das suas características fundamentais para a conservação da natureza, preservação dos valores biofísicos e diversidade biológica e sustentabilidade ambiental.



2. São objetivos de ordenamento destes espaços assegurar a sua preservação e o estabelecimento de corredores ecológicos.

Artigo 54.º Ocupações e Utilizações

Nos Espaços Naturais e Paisagísticos são interditas, as seguintes atividades e usos do solo:

- a) Implementação de culturas agrícolas temporárias de regadio;
- b) Implementação de culturas agrícolas permanentes, arbóreas ou arbustivas;
- c) Obras de construção exceto as destinadas a novas estruturas de atravessamento de linhas de água, passagens para fauna, bem como passadiços ou estruturas de apoio destinadas à visitação e usufruto sustentável dos valores em causa;
- d) A instalação de unidades de produção de energia designadamente térmica, mini-hídricas, centrais fotovoltaicas e aproveitamento eólico.
- e) Florestação com espécies não autóctones e espécies de crescimento rápido;
- f) Destruição, corte e arranque da vegetação autóctone, incluindo espécies ripícolas;
- g) A ampliação e alteração de uso nas edificações preexistentes, com exceção de ações e programas que visem objetivamente contribuir para:
 - i) Melhorar o conhecimento técnico e científico dos valores naturais, em sentido lato, identificados nestas áreas;
 - ii) Garantir uma melhor compreensão da identidade dos conjuntos, complementando ações concretas de recuperação, restauro ou reconstrução;
 - iii) A requalificação das condições de habitabilidade e/ou a coerência arquitetónica das estruturas e elementos patrimoniais em presença;
 - iv) A conservação e reconstrução das estruturas edificadas existentes em geral, habitacionais e outras, e assim também eliminadas as estruturas espúrias, com um sentido de compromisso com o carácter singular que as distingue em termos construtivos e enquanto parte integrante de conjuntos a salvaguardar.

SECÇÃO VI - ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS

Artigo 55.º Identificação

1. Os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos abrangem as áreas de extração e as necessárias à atividade incluindo atividades afins, nomeadamente os anexos e outras ocupações conexas com a transformação, bem como áreas complementares funcionalmente destinadas ao conhecimento, salvaguarda e valorização dos recursos geológicos inseridas na área de intervenção da Unidade Operativa e Planeamento e Gestão 10 - Revisão do Plano de Intervenção em Espaço Rústico da UNOR 2, bem como outras existentes e licenciadas e ainda as novas explorações que se localizem fora desta UOPG.
2. Integram igualmente estes espaços, a área afeta ao contrato de prospeção e pesquisa de depósitos minerais "Borba 2", nº de cadastro MNPP00321.

3. Os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos visam o conhecimento e a salvaguarda do potencial de exploração de recursos naturais geológicos de acordo com a legislação em vigor.
4. Nestes espaços deverão ser observadas as disposições legais em vigor, bem como o disposto na licença de exploração e respetivo plano de lavra, onde o desenvolvimento das atividades extrativas na zona dos mármore respeita a delimitação estabelecida pela respetiva Área Cativa e os seus condicionalismos, procurando conferir uma gestão e aproveitamento racional dos recursos.
5. Sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública respeitantes aos recursos geológicos, os Espaços de Exploração de Recursos Geológicos integram a subcategoria de espaço designada de Pedreiras, que correspondem ao conjunto de pedreiras licenciadas, integradas ou não na UOPG 10.
6. A exploração de Recursos Energéticos e Geológicos é permitida na categoria de Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos.
7. É ainda permitida por determinação da Área Cativa, em outras categorias do Solo Rústico, sendo condicionada à salvaguarda dos valores inerentes às seguintes categorias de espaço dominantes:
 - a) Espaços Naturais e Paisagísticos;
 - b) Espaços Culturais – de Enquadramento natural e paisagístico;
 - c) Espaços Culturais – Território documental e histórico.

Artigo 56.º Ocupações e Utilizações

1. Nos Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos, não são permitidas alterações aos atuais usos ou outras ações que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração daqueles recursos ou coloquem em causa os objetivos inerentes a esta classificação.
2. Cada exploração possui, devidamente aprovado, um plano de lavra e um plano ambiental e de recuperação paisagística nos termos da lei.
3. As instalações de unidades de transformação de inertes ou de fabricação de produtos que os incorporem, podem ser admitidas mediante o cumprimento estrito da legislação aplicável.
4. Sem prejuízo das atribuições e competências legais inerentes a cada caso concreto, o conhecimento, salvaguarda e valorização dos recursos geológicos são passíveis de deliberação favorável por parte dos órgãos municipais em qualquer classe de espaço.

SECÇÃO VII - ESPAÇOS DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS

Artigo 57.º Identificação

1. Os Espaços de Atividades Industriais correspondem às áreas industriais, existentes e de expansão, e correspondem aos espaços de instalação de atividades industriais diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais ou à exploração de recursos geológicos e energéticos.
2. Constituem objetivos destes espaços:



- a) Estruturação e organização territorial;
- b) Estabelecimento de zonas de proteção sempre que se justifique;
- c) Dotação de infraestruturas;
- d) Preservação da qualidade ambiental da zona e envolvente.

Artigo 58.º Ocupações e Utilizações

1. Nos Espaços de Atividades Industriais é permitida exclusivamente a construção de edifícios destinados às atividades industriais não abrangidas por regimes ambientais classificativos e ainda a armazenagem e logística, ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos.
2. Os estabelecimentos industriais permitidos nos termos do disposto no número anterior devem obedecer aos seguintes requisitos:
 - a) Só podem ser localizados em solo rústico nas situações em que é imprescindível a sua localização na proximidade da produção ou porque tecnicamente não poderão estar localizados nas zonas industriais, devendo estas situações ser comprovadas pela entidade reguladora do licenciamento;
 - b) Os efluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água, sendo obrigatório o seu tratamento prévio de acordo com a legislação em vigor;
 - c) Esta atividade é regida pelo regime que regula a atividade industrial.
3. As edificações preexistentes neste espaço são suscetíveis de obras de reconstrução, reabilitação e ampliação, desde que prevejam a manutenção do uso existente ou a alteração para a atividade industrial, armazenagem e logística ligada preferencialmente ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos, e obedeçam aos seguintes requisitos:
 - a) Garantam um adequado enquadramento paisagístico e arquitetónico e a preservação e valorização dos valores ambientais;
 - b) Recorram a sistemas independentes e ambientalmente sustentáveis onde não existam redes previamente construídas.

SECÇÃO VIII - ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES

Artigo 59.º Identificação

1. Os espaços existentes destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações compatíveis com o solo rústico, encontram-se identificados e delimitados na Planta de ordenamento, nomeadamente:
 - a) Centro de Apoio a Deficientes Luís da Silva;
 - b) UNITATE Campus;
 - c) Centro de Recolha de Animais de Companhia.
2. Constitui-se como principal objetivo para estes espaços a requalificação e valorização dos equipamentos existentes e respetivas infraestruturas, assim como a sua compatibilização com a natureza própria do lugar tendo especialmente em conta a classificação como solo rústico.

3. A sua classificação deve ser considerada a título excecional sendo justificada pela circunstância das pré-existências à data da elaboração do presente Plano e assim do interesse na sua requalificação e integração.

Artigo 60.º Ocupações e Utilizações

Nestes espaços são permitidas apenas ocupações e utilizações que não agravem a situação de desequilíbrio, no quadro do ordenamento do território, tendo em consideração a obrigatoriedade de melhorar a organização espacial e integração no espaço envolvente.

Artigo 61.º Regime de edificabilidade

1. As obras de reconstrução, reabilitação e ampliação das edificações preexistentes são admitidas, desde que:
 - a) Se mantenha a sua configuração atual, quanto aos valores da implantação e da volumetria, ou tendo como limite a sua ampliação de 20% daqueles indicadores;
 - b) Seja garantido um adequado enquadramento paisagístico e arquitetónico e a preservação e valorização dos valores ambientais.
2. Qualquer reconversão que envolva outra escala de intervenção nomeadamente a ampliação do edificado existente e a construção de novos edifícios complementares para além do determinado no ponto anterior só poderá ser concretizado por intermédio da execução de um adequado Instrumento de Gestão Territorial.
3. Neste sentido, para o caso específico dos equipamentos identificados nas alíneas b) e c) no nº1 do Artigo 59.º aplica-se o disposto no artigo 129º subsecção XV - UOPG 15 - Requalificação de Equipamentos preexistentes.

SECÇÃO IX - ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

SUBSECÇÃO I - ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Artigo 62.º Identificação

1. As Áreas de edificação dispersa correspondem a espaços existentes, com características híbridas e uma ocupação de carácter urbano-rural, devendo ser objeto de um regime de uso do solo que garanta a sua contenção e o seu ordenamento e infraestruturização numa ótica de sustentabilidade, com recurso a soluções apropriadas às suas características.
2. Constitui como objetivo primordial para estes espaços assegurar a sua estruturação e organização territorial.
3. Constituem Áreas de edificação dispersa do Concelho de Borba, as seguintes áreas assinaladas na planta de ordenamento à escala de 1:25.000:
 - a) Gredeira e Lagoa;
 - b) Alcaraviça;
 - c) Maria Ruiva.

Artigo 63.º Ocupações e Utilizações

1. As Áreas de edificação dispersa apresentam:



- a) Uma atividade agrícola de proximidade às unidades habitacionais;
 - b) Função predominantemente residencial com grande interdependência com as atividades em solo rústico;
 - c) Um padrão de edificabilidade existente entre 0,25 e 4 edifícios por hectare.
2. É permitida a instalação de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural e de Turismo de Habitação em edifícios preexistentes.

Artigo 64.º Regime de edificabilidade

1. O regime de edificabilidade adiante expresso visa assegurar a aplicação das medidas supletivas, constituindo ainda referencia para o desenvolvimento dos PMOT resultantes das UOPG.
2. A edificabilidade desta categoria, deve respeitar o disposto nas alíneas seguintes, cuja concretização obriga à elaboração de um Plano de Intervenção em Solo Rustico (PIER):
- a) As novas edificações apenas são admitidas em prédios com área mínima igual ou superior a 1 hectare;
 - b) A área de construção máxima não poderá ultrapassar os 400 m²;
 - d) A ampliação em edificações existentes, não poderá exceder 20% da área de construção existente;
 - c) Função predominantemente residencial;
 - d) Número máximo de pisos 2, podendo ainda ter 1 piso abaixo do solo;
 - e) Obrigatório salvaguardar e recuperar coberto vegetal assegurando um compromisso com a paisagem rural e elementos estruturantes do território.

SUBSECÇÃO II - ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA - ÁREAS PERIURBANAS

Artigo 65.º Identificação

1. As Áreas de edificação dispersa - Áreas periurbanas correspondem a espaços pré-existentes, com um padrão de edificabilidade disperso de uso predominantemente habitacional e apresentando um elevado nível de fracionamento da propriedade.
2. As Áreas periurbanas localizam-se na contiguidade dos perímetros urbanos, registando uma dependência formal e funcional em relação a estes.
3. Constituem Áreas de edificação dispersa - Áreas periurbanas do Concelho de Borba, as seguintes áreas assinaladas na planta de ordenamento às escalas de 1:5.000 e 1:25.000:
- a) Borba;
 - b) Orada.

Artigo 66.º Ocupações e Utilizações

1. As Áreas periurbanas apresentam:
- a) Uma atividade agrícola incipiente;
 - b) Função predominantemente residencial;

- c) Um padrão de edificabilidade existente entre 0,25 e 4 edifícios por hectare.
- 2. É admitida a instalação de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural e de Turismo de Habitação em edifícios preexistentes.

Artigo 67.º Regime de edificabilidade

- 1. O regime de edificabilidade adiante expresso visa assegurar a aplicação das medidas supletivas, constituindo ainda referência para o desenvolvimento dos PMOT resultantes das UOPG.
- 2. A edificabilidade desta categoria, deve respeitar o disposto nas alíneas seguintes, cuja concretização obriga à elaboração de um Plano de Urbanização:
 - a) As novas edificações apenas são admitidas em prédios com área mínima igual ou superior a 1 hectare;
 - b) A área de construção máxima não poderá ultrapassar os 250 m²;
 - c) Função predominantemente residencial;
 - d) Número máximo de pisos 2, podendo ainda ter 1 piso abaixo do solo;
 - e) Obrigatório salvaguardar e recuperar coberto vegetal assegurando um compromisso com a paisagem rural e elementos estruturantes do território;
 - f) Correspondendo estas áreas a núcleos de edificação dispersa não integrados em áreas urbanas consolidadas, a infraestrutura pública é incipiente, devendo assim as novas infraestruturas recorrer a soluções apropriadas às suas características específicas e serem predominantemente da responsabilidade dos proprietários/requerentes.
 - g) A ampliação de edificações existentes não poderá implicar um acréscimo de área de implantação superior a 20% da área da implantação existente, não sendo admitido o aumento de pisos.

SECÇÃO X - ESPAÇOS CULTURAIS

SUBSECÇÃO I - ESPAÇOS CULTURAIS

Artigo 68.º Identificação

- 1. Os Espaços Culturais correspondem a áreas com relevância para a identificação do património histórico, arquitetónico, arqueológico e paisagístico, sendo o regime de uso do solo determinado pelos valores a proteger, valorizar e conservar.
- 2. Compreende paisagens envolventes de ocupações humanas de características cénicas, históricas e culturais.
- 3. Encontram-se caracterizados em dois temas:
 - a) Enquadramento Natural e Paisagístico, referente:
 - i) Ao contexto urbano da Quinta do General, prolongando-se pelo território rústico, desde este conjunto até à Tapada Real (Zona Especial de Proteção Provisória de Vila Viçosa, Villa Ducal Renascentista);
 - ii) A envolvente Sul e Sudoeste do Perímetro Urbano de Borba integrando, entre outras, a Quinta do Bosque;
 - b) Território Documental e Histórico, que inclui:



- i) A envolvente Sul e Sudoeste da Ermida de Nossa Sra. da Vitória, no Barro Branco;
- ii) A zona Especial de Proteção Provisória da Villa Ducal Renascentista, de Vila Viçosa, a parte que integra o concelho de Borba;
- iii) Área que representa o Terreiro da Batalha de Montes Claros.

4. São objetivos de ordenamento destes espaços:

- a) Contribuir para o conhecimento a proteção e a valorização destes conjuntos em estreita articulação com a conservação da natureza e a proteção da paisagem de forma integrada, permitindo a salvaguarda da estrutura biofísica, mantendo os ecossistemas, a leitura e a capacidade evocativa destes lugares, relevando também os seus valores económicos, sociais e culturais dos seus contextos;
- b) Pretende-se um compromisso com a grande escala da paisagem do Alentejo (do rústico ao urbano) e a fixação de usos endógenos.

Artigo 69.º Regime de edificabilidade

1. O regime de edificabilidade a aplicar nos Espaços Culturais compreende o seguinte:

- a) São permitidas novas construções que visem ações e programas que objetivamente contribuam para:
 - i) Melhorar o conhecimento técnico e científico dos valores patrimoniais, em sentido lato, identificados nestas áreas;
 - ii) Garantir uma melhor compreensão da identidade dos conjuntos, complementando ações concretas de recuperação, restauro ou reconstrução;
 - iii) A requalificação das condições de habitabilidade e/ou a coerência arquitetónica das estruturas e elementos patrimoniais em presença;
- b) Deve ser incentivada exaustivamente a conservação e reconstrução das estruturas edificadas existentes em geral, habitacionais e outras, e assim também eliminadas as estruturas espúrias, com um sentido de compromisso com o carácter singular que as distingue em termos construtivos e enquanto parte integrante de conjuntos a salvaguardar;
- c) A ampliação de edificações existentes não poderá implicar um acréscimo de área de implantação superior a 20% da área da implantação existente, não sendo admitido o aumento de pisos;
- d) Às novas construções aplicam-se os seguintes índices:
 - i) A área mínima do prédio não poderá ser inferior a 4 hectares, podendo ser excecionada a 2.5 hectares, nas freguesias de Matriz e Rio de Moinhos;
 - ii) A área de construção máxima admitida são 500 m², devendo a construção ser concentrada;
 - iii) A área máxima de impermeabilização admitida são 750 m²;

- iv) Nos casos de parcelas com área inferior a 2.5 hectares a área máxima de construção é de 250.00 m² e o índice de impermeabilização de 0.05 com um máximo de 500.00 m².
 - e) Deverá ser mantido o número de pisos existente e a altura máxima da fachada, com as exceções identificadas na alínea a).
2. Na ampliação e alteração das construções existentes e licenciadas deverão considerar-se ainda os seguintes condicionamentos:
- a) Deverão ser adotadas soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a sua integração na morfologia do terreno e garantam a preservação de vistas e da paisagem, bem como promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
 - b) Só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das edificações e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes assim como a sua recuperação, a executar de acordo com o projeto respetivo de Arquitetura Paisagista;
 - c) Deverão ser adotadas soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
 - d) Os materiais construtivos, nomeadamente os revestimentos e as cores a aplicar nas novas construções, mencionadas na alínea a) do ponto 1, ampliações e nas reabilitações, deverão ser escolhidas de modo a proporcionar a sua adequada inserção na área de intervenção por forma a valorizar os sítios, seguindo preferencialmente os padrões e características dominantes, em particular o uso de materiais endógenos e tecnologias tradicionais, recorrendo ao mármore, à cal (branca) e ao barro (na aplicação de tijolos e telhas de revestimento de cobertura).
3. Nos Espaços Culturais será dado cumprimento ao regime de salvaguarda do património arqueológico definido no presente Regulamento e à legislação em vigor para a proteção e valorização do Património Cultural.

SUBSECÇÃO II - ESPAÇOS CULTURAIS - ENQUADRAMENTO NATURAL E PAISAGÍSTICO

Artigo 70.º Identificação

Os Espaços Culturais - Enquadramento natural e paisagístico -, correspondem a duas áreas do concelho que resultam do conjunto de valores naturais e paisagísticos intrínsecos e que asseguram um compromisso indelével com os valores culturais em contexto:

- a) Vale da Ribeira de Borba que anteriormente atravessava o contexto urbano desde a EN4 até à Quinta do General e que aqui se desenvolve em território rústico desde este conjunto (Quinta do General) até à Tapada Real (Zona Especial de Proteção de Vila Viçosa, Villa Ducal Renascentista) onde recebe o efluente da Ribeira da Albufeira;
- b) Envolvente Sul e Sudoeste do Perímetro Urbano de Borba integrando, entre outras, a Quinta do Bosque.



Artigo 71.º Ocupações e Utilizações

Sem prejuízo do cumprimento dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente Regulamento, nomeadamente, no que concerne ao disposto para a salvaguarda do Património Arqueológico, nos Espaços Culturais são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Ocupações e utilizações que contribuam para a valorização e salvaguarda dos valores sociais, culturais (arquitetónicos e arqueológicos), ambientais e económicos tais como equipamentos e infraestruturas de suporte às atividades de animação turística e de recreio e lazer, culturais, recreativas, desportivas, sociais, comerciais, económicas e habitacionais;
- b) Ações que visem melhorar as condições ambientais e paisagísticas locais através da salvaguarda e recuperação dos valores endógenos do território;
- c) Infraestruturas e equipamentos públicos de utilização coletiva que visem promover a fruição e a valorização deste espaço;
- d) Atividades agrícolas e florestais, bem como atividades industriais não abrangidas por regimes ambientais e associadas à transformação dos produtos resultante da atividade agrícola e pequenos armazéns ou construções de apoio à atividade agrícola;
- e) Empreendimentos Turísticos Isolados e Núcleos de Desenvolvimento Turístico.

Artigo 72.º Regime de edificabilidade

As condições de Edificabilidade para estas áreas correspondem ao disposto no Artigo 69.º.

SUBSECÇÃO III - ESPAÇOS CULTURAIS - TERRITÓRIO DOCUMENTAL E HISTÓRICO

Artigo 73.º Identificação

Os Espaços Culturais-Território Documental e Histórico, compreendem áreas classificadas de compromisso com a história política, social, religiosa e cultural do concelho. Compreendem os três núcleos já identificados no Artigo 68.º:

- a) Envolvente Sul e Poente da Ermida de Nossa Sra. da Vitória, no Barro Branco;
- b) Zona Especial de Proteção da Villa Ducal Renascentista, de Vila Viçosa - área que integra o concelho de Borba;
- c) Área que representa o Terreiro da Batalha de Montes Claros.

Artigo 74.º Ocupações e Utilizações

Nos Espaços Culturais-Território Documental e Histórico será dado cumprimento aos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e de outras condicionantes previstas na lei e no presente Regulamento, nomeadamente no que concerne ao disposto para a salvaguarda do Património Arqueológico e às áreas de Sobreiros e Azinheiras isolados e em povoamento,

identificadas na Planta de Condicionantes, sendo admitidas as ocupações e utilizações, que:

- a) Contribuam para a valorização e salvaguarda dos valores sociais, culturais, ambientais e económicos, sem pôr em causa a leitura e a capacidade evocativa dos conjuntos;
- b) Visem melhorar as condições ambientais e paisagísticas locais através da salvaguarda e recuperação dos valores endógenos do território, particularmente aquelas que garantam a conetividade da estrutura ecológicas e a salvaguarda e o restauro dos valores naturais e da biodiversidade;
- c) Desenvolvam atividades agrícolas e florestais, que não comprometam a natureza intrínseca dos sítios, e salvaguardem o património arqueológico em cumprimento da legislação em vigor para a proteção e valorização do Património Cultural.

Artigo 75.º Regime de edificabilidade

1. Tendo em conta as especificidades destes lugares, nomeadamente o seu valor arqueológico e a sua relevância enquanto conjuntos de grande integralidade, deve considerar-se a sua transformação e/ou alteração a título excecional, sendo apenas admissível nos contextos particulares expressos no artigo anterior e condicionados ao princípio da intervenção mínima necessária ao seu desempenho funcional, aplicando-se o disposto no Artigo 69.º.
2. Nas áreas não contempladas ponto 1 aplica-se o regime non aedificandi.

SECÇÃO XI - AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 76.º Identificação

1. Os Aglomerados Rurais correspondem a espaços edificados com funções predominantemente residenciais e de apoio a atividades de dinamização económica localizadas em solo rústico, servidos por arruamentos públicos e que apresentam uma diminuta dinâmica urbana e incipiente infraestrutura pública sem dimensão ou funcionalidades que justifiquem a sua integração no sistema urbano municipal.
2. Constituem objetivos destes espaços:
 - a) A promoção da fixação da população em meio rural e a articulação de funções residenciais e de desenvolvimento local;
 - b) A sua preservação como forma tradicional de povoamento;
 - c) A sua qualificação como espaços de articulação de funções residenciais e de desenvolvimento rural e infraestruturados com recurso a soluções apropriadas às suas características;
 - d) A sua consolidação permitindo a edificação nos espaços intersticiais e adjacentes livres com vista à sua densificação em equilíbrio com a paisagem não urbana.
3. Constituem Aglomerados Rurais do Concelho de Borba, os seguintes núcleos assinalados na planta de ordenamento às escalas de 1:25.000 e 1:5.000:
 - a) Aldeia de Sande;
 - b) Monte da Talisca;



- c) Aldeia Lacerda;
- d) Ribeira;
- e) Parreira;
- f) Buscanhas;
- g) Alcaraviça.

Artigo 77.º Ocupações e utilizações

Nos Aglomerados Rurais são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Habitação;
- b) Construções de apoio às atividades agrícola, florestal, agroflorestal, pecuária e relacionadas com a utilização de recursos endógenos e outras potenciadoras da dinâmica económica local;
- c) Infraestruturas de utilização coletiva pública de apoio às funções residenciais e/ou de caráter social;
- d) Instalação de empreendimentos de turismo no espaço rural (TER), empreendimentos de turismo de habitação e estabelecimentos hoteleiros;
- e) Implementação de pequeno comércio associado a explorações existentes e/ou novas que visem a promoção de produtos endógenos, bem como de serviços de proximidade.

Artigo 78.º Regime de edificabilidade

1. O regime de edificabilidade a aplicar nos Aglomerados Rurais compreende os seguintes indicadores:
 - a) A altura máxima da fachada é de 8,00 m, sendo permitido uma altura superior a título excepcional, desde que devidamente autorizado e tecnicamente fundamentado, nomeadamente para satisfação de requisitos técnicos funcionais;
 - b) O índice máximo de utilização é de 0,5;
 - c) O índice máximo de ocupação é de 0,25;
 - d) Número máximo de pisos 2, podendo ainda ter 1 piso abaixo do solo;
 - e) A área máxima de construção é de 250 m².
2. As novas construções só poderão ocorrer em áreas a colmatar / preencher dentro do perímetro estabelecido ou por substituição desde que sejam salvaguardadas as características locais respeitantes.
3. São permitidas obras de conservação e ampliação desde que:
 - a) Sejam salvaguardadas as características locais respeitantes à fachada, volumetria e cores;
 - b) As ampliações de edificações existentes licenciadas devem garantir uma integração de modo equilibrado no conjunto quanto à sua morfologia e expressão arquitetónica.
4. Em áreas onde ocorra sobreposição a solos integrantes da Reserva Agrícola Nacional a edificação está sujeita ao Regime Jurídico aplicável a esta restrição de utilidade pública.

5. Correspondendo estes aglomerados rurais a pequenos núcleos de edificação concentrada distanciados das áreas urbanas, a infraestrutura pública, nomeadamente, o abastecimento de água, a drenagem de águas residuais e seu tratamento, devem ser assegurados por sistemas autónomos, devidamente autorizados, e da responsabilidade do promotor, ou através da extensão das redes públicas na condição dos encargos inerentes serem custeados pelo promotor.
6. Os Aglomerados Rurais devem ter crescimento condicionado de acordo com as tipologias de proteção definidas na sua envolvente.

CAPÍTULO V - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 79.º Identificação das categorias de Solo Urbano

1. A qualificação do solo urbano realiza-se através da delimitação das seguintes categorias integradas nos perímetros urbanos:
 - a) Espaços Centrais:
 - i) Espaços Centrais;
 - ii) Espaços centrais de regeneração;
 - b) Espaços Habitacionais:
 - i) Espaços habitacionais;
 - ii) Espaços habitacionais e mistos;
 - c) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
 - d) Espaços de Atividades Económicas;
 - e) Espaços de Uso Especial:
 - i) Equipamentos e infraestruturas;
 - f) Espaços Verdes:
 - i) Espaços verdes de enquadramento;
 - ii) Espaços verdes de proteção e conservação;
 - iii) Espaços verdes de recreio.

Artigo 80.º Disposições comuns

1. Nas áreas que dispõem de loteamentos aprovados ou instrumentos de gestão territorial eficazes, nomeadamente planos de pormenor ou planos de urbanização, mantêm-se em vigor as regras já estabelecidas e aplica-se o zonamento constante dos referidos planos.
2. No Solo Urbano é interdito:
 - a) Proceder a qualquer tipo de deposição de resíduos, mesmo que a título transitório;
 - b) Proceder a quaisquer atividades que possam pôr em risco pessoas e bens.
3. Admite-se a exceção aos critérios de edificabilidade definidos nas seções seguintes para a instalação de empreendimentos turísticos ou de estabelecimentos de comércio e serviços, desde que:
 - a) Sejam devidamente integrados na envolvente;



- b) Garantam a vocação e os usos do Solo Urbano em que se inserem;
 - c) Correspondam a intervenções cuja mais valia seja evidente do ponto de vista da reabilitação e restauro de preexistências com relevante significado patrimonial, das quais se destacam as referenciadas na Carta de Património.
4. É permitida a instalação de estabelecimentos industriais compatíveis com as funções urbanas, desde que em cumprimento com a legislação em vigor, nomeadamente as definidas na parte 2-A do anexo I ao SIR, e devendo ser assegurados os afastamentos necessários à superação dos eventuais inconvenientes resultantes dos respetivos processos de laboração.
 5. Os parâmetros relativos aos lugares de estacionamento são os que estão estipulados no Artigo 105.º do presente Regulamento.
 6. É autorizada a construção de pisos em cave para terciário, equipamentos, turismo, estacionamento e áreas técnicas afetas às unidades de utilização dos edifícios, desde que, em todos os casos, sejam asseguradas condições de ventilação e iluminação adequadas ao uso proposto, sejam cumpridas as regras relativas aos logradouros e exista possibilidade de integração arquitetónica do acesso ao estacionamento.
 7. As áreas em cave destinadas a habitação, são contabilizadas para efeitos de aplicação do índice de utilização do solo ou da área de construção.
 8. Sempre que esteja prevista a construção de caves, a pretensão deve ser acompanhada por um estudo hidrogeológico comprovativo de que a solução proposta é viável e que não afeta o sistema de drenagem natural existente.
 9. As intervenções nos logradouros e nos espaços exteriores devem considerar a sua requalificação do ponto de vista ambiental, funcional e urbanístico, promovendo a melhoria do conforto térmico e visual, favorecendo a infiltração de água no subsolo, retardar o lançamento da água da chuva nas redes públicas de saneamento básico e contribuir para a regulação microclimática.
 10. Devem ainda assegurar a proteção da sua permeabilidade e a formalização de corredores ecológicos, que interligam áreas com valor natural e cultural.
 11. Os logradouros dos espaços centrais e residenciais consolidados têm por função assegurar a salubridade das construções, atendendo, em particular, à ventilação e insolação dos edifícios, garantir a privacidade das habitações, o desafogo, a fruição e recreio, assim como a infiltração das águas pluviais.
 12. Os logradouros não integrados na estrutura ecológica urbana são preferencialmente destinados a zonas verdes, sendo excepcionalmente admitida a sua ocupação com construções ou pavimentos impermeáveis cuja implantação não exceda 20 % da sua área e desde que seja garantido um adequado sistema de drenagem de águas pluviais.
 13. Deverá ser assegurada a ocupação e reabilitação adotando soluções compatíveis com a adaptação e mitigação dos efeitos das alterações climáticas.

Artigo 81.º Obras de demolição

1. As obras de demolição devem ser consideradas a título excecional, podendo apenas ocorrer quando:



- a) Do ponto de vista da segurança, da estabilidade e da salubridade, não for viável a sua melhoria através de intervenções de reabilitação, conservação e restauro;
 - b) Manifestamente não reúnam condições estruturais e desempenho funcional que permitam a sua reabilitação dentro dos padrões mínimos de habitabilidade;
 - c) Quando se apresente evidente a sua relevância social e o contributo para a melhoria do ambiente urbano;
 - d) Quando representarem a eliminação das construções espúrias no lote nomeadamente as que ocupam indevidamente o logradouro.
2. As obras de demolição, fundamentadas tecnicamente nas condições expressas no ponto anterior, são, no entanto, consideradas ações muito relevantes no processo de reabilitação do tecido urbano envelhecido e sem investimento. A sua relevância exige um projeto qualificado de substituição, sendo precedido de vistoria municipal que confirme as situações expressas no ponto 1, nas alíneas a) e b).
 3. Salvo em caso de risco evidente para a segurança de pessoas e bens, as demolições não podem ser viabilizadas antes da aprovação do projeto novo correspondente à sua substituição.

SECÇÃO II - ESPAÇOS CENTRAIS

SUBSECÇÃO I - ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 82.º Identificação

1. Os Espaços Centrais correspondem às áreas dos aglomerados urbanos de Borba, abrangendo parcialmente a zona inserida em área de Reabilitação Urbana (ARU) e Santiago Rio de Moinhos, integrando funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, comerciais, de serviços e Turismo, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.
2. Constituem objetivos de intervenção nestes espaços:
 - a) A reabilitação e regeneração do edificado existente, através da melhoria das condições de habitabilidade;
 - b) A colmatação da malha urbana e a requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos;
 - c) A promoção da qualidade e coerência da imagem urbana;
 - d) A dotação em equipamentos, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada;
 - e) A dotação em infraestruturas;
 - f) A promoção da identidade territorial;
 - g) A garantia de condições de segurança, acessibilidade, conforto e mobilidade a todos os utentes, em particular quanto são exigidas condições especiais;
 - h) A concentração de atividades terciárias;
 - i) A Consolidação de áreas marginais integradas funcionalmente e em conexão com os Espaços Centrais.
 - j) Garantir uma melhor utilização dos recursos naturais e da aplicação de boas práticas que visem a sustentabilidade ambiental;



- k) Atender ao perfil sociodemográfico dos seus habitantes e às suas vulnerabilidades promovendo ações preferenciais de melhoria das condições de habitabilidade – designadamente, conforto térmico; eficiência energética e acessibilidades – e de acessibilidades ao espaço público, equipamentos e comércio de proximidade.
- l) Garantir a ocupação e reabilitação adotando soluções compatíveis com a adaptação e mitigação dos efeitos das alterações climáticas.

Artigo 83.º Regime de Edificabilidade

1. O regime de edificabilidade a aplicar nos Espaços Centrais compreende os seguintes indicadores:
 - a) Índice máximo de utilização:
 - i) 1,7 – para Borba;
 - ii) 1 – para Santiago de Rio de Moinhos;
 - b) Índice máximo de ocupação: 0,5.
 - c) Número máximo de pisos:
 - i) 3 acima do solo e 1 abaixo do solo – para Borba;
 - ii) 2 acima do solo e 1 abaixo do solo – para Santiago de Rio de Moinhos;
2. Os indicadores referidos no número anterior podem ser ultrapassados a título excecional quando:
 - a) A intervenção comprometa a área urbana de enquadramento deverá ser encontrada uma solução de equilíbrio face, em particular, à volumetria dominante sendo este o princípio superlativo;
 - b) Nos casos em que manifestamente exista um interesse maior no cumprimento de condições de habitabilidade;
 - c) O edifício existente não representa um elemento com interesse arquitetónico, histórico ou com significado urbanístico;
 - d) Quando a intervenção representar uma mais-valia patrimonial no âmbito da salvaguarda e valorização da arquitetura e urbanismo do conjunto.
3. O piso abaixo do solo requer uma avaliação prévia, tendo em conta a natureza geológica do solo e a capacidade das infraestruturas, sendo exigível, nos termos da Lei, acompanhamento arqueológico no caso de escavações.
4. O Espaço Público representa funcional, simbólica e exponencialmente o lugar central por excelência do centro urbano.
5. Assim a gestão destas áreas deverá considerar:
 - a) A salvaguarda dos espaços vazios e a sua envolvência direta;
 - b) A garantia de um regime coerente e eficaz de estacionamento, mobilidade, acessibilidades, cargas e descargas;
 - c) A salvaguarda da presença dos espaços verdes que integram a Estrutura Ecológica Urbana;
 - d) A valorização e recuperação das infraestruturas de apoio ao comércio local e das lojas de referência.

6. Nos Espaços Centrais será dado cumprimento ao regime de salvaguarda do património arqueológico definido no presente Regulamento e à legislação em vigor para a proteção e valorização do Património Cultural.

SUBSECÇÃO II – ESPAÇOS CENTRAIS DE REGENERAÇÃO

Artigo 84.º Identificação

1. Os Espaços Centrais de regeneração correspondem à área predominantemente de concentração de equipamentos públicos de Santiago de Rio de Moinhos que se pretende requalificar e a área de expansão que visa acolher as novas dinâmicas de centralidade urbana, em particular a afirmação do espaço público na conceção urbana.
2. Integra de igual forma funções habitacionais, atividades terciárias, comerciais, de serviços e Turismo.

Artigo 85.º Regime de Edificabilidade

Aos Espaços Centrais de Regeneração aplica-se o regime de edificabilidade estabelecido no Artigo 83.º

SECÇÃO III - ESPAÇOS HABITACIONAIS

SUBSECÇÃO I – ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 86.º Identificação

Correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional, desde que não ponham em causa as condições de segurança, de conforto (térmico e acústico) e saúde pública em geral.

Artigo 87.º Regime de Edificabilidade

O regime de edificabilidade a aplicar nos Espaços Habitacionais compreende os seguintes indicadores:

- a) Índice máximo de utilização: 1,2;
- b) Número máximo de pisos: 2 acima do solo e 1 abaixo do solo;
- c) Índice máximo de ocupação: 0,5.

SUBSECÇÃO II – ESPAÇOS HABITACIONAIS E MISTOS

Artigo 88.º Identificação

Correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, sendo admissíveis outros usos que não ponham em causa as condições de habitabilidade quer dos imóveis, quer da sua relação com o Espaço Público.

Artigo 89.º Regime de Edificabilidade

O regime de edificabilidade a aplicar nos Espaços Habitacionais compreende os seguintes indicadores:

- a) Índice máximo de utilização: 1,7;



- b) Número máximo de pisos: 2 acima do solo e 1 abaixo do solo;
- c) Índice máximo de ocupação: 0,5.

SECÇÃO IV - ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 90.º Identificação

Correspondem a áreas periurbanas localizadas em Borba (Áreas Nascente e Poente), Orada, Nora e Santiago de Rio de Moinhos, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de carácter urbano -rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de atividades económicas, de turismo, equipamentos e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas prevaletentes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas.

Artigo 91.º Regime de Edificabilidade

1. O regime de edificabilidade a aplicar nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade compreende os seguintes indicadores:
 - a) Fracionamento de parcelas:
 - i) Em Borba (Poente), Orada, Nora e Santiago de Rio de Moinhos não é permitido o fracionamento de parcelas com dimensão inferior a 2000 m²;
 - ii) Em Borba (Nascente) não é permitido o fracionamento de parcelas com dimensão inferior a 1000 m²;
 - b) Índice máximo de utilização: 0,3;
 - c) Índice máximo de ocupação: 0,25;
 - d) Número máximo de pisos: 2 acima do solo e 1 abaixo do solo.
2. O resultado da aplicação do Índice máximo de utilização não poderá ultrapassar os 400 m², admitindo-se para além desta área apenas a construção de piscinas, alpendres e pequenas unidades de apoio á exploração do logradouro de natureza reversível.
3. Quando as operações urbanísticas a realizar constituírem uma sobrecarga sobre as infraestruturas existentes, deve o interessado garantir a criação ou o reforço das mesmas. As áreas necessárias à retificação ou alargamento de arruamento são cedidas gratuitamente pelos proprietários.

SECÇÃO V - ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 92.º Identificação

Correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem, logística, comércio e serviços.

Artigo 93.º Regime de Edificabilidade

O regime de edificabilidade a aplicar nos Espaços Atividades Económicas compreende os seguintes indicadores:

- a) Índice máximo de utilização: 1;
- b) Índice máximo de ocupação: 0,6;
- c) Número máximo de pisos: 2 acima do solo e 1 abaixo do solo;
- d) Altura máxima autorizada de 12m, sendo permitida uma altura superior a título excepcional, desde que devidamente autorizado e tecnicamente fundamentado, nomeadamente para satisfação de requisitos técnico funcionais.

SECÇÃO VI - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

Artigo 94.º Identificação

Áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer, desporto e turismo.

Artigo 95.º Regime de Edificabilidade

1. A edificabilidade é admitida em função das estritas necessidades do programa manifestamente de interesse público, de justificação inequívoca da localização e tendo em atenção as condições específicas do sítio em termos morfológicos, topográficos, paisagísticos e ambientais, sem prejuízo dos regimes legais em vigor.
2. O regime de edificabilidade a aplicar compreende os seguintes indicadores:
 - a) Índice máximo de ocupação: 0,5;
 - b) Altura máxima autorizada de 12m, sendo permitida uma altura superior a título excepcional, desde que devidamente autorizado e tecnicamente fundamentado, nomeadamente para satisfação de requisitos técnico funcionais.

SECÇÃO VII - ESPAÇOS VERDES

Artigo 96.º Identificação

Correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal.

Artigo 97.º Regime de Edificabilidade

1. Sem prejuízo da legislação aplicável e do uso atual, os Espaços Verdes ficam sujeitas às seguintes disposições:
 - a) É interdita a execução de edificações;
 - b) É interdita a destruição do solo vivo e do coberto vegetal e o derrube de árvores;



- c) É proibida a descarga de entulho e a instalação de lixeiras, parques de sucata e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis.
2. Excetuam-se da alínea b) do número anterior deste artigo as obras inerentes a:
- a) Infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, eletricidade, telefone, gás e rodovias;
 - b) Projetos de valorização ambiental ou paisagística e remodelação ou ampliação de equipamentos públicos, a submeter a prévia aprovação da Câmara Municipal;
 - c) Adaptação a espaços verdes e de utilização coletiva no âmbito da elaboração de unidade de execução, plano de pormenor ou plano de urbanização.
3. Excetuam-se da alínea a) do número 1 deste artigo o desenvolvimento de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, desde que salvaguardada a aplicabilidade do disposto nos artigos 43º e 44º do RJUE.

SUBSECÇÃO I - ESPAÇOS VERDES DE ENQUADRAMENTO

Artigo 98.º Identificação

Áreas com funções de proteção e enquadramento a infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 99.º Regime de Edificabilidade

Nos Espaços de Verdes de Enquadramento aplica-se o disposto no Artigo 97.º do presente Regulamento.

SUBSECÇÃO II - ESPAÇOS VERDES DE PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO

Artigo 100.º Identificação

Áreas com funções de proteção e enquadramento a elementos naturais como linhas de água e paisagem.

Artigo 101.º Regime de Edificabilidade

Nos Espaços de Verdes de Proteção e Conservação aplica-se o disposto no Artigo 97.º do presente Regulamento.

SUBSECÇÃO III - ESPAÇOS VERDES DE RECREIO E LAZER

Artigo 102.º Identificação

Áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura.

Artigo 103.º Regime de Edificabilidade

- 1. Nos Espaços de Verdes de Recreio aplica-se o disposto no Artigo 97.º do presente Regulamento.
- 2. Excetuam-se da alínea a) do n.º 1 do Artigo 97.º, as obras inerentes a Equipamentos de apoio a atividades desportivas ao ar livre, redes de percursos

pedonais e ciclovias, parques infantis, equipamentos de recreio, lazer e pequena restauração ou café, a implantar nos espaços de recreio, devidamente enquadrados em Projeto de Arquitetura Paisagista ou Plano de Pormenor ou Unidade de Execução, quando a escala e/ou impacto sobre as infraestruturas existentes o justifiquem.

CAPÍTULO VI - PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

SECÇÃO I - PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 104.º Programação

A programação da execução do Plano encontra-se desenvolvida no documento 'PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO' sendo articulada com o Orçamento e o Plano de atividades do município, devendo privilegiar as intervenções que:

- a) Contribuam para a concretização efetiva dos objetivos do Plano, assumam um carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do desenvolvimento do concelho;
- b) Garantam a requalificação e a consolidação do espaço urbanizado, assim como a valorização do solo rústico;
- c) Assegurem a proteção e valorização dos valores patrimoniais e identitários do concelho, de âmbito material, imaterial e natural, com particular relevância para a Estrutura Ecológica.

Artigo 105.º Cedências

São integradas no domínio municipal as parcelas referentes a habitação pública, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva decorrentes de operações de loteamento e outras operações urbanísticas, nomeadamente Unidades de Execução, que sejam consideradas de impacto urbanístico relevante e de interesse público, devendo a sua quantificação estar em conformidade com o disposto no diploma legal em vigor.

Artigo 106.º Estacionamento

1. A dotação de lugares de estacionamento automóvel respeita a legislação aplicável, salvo os parâmetros que se apresentem mais favoráveis em termos da criação de um maior número de lugares, tal como definidos no presente artigo para cada função e tipologia:
 - a) Habitação unifamiliar:
 - i) 1 Lugar/fogo com área de construção ≤ 120 m²;
 - ii) 2 Lugares/fogo com área de construção > 120 m² e até 300 m²;
 - iii) 3 Lugares/fogo com área de construção > 300 m².
 - b) Habitação coletiva:
 - i) 1 Lugar/fogo com área de construção ≤ 90 m²;
 - ii) 1,5 Lugares/fogo com área de construção > 90 m² e até 120 m²;
 - iii) 2 Lugares/fogo com área de construção > 120 m² e até 300 m²;
 - iv) 3 Lugares/fogo com área de construção > 300 m².
 - c) Comércio:



- i) 1 Lugar/30 m² de área de construção para estabelecimentos < 1000 m² de área de construção;
 - ii) 1 Lugar/25 m² de área de construção para estabelecimentos de 1000 m² a 2500 m² de área de construção;
 - iii) 1 Lugar/15 m² de área de construção para estabelecimentos > 2500 m² e cumulativamente 1 Lugar de pesado/200 m² de área de construção.
- d) Serviços:
- i) 3 Lugares/ 100 m² de área de construção para estabelecimentos < ou = a 500 m²;
 - ii) 5 Lugares/100 m² de área de construção para estabelecimentos > 500 m²
- e) Indústria e ou armazéns:
- i) 1 Lugar/75 m² de área de construção;
 - ii) 1 Lugar de pesados/500 m² de área de construção com mínimo de 1 lugar /lote no interior do lote.
- f) Empreendimentos turísticos, sem prejuízo legislação específica aplicável, se mais exigente, com exceção dos parques de campismo e de caravanismo:
- i) 1 Lugar por 3 unidades de alojamento e cumulativamente 1 Lugar de autocarro para tomada e largada de passageiros no caso de empreendimentos turísticos com capacidade superior a 50 unidades de alojamento.
- g) Parques de campismo e de caravanismo:
- i) 1 Lugar por 4 campistas, onde o número total de lugares é acrescido de 10% da capacidade (n.º de campistas) para parque de estacionamento de apoio à instalação de serviços comuns, a contemplar dentro da área do parque.
2. O número total de lugares resultantes da aplicação dos critérios anteriormente estabelecidos é acrescido de 30% para estacionamento público no caso de comércio e serviços e de 20% nos restantes casos, excepcionando-se os empreendimentos turísticos.
3. Sem prejuízo da legislação específica aplicável, e sempre que os serviços técnicos do município verifiquem a impossibilidade do cumprimento dos parâmetros acima estabelecidos deverá ser pago um valor em numerário de acordo com o Regulamento de Taxas do Município.

SECÇÃO II - CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO

Artigo 107.º Âmbito

O princípio de perequação compensatória a que se refere o RJIGT deverá ser aplicado nas seguintes situações:

- a) Nas áreas das UOPG ou nas áreas de Planos de Pormenor que venham a ser elaborados e aprovados de acordo com o previsto no RJIGT;
- b) Nas Unidades de Execução definidas no âmbito das operações urbanísticas a levar a efeito, mesmo que não inseridas em UOPG de acordo com o previsto no RJIGT.

Artigo 108.º Mecanismos de perequação

Os mecanismos de perequação a aplicar nos planos de urbanização e nos planos de pormenor são os definidos no RJIGT, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

SECÇÃO III - UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 109.º Execução

1. A execução do Plano compreende a legislação em vigor, atendendo a todos os sistemas de execução previstos no RJIGT, nomeadamente que a sua concretização possa ser realizada de forma sistemática ou não sistemática.
2. Considerando o grau de infraestruturização e de consolidação urbana assim como a sua tipo-morfologia - e tendo por base o modelo territorial estabelecido, a classificação e a qualificação do solo - foram definidas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) com objetivos e ações específicos e concretas.
3. A execução sistemática consiste assim na realização de operações urbanísticas integradas, tendo em vista a transformação, a reabilitação, a regeneração e a consolidação ordenada do território e requerem uma execução concertada entre uma ou mais unidades de execução e / ou operações de loteamento. Esta modalidade de execução é concretizada através de parcerias ou contratualizações que incentivem à concertação dos diversos interesses em presença.
4. A execução não sistemática processando-se genericamente em território predominantemente consolidado e estabilizado, tende a sua operacionalidade a verificar-se mais avulsa através de operações urbanísticas diversas e de menor escala e transformação, e por iniciativas, tendencialmente individuais;
5. Será dado cumprimento ao regime de salvaguarda do património arqueológico definido no presente Regulamento e à legislação em vigor para a proteção e valorização do Património Cultural.

Artigo 110.º Âmbito e identificação

1. As unidades operativas de planeamento e gestão demarcam áreas de intervenção com uma planeada ou considerada coerência, a serem objeto de estudo e gestão como unidades consolidadas.
2. No zonamento e no desenho urbano que vierem a ser preconizados para as áreas urbanizáveis localizadas junto a estradas sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal S.A. deve privilegiar-se, sempre que possível, o afastamento das habitações e dos equipamentos coletivos e a proximidade de usos de menor sensibilidade ambiental designadamente de espaços verdes lineares à estrada.
3. As UOPG encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento podendo ser reajustadas nos seus limites por razões de cadastro de propriedade ou limites físicos mais apropriados ou quando tal for necessário em sede de desenvolvimento de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.
4. Foram identificadas as seguintes UOPG, delimitadas na Planta de Ordenamento:
 - a) UOPG 1 - Plano de Urbanização de Borba;



- b) UOPG 2 – Unidade de Execução - Operação Integrada do Vale da Ribeira de Borba;
- c) UOPG 3 – Unidade de Execução 1 - Santiago de Rio de Moinhos - Reestruturação;
- d) UOPG 4 – Unidade de Execução 2 - Santiago de Rio de Moinhos – Consolidação do Espaço Múltiplo Central;
- e) UOPG 5 – Revisão do Plano de Urbanização de Orada;
- f) UOPG 6 – Plano de Intervenção em Espaço Rústico - Área de Edificação Dispersa de Alcaraviça;
- g) UOPG 7 – Plano de Intervenção em Espaço Rústico - Área de Edificação Dispersa de Gredeira e Lagoa;
- h) UOPG 8 - Plano de Intervenção em Espaço Rústico - Parque Empresarial, Logístico, da Ciência e da Tecnologia de Borba;
- i) SubUOPG 9 – EU (Unidade de Execução)- Parque Empresarial, Logístico, da Ciência e da Tecnologia de Borba – Fase 1;
- j) UOPG 10 - Revisão do Plano de Intervenção em Espaço Rústico da UNOR 2;
- k) UOPG 11 - Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Alto dos Bacelos;
- l) UOPG 12 - Plano de Intervenção em Espaço Rústico – Serra de Ossa e Ribeiras de Lucefécit e Santiago;
- m) UOPG 13 - Plano de Intervenção em Espaço Rústico - Área de Edificação Dispersa de Maria Ruiva;
- n) UOPG 14 - Requalificação da Zona Industrial de Borba – Cruz de Cristo;
- o) UOPG 15 - Requalificação de Equipamentos Pré-Existentes.

Artigo 111.º Medidas Supletivas

1. Enquanto não estiverem elaborados e aprovados os planos e / ou unidades de execução respeitantes às áreas integradas nas UOPG, são admitidas intervenções urbanísticas, em solo urbano e rústico, de acordo com as normas supletivas a aplicar e desde que as intervenções não se apresentem em desconformidade com os princípios e expectativas gerais definidas para as UOPG.
2. Deverão ser aplicadas as seguintes Medidas Supletivas comuns às categorias de espaço do solo urbano e rústico:
 - a) O licenciamento de obras é limitado à beneficiação, restauro e conservação, ou alterações pontuais que visem a reposição das características originais dos edifícios e que não impliquem a demolição de elementos estruturais, de fachadas, coberturas ou abertura de cave;
 - b) Excecionalmente poderão ser permitidas obras de alteração, ampliação, demolição ou obra nova, quando se considere que:
 - i) O edifício existente não representa um elemento com interesse arquitetónico, histórico ou com significado urbanístico;
 - ii) Quando a intervenção representar uma mais-valia patrimonial no âmbito da salvaguarda e valorização da arquitetura e urbanismo do conjunto urbano;

- iii) Nas situações em que manifestamente exista um interesse maior no cumprimento de condições de habitabilidade;
 - iv) Quando a obra nova representar uma resposta de caráter social, cultural ou de oferta habitacional.
- c) Nos casos de exceção antes referidos aplicam-se as seguintes medidas:
- i) Os índices ocupação e utilização, bem como a área de utilização máxima, são limitados a 75% dos índices previstos no presente Plano para as Categorias em que estejam inseridas as construções.

SUBSECÇÃO I – UOPG 1 – PLANO DE URBANIZAÇÃO DE BORBA

Artigo 112.º Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Reorganizar o modelo de ordenamento da cidade, tendo como pressuposto a revisão e revogação de Instrumentos de Gestão Territorial cuja aplicabilidade se mostrou inconsequente e apostando em novas políticas, programas e IGT adaptados à realidade socioeconómica da cidade e do concelho, nomeadamente:
 - i) Área de Reabilitação Urbana / Operação de Reabilitação Urbana/ Programa Estratégico de Reabilitação Urbana;
 - ii) Estratégia Local de Habitação;
 - iii) Plano de Urbanização da Cidade integrando a área de edificação dispersa;
 - iv) Unidades de Execução;
- b) Reestruturar a Estrutura viária, acessibilidades e estacionamento, tendo especial enfoque na criação da Estrada Variante a sul de Borba e respetivo corredor de mobilidade suave adjacente (Vias pedonais e cicláveis, zonas de estadia, mobiliário urbano, coberto vegetal, etc);
- c) Reestruturar o parque habitacional fomentando a coesão social e a regeneração urbana;
- d) Aposta na potenciação e integração dos valores naturais e paisagísticos existentes na Estrutura Ecológica Urbana e reordenamento das áreas de edificação dispersa, contribuindo para um modelo de ordenamento de cidade mais sustentável;
- e) Promover a sustentabilidade social, considerando crítica a situação de definhamento das estruturas de comunidade por via da degradação e abandono do uso preferencial habitacional associado ao comércio local e serviços de proximidade tradicionalmente integrados no centro da cidade;
- f) Reforçar a identidade e a competitividade da cidade;
- g) Integrar de forma equilibrada e dinâmica da área do Plano de Pormenor da área de Intervenção Norte (a revogar), valorizando os equipamentos e as infraestruturas em presença (Pavilhão Multiusos / Feira do Vinho e da Vinha);



- h) Valorizar o espaço público como estrutura fundamental na reorganização da cidade;
- i) Valorizar o potencial associado ao vinho e vinha e a relação entre campo e cidade;
- j) Requalificar a frente norte de exposição à N4 promovendo as atividades comerciais e serviços aí instalados e a consolidação da imagem urbana;
- k) Consolidar a frente nascente com um programa misto habitacional, comércio e serviços;
- l) Aproveitar e potenciar as sinergias positivas associada à riqueza do património histórico e cultural presente na cidade, muito associado ao recurso mármore;
- m) Determinar o sistema de abastecimento e saneamento adequado à proteção dos valores naturais e ambientais em presença.

SUBSECÇÃO II – UOPG 2- UNIDADE DE EXECUÇÃO - OPERAÇÃO INTEGRADA DO VALE DA RIBEIRA DE BORBA

Artigo 113.º Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Consolidar o desenho urbano, potenciando a colmatação dos espaços intersticiais, com usos habitacionais e /ou com atividades económicas, comerciais, culturais e serviços;
- b) Promover o espaço público como determinante no desenho desta área assim como a sua ligação privilegiada e articulada com centro da Cidade (Castelo) e o vale da ribeira, assegurando preferencialmente percursos pedonais e a mobilidade suave assim como a relevância para ações que visem a promoção do coberto vegetal e da boa gestão da água;
- c) Promover soluções para a boa gestão do estacionamento automóvel compatível com este contexto respondendo às solicitações desta área como palco de grandes eventos públicos;
- d) Assegurar soluções de ocupação e uso urbano articulados com a proteção dos valores naturais, culturais e paisagísticos das áreas contíguas, nomeadamente no contexto da valorização da ribeira de Borba;
- e) Assegurar uma leitura precisa sobre as condicionantes, a natureza física, os valores naturais, e a paisagem, em simultâneo com um Programa geral da consolidação e garantia de estabilização do conjunto edificado ao nível da imagem e das infraestruturas;
- f) Garantir respostas para as ligações viárias e cicláveis, promovendo e orientando todas as suas ações, presentes e futuras, que possam incidir sobre as infraestruturas urbanas;
- g) Valorizar e salvaguardar o elemento 'água', encontrando soluções que permitam a integração das linhas de águas em pleno na Estrutura Ecológica Municipal, sendo determinante para a sustentabilidade deste contexto e das suas permanências (coberto vegetal, quintas, hortas, pomares, infraestruturas hidráulicas, etc.) de transição urbano - rural.

SUBSECÇÃO III – UOPG 3- UNIDADE DE EXECUÇÃO 1 - SANTIAGO DE RIO DE MOINHOS - REESTRUTURAÇÃO

Artigo 114.º Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Contensão do Perímetro Urbano de modo a evitar a extensão desordenada sobre o território rústico;
- b) Assegurar a reestruturação da rede viária e da racionalidade das infraestruturas públicas;
- c) Definir um padrão de edificabilidade através de indicadores urbanísticos e morfotipológicos compatíveis com o perfil e a natureza do lugar.

SUBSECÇÃO IV – UOPG 4- UNIDADE DE EXECUÇÃO 2 - SANTIAGO DE RIO DE MOINHOS - CONSOLIDAÇÃO DO ESPAÇO MÚLTIPLO CENTRAL

Artigo 115.º Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Considerar o potencial de concentração dos equipamentos públicos nesta área como o início de um processo de criação de uma nova centralidade para Santiago de Rio de Moinhos. Considerar para esse efeito a presença de usos múltiplos neste contexto agregados à definição de um programa de grande alcance em termos de possibilidades de uso nomeadamente na valorização do espaço público;
- b) Reavaliar as infraestruturas existentes, em particular, o potencial a explorar da nova circular viária criada a nascente desta área que constitui também o seu limite;
- c) Integrar de modo cuidado algumas preexistências que se encontram hoje de modo divergente em termos de implantação, escala e imagem urbana;
- d) Assegurar, associado ao programa do Espaço Público, um conjunto de ações que visam responder às alterações climáticas, contribuindo para esse efeito com um programa significativo de implantação de coberto vegetal, responder de modo integrado a soluções que garantam acessibilidades suaves (pedonais, cicláveis, etc.) tendo em conta também as exigências inerentes ao perfil demográfico da população, nomeadamente o seu envelhecimento.

SUBSECÇÃO V – UOPG 5 - REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ORADA

Artigo 116.º Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Integração da Zona Industrial no Perímetro Urbano de modo a eliminar o impacto criado pela alteração de escala e tipologia;
- b) Integrar de modo interativo a presença da Estrutura Ecológica Urbana que atravessa todo o núcleo garantindo, não só os elementos de natureza biofísica, mas assegurar a sua fruição plena;
- c) Integrar a Área de Edificação Dispersa de modo a assegurar uma transição para o solo rústico equilibrada;



- d) Consolidar o Perímetro Urbano na vertente sul, acrescentando uma área de expansão mínima já infraestruturada (redes públicas e acesso viário) desenvolvendo um desenho urbano integrado no seguimento do Loteamento Municipal do Forno;
- e) Reduzir significativamente o Perímetro Urbano na vertente Nascente, devolvendo esta área aos espaços agrícolas e por outro lado, definir parâmetros urbanísticos nesta fronteira e tipologias urbanas de modo a permitir uma interação visual a partir da EM506-1 e a paisagem rural;
- f) Identificar, proteger e valorizar os elementos arquitetónicos de carácter vernacular que asseguram e fundamentam um compromisso com os objetivos do primeiro vetor estratégico do plano;
- g) Determinar o sistema de abastecimento e saneamento adequado à proteção dos valores naturais e ambientais em presença.

SUBSECÇÃO VI – UOPG 6- PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO - ÁREA DE EDIFICAÇÃO DISPERSA DE ALCARAVIÇA

Artigo 117.º Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Consolidar a procura de soluções habitacionais em solo rústico em articulação com a atividade agrícola, salvaguardando inequivocamente este recurso nas componentes de paisagem, coberto vegetal e recursos naturais,
- b) Fomentar a salvaguarda dos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais em meio rural.
- c) Determinar o sistema de abastecimento e saneamento adequado à proteção dos valores naturais e ambientais em presença.

SUBSECÇÃO VII – UOPG 7- PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO - ÁREA DE EDIFICAÇÃO DISPERSA DE GREDEIRA E LAGOA

Artigo 118.º Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Promover uma ocupação equilibrada e sustentável das localidades de Gredeira e Lagoa;
- b) Consolidar a procura de soluções habitacionais em solo rústico em articulação com a atividade agrícola, salvaguardando inequivocamente este recurso nas componentes de paisagem, coberto vegetal e recursos naturais;
- c) Definir as condições e parâmetros de edificabilidade a aplicar, identificando as necessidades de infraestruturas e de qualificação paisagística e ambiental;
- d) Determinar o sistema de abastecimento e saneamento adequado à proteção dos valores naturais e ambientais em presença.

SUBSECÇÃO VIII – UOPG 8- PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO - PARQUE EMPRESARIAL, LOGÍSTICO, DA CIÊNCIA E DA TECNOLOGIA DE BORBA

Artigo 119.º Identificação e caracterização

Corresponde a uma área de 131,7 hectares, junto ao limite do município com Estremoz, apresentando-se contigua à EN4 e A6.

Artigo 120.º Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Assegurar a criação de uma nova centralidade de atividades económicas que potencie os recursos endógenos do concelho e diversifique a sua base económica e se traduza num ganho de competitividade;
- b) Acolher todas as dinâmicas industriais do concelho numa só área, de modo a criar um cluster dos mármore e vinhos, como também de logística, distribuição, ciência e tecnologia;
- c) Aproveitar a proximidade à principais infraestruturas viárias da região (EN4 e A6) para promover as valências industriais, científicas e comerciais do Parque focado em geral nas áreas agroalimentar, agroindustrial, enologia, vitivinicultura, economia verde, valorização ambiental e tecnologias agroambientais assim como na criação de conhecimento científico e tecnológico.
- d) Conferir-lhe um desígnio e escala regional tendo em conta as características únicas da sua localização estratégica e acessibilidades no âmbito das dinâmicas empresariais e económicas desenvolvidas no universo do anticlinal de Estremoz.
- e) Determinar o sistema de abastecimento e saneamento adequado à proteção dos valores naturais e ambientais em presença.

SUBSECÇÃO IX – SubUOPG 9- EU (UNIDADE DE EXECUÇÃO) - PARQUE EMPRESARIAL, LOGÍSTICO, DA CIÊNCIA E DA TECNOLOGIA DE BORBA – FASE 1

Artigo 121.º Identificação e caracterização

1. Corresponde a uma área de 58,9 hectares, junto ao limite do município com Estremoz e próxima da localidade da Nora, apresentando-se contigua à EN4 e A6.
2. Configura-se como a área preferencial, sendo assim a fase inicial de desenvolvimento do Parque.

Artigo 122.º Objetivos programáticos

Os objetivos da SubUOPG9 estão expressos no Artigo 120.º.

SUBSECÇÃO X – UOPG 10- REVISÃO DO PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA UNOR 2

Artigo 123.º Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:



- a) Garantir o desenvolvimento de uma exploração mineira, indústria extrativa e transformadora mais sustentável e com menor impacto sobre o território;
- b) Assegurar uma gestão inteligente dos recursos endógenos em presença, nomeadamente os geológicos e hídricos;
- c) Assegurar a requalificação da paisagem;
- d) Garantir um modelo de ordenamento intermunicipal da área do Anticlinal Estremoz-Cano;
- e) Promover o funcionamento concordante da economia associada ao setor das rochas ornamentais e da economia circular;
- f) Assegurar um sistema viário que permita as melhores alternativas definitivas aos condicionamentos da EM255, em particular as ligações dedicadas aos estabelecimentos industriais e todo o seu universo funcional e as ligações públicas entre Borba e Vila Viçosa;
- g) Garantir a avaliação da perigosidade, dos riscos e segurança, como salvaguarda do interesse público;
- h) Fomentar a participação pública e envolvimento dos industriais, técnicos e cientistas na procura de um modelo de ordenamento mais equilibrado entre a exploração do recurso mármore e a salvaguarda dos valores naturais, culturais, sociais e paisagísticos;
- i) Valorizar o património (geodiversidade, biodiversidade, património industrial, etc.) com ligações complementares a núcleos ativos, museológicos e interpretativos das diversas atividades do setor dos mármore.

SUBSECÇÃO XI - UOPG 11 - REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DO ALTO DOS BACELOS

Artigo 124.º Objetivos programáticos

Define-se para esta área como principal objetivo redimensionar a área de intervenção do plano tendo em conta as infraestruturas instaladas e os compromissos existentes.

SUBSECÇÃO XII - UOPG 12 - PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO - SERRA DE OSSA E RIBEIRAS DE LUCEFÉCIT E SANTIAGO.

Artigo 125.º Identificação e caracterização

1. Corresponde a toda a área Sul e Sudoeste do concelho, e ainda a área central do Perímetro Urbano (3036,1 hectares), congregando património histórico, arquitetónico, arqueológico, paisagístico e natural que importa preservar e valorizar.
2. Compreende paisagens envolventes de ocupações humanas de características cénicas, históricas e culturais, designadamente:
 - a) Toda a área da Serra de Ossa presente no concelho de Borba;
 - b) O Vale da Ribeira do Lucefécit e de Santiago, bem como toda a rede hidrográfica que drena para estas ribeiras;

- c) Integra um conjunto significativo de achados de importância arqueológica;
- d) Encerra uma elevada riqueza biológica e paisagística, contando com a presença importante de montados, galerias ripícolas e atividade agrícola associada à vinha e olival.

Artigo 126.º Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Garantir a proteção e coerência da paisagem de todo o conjunto, assegurando o compromisso e interação com a preservação dos valores naturais e as vivências específicas locais, através de programas e ações integrados de valorização do conjunto nas suas diversas valências patrimoniais, cívicas, culturais e económicas;
- b) Enfatizar a paisagem, o território “natural”, assim como os valores culturais intrínsecos associados à génese da criação dos lugares de fixação das populações, as suas razões, o que aí empreenderam e a sua evolução;
- c) Assegurar a salvaguarda e a valorização das componentes ambientais e patrimoniais, nomeadamente, do património cultural, arqueológico e arquitetónico existente;
- d) Conservar e valorizar o património natural e cultural (edificado e arqueológico), assim como promover a biodiversidade;
- e) Promover atividades económicas sustentáveis apoiadas num conceito de compatibilização, conservação e promoção da qualidade ambiental contribuindo assim para a melhoria da qualidade de vida das populações, (percursos pedestres, de fruição dos valores naturais e culturais);
- f) Garantir uma abordagem geral a partir do território (dos seus valores fundamentais expressos no PDM de Borba) e assim do seu potencial de compromisso com a requalificação da paisagem rural e em sentido lato com o concelho e a sua mais-valia sócio económica e social para a Região.
- g) Desenvolver um levantamento exaustivo no âmbito de toda a Estrutura Ecológica Urbana que compreende do troço urbano da ribeira de Santiago de Rio de Moinhos;
- h) Desenvolver um programa orientado para a reabilitação de todas as infraestruturas de caráter hidráulico (açudes, represas, azenhas, noras) associadas às vivências antepassadas da ribeira e direcionado para a fruição coletiva;
- i) Articular a salvaguarda deste corredor com as políticas urbanas das áreas contíguas de modo a garantir uma oferta objetiva de caráter lúdico e recreativo desta área, neste sentido perspetivando a localização de pequenas unidades no âmbito da restauração, percursos e esplanadas que assegurem esse objetivo;
- j) Considerar como prioritário a reavaliação de todos os sistemas de drenagem de águas pluviais e residuais domésticas com influência direta nesta linha de água.



SUBSECÇÃO XIII - UOPG 13 - PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO - ÁREA DE EDIFICAÇÃO DISPERSA DE MARIA RUIVA

Artigo 127.º Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Promover uma ocupação equilibrada e sustentável da localidade de Maria Ruiva;
- b) Consolidar a procura de soluções habitacionais em solo rústico em articulação com a atividade agrícola, salvaguardando inequivocamente este recurso nas componentes de paisagem, coberto vegetal e recursos naturais;
- c) Definir as condições e parâmetros de edificabilidade a aplicar, identificando as necessidades de infraestruturas, e de qualificação paisagística e ambiental.
- d) Determinar o sistema de abastecimento e saneamento adequado à proteção dos valores naturais e ambientais em presença.

SUBSECÇÃO XIV - UOPG 14 - REQUALIFICAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL DE CRUZ DE CRISTO

Artigo 128.º Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Reavaliação do modelo de localização empresarial estabelecido e implementando na área de intervenção da futura Unidade de Execução;
- b) Solucionar os constrangimentos diagnosticados na área de intervenção, particularmente ao nível das infraestruturas e da regulação do uso dos espaços exteriores, nomeadamente:
 - i) Alargar a oferta em termos tipológicos e funcionais ao nível das atividades presentemente admitidas;
 - ii) Requalificação do espaço público;
 - iii) Delimitar as áreas afetas ao uso habitacional;
 - iv) Articulação funcional com a variante projetada a sul;
 - v) Regulamentar a 'imagem urbana' determinando indicadores, volumetrias, ocupação de lotes e materialização das fachadas.

SUBSECÇÃO XV - UOPG 15 - REQUALIFICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS PRÉ-EXISTENTES

Artigo 129.º Objetivos programáticos

Definem-se para esta área os seguintes objetivos:

- a) Assegurar a reversão da situação de desequilíbrio e em termos de ordenamento do território descrita no Artigo 60.º;
- b) Requalificação e valorização dos equipamentos existentes e respetivas infraestruturas, assim como a sua compatibilização com a natureza própria do lugar tendo especialmente em conta a classificação como solo rústico,

- e a sua relação de proximidade e interação com o Vale da Ribeira de Borba (área objeto de UOPG específica) em termos naturais e paisagísticos;
- c) Garantir o redimensionamento das infraestruturas existentes e a criação de novas, com especial ênfase para a rede viária, garantindo uma oferta de soluções de mobilidade suave e acessibilidade à Estrada Nacional 4 de forma segura e compatível com os seus requisitos funcionais;
 - d) Definir as condições, requisitos e parâmetros de edificabilidade a aplicar obrigando à requalificação paisagística e ambiental e a solução que garantam a mitigação dos efeitos de alterações climáticas, novamente quanto às fontes de energia, abastecimento de água e tratamento de afluentes.
 - e) Procurar um modelo que devolva o equilíbrio ao território garantindo o compromisso com áreas de conectividade ecológica e com a prevenção de riscos.

Artigo 130.º Revogações

- 1. São revogados os Instrumentos de Gestão Territorial de âmbito municipal em vigor à data de publicação em Diário da República do presente PDM, designadamente:
 - a) Plano de Urbanização de Santiago de Rio de Moinhos;
 - b) Plano de Pormenor da Zona Industrial da Cruz de Cristo;
 - c) Plano de Pormenor da Unidade Operativa e Planeamento e Gestão 0.

Artigo 131.º Vigência e revisão

- 1. O PDM de Borba deverá ser revisto decorrido o prazo de dez anos, a contar da data da respetiva entrada em vigor, sem prejuízo de poder ser alterado, revisto ou suspenso nos termos legais.
- 2. O PDM de Borba entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.



ANEXO I – LISTAGEM DO PATRIMÓNIO

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

a) Monumentos Nacionais:

1. Chafariz de Borba (Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910);
2. Padrão de Montes Claros (Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910);
3. Terreiro da Batalha de Montes Claros (Decreto n.º 31-D/2012, DR, 1.ª série, n.º 252 (suplemento), de 31-12-2012 e Decreto n.º 2/2025, DR, 1.ª série, n.º 36 de 20-02-2025);

b) Monumentos de Interesse Público:

4. Igreja de Nossa Senhora das Neves do Sobral, Matriz de Borba (Portaria n.º 99/2014, DR, 2.ª série, n.º 30, de 12-02-2014);
5. Igreja Paroquial de São Bartolomeu de Borba / Paroquial de S. Bartolomeu (Portaria n.º 107/2014, DR, 2.ª série, n.º 30, de 12-02-2014);
6. Igreja de Santa Bárbara (Portaria n.º 617/2014, DR, 2.ª série, n.º 142, de 25-07-2014);
7. Quinta do General (Portaria n.º 740-DT/2012, DR, 2.ª série, n.º 248 (suplemento), de 24-12-2012);
8. Casa Nobre dos Morgados Cardoso (Portaria n.º 715/2012, DR, 2.ª série, n.º 237, de 7-12-2012);
9. Palácio dos Fidalgos Sousa Carvalho e Melo (Portaria n.º 105/2014, DR, 2.ª série, n.º 30, de 12-02-2014);
10. Palácio Silveira Menezes (Portaria n.º 42/2014, DR, 2.ª série, n.º 14, de 21-01-2014);
11. Imóvel sito no Largo dos Combatentes da Grande Guerra,12 (Portaria n.º 507/2020, DR, 2.ª série, n.º 156, de 12-08-2020);
12. Edifício dos Paços do Concelho de Borba (Portaria n.º 724/2022, DR, 2.ª série, n.º 203, de 20-10-2022);
13. Igreja e Hospital da Santa Casa da Misericórdia de Borba (Portaria n.º 178/2023, DR, 2.ª série, n.º 76, de 18-04-2023);

c) Imóveis de Interesse Público:

14. Quinta do Bosque e área delimitada dentro dos muros (Decreto n.º 5/2002, DR, I Série-B. n.º 42, de 19-02-2002);
15. Castelo de Borba (Decreto n.º 41 191, DG, I Série, n.º 162, de 18-07-1957);



16. Igreja das Servas, sua torre e claustro (Decreto n.º 33 587, DG, I Série, n.º 63, de 27-03-1944);
17. Igreja Paroquial de São Tiago de Rio de Moinhos (Decreto n.º 67/97, DR, I Série-B, n.º 301, de 31-12-1997);
18. Pelourinho de Borba (Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933);

d) Conjunto de Interesse Público (pertencem aos Passos processionais de Borba):

19. Passo processional da Rua do Marquês de Marialva (Portaria n.º 494/2023, DR, 2.ª série, n.º 179, de 14-09-2023);
20. Passo processional do Alto da Praça (Portaria n.º 494/2023, DR, 2.ª série, n.º 179, de 14-09-2023);
21. Passo processional da Rua 31 de janeiro (Portaria n.º 494/2023, DR, 2.ª série, n.º 179, de 14-09-2023);
22. Passo processional da Rua de São Bartolomeu (Portaria n.º 494/2023, DR, 2.ª série, n.º 179, de 14-09-2023);

e) Imóveis em vias de classificação:

1. Vila Viçosa, Villa Ducal Renascentista / (Anúncio n.º 221/2019, DR, 2.ª série, n.º 243, de 18-12-2019);
2. Anta 1 da Alborra (Património Megalítico do Alentejo) / (Anúncio n.º 61/2024, DR, 2.ª série, n.º 68, de 5-04-2024 / Anúncio n.º 17/2023, DR, 2.ª série, n.º 31, de 13-02-2023);
3. Anta das Bispas 1 (Património Megalítico do Alentejo) (Anúncio n.º 61/2024, DR, 2.ª série, n.º 68, de 5-04-2024 / Anúncio n.º 17/2023, DR, 2.ª série, n.º 31, de 13-02-2023);
4. Anta das Bispas 2 (Património Megalítico do Alentejo) / (Anúncio n.º 61/2024, DR, 2.ª série, n.º 68, de 5-04-2024 / Anúncio n.º 17/2023, DR, 2.ª série, n.º 31, de 13-02-2023);
5. Anta do Roque (Património Megalítico do Alentejo) / (Anúncio n.º 61/2024, DR, 2.ª série, n.º 68, de 5-04-2024 / Anúncio n.º 17/2023, DR, 2.ª série, n.º 31, de 13-02-2023);
6. Lagoa/Anta da Lagoa (Património Megalítico do Alentejo) / (Anúncio n.º 61/2024, DR, 2.ª série, n.º 68, de 5-04-2024 / Anúncio n.º 17/2023, DR, 2.ª série, n.º 31, de 13-02-2023);
7. Anta de Vale do Origo (Património Megalítico do Alentejo) / (Anúncio n.º 61/2024, DR, 2.ª série, n.º 68, de 5-04-2024 / Anúncio n.º 17/2023, DR, 2.ª série, n.º 31, de 13-02-2023);



8. Cruz do Coelho (Património Megalítico do Alentejo) / (Anúncio n.º 61/2024, DR, 2.ª série, n.º 68, de 5-04-2024 / Anúncio n.º 17/2023, DR, 2.ª série, n.º 31, de 13-02-2023);

9. Portas do Meio / Santa Bárbara (Património Megalítico do Alentejo) / (Anúncio n.º 61/2024, DR, 2.ª série, n.º 68, de 5-04-2024 / Anúncio n.º 17/2023, DR, 2.ª série, n.º 31, de 13-02-2023);

VALORES REFERENCIADOS DE CARÁCTER IMATERIAL, URBANÍSTICO, ARQUITETÓNICO, PAISAGÍSTICO E NATURAL- NÃO CLASSIFICADOS

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

1. Fornos de Cal, Barro Branco;
2. Antiga Escola Primária, Alcaraviça;
3. Fonte Ferrenha, São Tiago Rio de Moinhos;
4. Mercado Municipal de Borba;
5. Antiga Agência do Banco Português do Atlântico / Millennium BCP;
6. Creche e Jardim de Infância D. Ana Angélica Silveira;
7. Pavilhão de Eventos;
8. Multiusos Caetano Gazimba;
9. Abertura da Torre-Porta Medieval;
10. Lar / ERPI Humberto Silveira Fernandes;
11. Antiga escola primária de Borba;
12. Casa do Povo de Orada.
13. Casa da Roda / Casa na Rua do Terreiro das Servas n.º 20;
14. Casa do Governador da Vila / Casa na Rua Rodrigo da Cunha Ferreira, n. 29 - 33;
15. Casa na Avenida 25 de Abril, n.º 27 / Casa da Família Botelho Elias;
16. Casa na Rua de São Bartolomeu n.º 41 - 43 / Lar de Idosos Manuel Ramalho;
17. Casa na Rua de São Francisco, n.º 28;
18. Casa na Rua de São Sebastião, n.º 30 a 38;
19. Casa na Rua de São Sebastião, n.º 8 a 10;
20. Casa na Rua de Visconde de Gião, n.º 9 a 13;

21. Casa na Rua de Visconde Gião, n.º 51 a 57;
22. Casa na Rua dos Terreiros n.º 7 a 11 / Casa Família Cavaca;
23. Casa na Rua Humberto Silveira Fernandes, n.º 2 a 6;
24. Casa na Rua Humberto Silveira Fernandes, n.º 8 a 12;
25. Casa na Rua Marquês de Marialva n.º 23 a 25;
26. Casa na Rua Marquês de Marialva, n.º 11 a 15 / Casa de José Mendonça;
27. Casa na Rua Padre Bento Pereira, n.º 14 a 16 / Casa da Família de Manuel Avó;
28. Casa Pereira Trindade / Casa na Rua António Joaquim da Guerra, n.º 8 a 14;
29. Cine-Teatro de Borba;
30. Celeiro Comum em Borba / Celeiro da Cultura;
31. Fonte das Servas / Fonte dos Namorados / Fonte das Freiras;
32. Igreja e Colégio de Nossa Senhora da Soledade / Hospício de Nossa Senhora da Soledade / Igreja de Nossa Senhora das Dores;
33. Casa na Rua 1.º de Maio, n.º 39 a 43;
34. Casa Bustorff Silva / Casa na Rua de São Bartolomeu, n.º 24 a 26;
35. Casa na Rua de São Francisco, n.º 5 a 9;
36. Casa na Rua Nunes da Silva, n.º 14;
37. Casa na Rua Nunes da Silva, n.º 2-4;
38. Casa na Rua Primeiro de Maio, n.º 33 a 37;
39. Ermida de Nossa Senhora da Vitória / Ermida de Santa Vitória de Montes Claros;
40. Ermida de São Cláudio;
41. Ermida de São Pedro;
42. Ermida de São Miguel;
43. Ermida de São Sebastião;
44. Igreja de Santo António;
45. Palácio Alvarez;
46. Taberna do "Larga-a-velha" / Casa na Rua Dr. Ramos de Abreu, n.º 21 - 27;
47. Capela do Sr. Jesus dos Aflitos;



48. Convento de Nossa Senhora da Luz de Montes Claros;
49. Igreja da Freguesia de Nossa Senhora da Orada;
50. Ermida de São Gregório;
51. Ermida de São Lourenço (Orada);
52. Ermida de São Lourenço (Rio de Moinhos);
53. Ermida de Nossa Senhora de Guadalupe;
54. Nora da Herdade do Montinho;
55. Portal da Quinta do Palreta;
56. Quinta da Azenha Branca;
57. Casa na Rua das Almas, n.º 7 a 9 - Chaminés da Aldeia de Sande.

PATRIMÓNIO IMATERIAL - ETNOGRÁFICO

1. A Torre restaurante;
2. Arca d'Ouro;
3. Cervejaria Arado;
4. O Canhoto _ Borba;
5. O Espiga _ Borba;
6. Os Gémeos;
7. Tasca Larga a Velha;
8. Tasca dos Coelhos;
9. Adega Cooperativa de Borba;
10. Sovibor;
11. Rancho Folclórico Cravos e Rosas do Alentejo;
12. Lagar Museu;
13. Celeiro da Cultura;
14. Museu Paroquial Beato Domingos de Borba;
15. Parque Temático do Mármore;
16. Pólo Museológico Azinhal Abelho;
17. Casa do Povo de Orada;
18. Festas de Santa Bárbara,
19. Festas da Vinha e do Vinho;

20. Fornos de Cal;
21. Festas de S. Gregório;
22. Restaurante "O Espalha Brasas".

PATRIMÓNIO PAISAGÍSTICO E NATURAL

1. Vale da Ribeira de Borba (integra a UOPG 2);
2. Vale da Serra de Ossa e Ribeiras do Lucefecit e Santiago (integra UOPG 12).

PATRIMÓNIO URBANÍSTICO

1. Borba Medieval - Núcleo do castelo e envolvente próxima;
2. 'Cidade' do século XVIII;
3. Núcleo XVII-XIX;
4. Aldeia de Sande;
5. Núcleo de Orada;
6. Núcleo de Santiago de Rio de Moinhos;
7. Aldeia de São Gregório.

