



PLANO DE URBANIZAÇÃO DA HERDADE DA BARROSINHA

REGULAMENTO

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito Territorial

A área de intervenção do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha, adiante designado por PUHB, corresponde a toda a área delimitada na Planta de Zonamento, à escala 1/5.000, anexa a este Regulamento.

Artigo 2.º

Objecto e fins

1. O presente Regulamento estabelece as condições de ocupação, uso e transformação do solo dos espaços na área de intervenção do PUHB, constituindo a concretização e execução das opções de ordenamento do território consagradas no Preâmbulo e nas alíneas, c) a g) do artigo 1.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Alcácer do Sal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 25/94, de 29 de Abril.
2. O PUHB tem por finalidade o desenvolvimento de um Projecto de Desenvolvimento Agro-Turístico e Residencial na Herdade da Barrosinha, aprovado como Projecto de Interesse Nacional (PIN), ao abrigo do disposto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 95/2005 de 24 de Maio e tem os seguintes objectivos estratégicos:
 - a) Criar um destino turístico de reconhecido valor nacional e internacional.
 - b) Inserir o empreendimento dentro de uma herdade em actividade.
 - c) Planificar e promover a implementação do desenvolvimento urbanístico dos espaços a tal destinados, com padrões de qualidade, com respeito pelas características da paisagem em que se insere.
 - d) Contribuir para a qualificação urbanística da área urbana da Barrosinha.
 - e) Oferecer uma grande variedade de alojamento residencial e de unidades de alojamentos, com serviços, equipamentos e actividades desportivas, no intuito de atrair visitantes e investidores nacionais e estrangeiros.
 - f) Proporcionar um desenvolvimento social e económico às populações das áreas envolventes, através da oferta de oportunidades de trabalho, formação e desenvolvimento profissional.
 - g) Fomentar a importância da manutenção dos montados de sobre e mistos, como uma mais valia do projecto do ponto de vista ecológico.

- h) Desenvolvimento de um conjunto de actividades que promova a fixação de população e atraia visitantes/turistas de forma permanente.
- i) Afirmação e divulgação da cultura, história, gastronomia e artesanato da região.

Artigo 3.º

Composição do Plano

- 1. O PUHB é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas:
 - a) Planta de Zonamento;
 - b) Planta de Condicionantes;
 - c) Regulamento.
- 2. O PUHB é ainda acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório de Enquadramento Regional - Volume I;
 - b) Relatório de Caracterização da Área de Intervenção - Volume II;
 - c) Relatório de Propostas - Volume III;
 - d) Relatório Ambiental;
 - e) Estudo de tráfego;
 - f) Avaliação das condições acústicas - Mapas do ruído;
 - g) Plano de gestão florestal;
 - h) Parecer arqueológico;
 - i) Programa de Execução.

Artigo 4.º

Enquadramento territorial

O PUHB é compatível com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, regional e local aplicáveis, programas de política de ordenamento e orientações de referência estratégica nacionais que vigoram na respectiva área de intervenção, designadamente:

- 1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território - PNPOT.
- 2. Quadro de Referência Estratégico Nacional - QREN.
- 3. Plano Estratégico Nacional para o Turismo - PENT.
- 4. Plano Regional de Inovação do Alentejo - PRIA.
- 5. Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo Litoral - PROFAL.
- 6. Plano Regional do Ordenamento do Território do Alentejo - PROTAlentejo.
- 7. Plano Director Municipal de Alcácer do Sal - PDMA.

Artigo 5.º

Enquadramento jurídico

O PUHB vincula as entidades públicas e ainda, directa e imediatamente, quaisquer entidades privadas, procedendo-se no seu Regulamento e nas suas plantas de Zonamento e de Condicionantes à explicitação das categorias do solo.

Artigo 6.º

Definições

1. Para efeitos da interpretação e aplicação do presente Regulamento e das peças escritas e desenhadas que compõem ou integram o PUHB são adoptados os conceitos técnicos e respectivas definições e abreviaturas constantes, do Decreto-Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de Maio.
2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os conceitos técnicos utilizados neste PUHB que não estejam abrangidos pelo Decreto-Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de Maio, são os definidos na legislação aplicável ou os constantes de documentos oficiais de natureza normativa da responsabilidade de entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria em causa.
3. Para efeitos da interpretação e aplicação do presente Regulamento e das peças escritas e desenhadas que compõem ou integram o PUHB são ainda aplicáveis os seguintes conceitos, definições e abreviaturas:
 - a) **Empreendimentos turísticos** - corresponde à definição constante do regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos;
 - b) **RAN** - espaços ou regime jurídico respeitante à Reserva Agrícola Nacional;
 - c) **REN** - espaços ou regime jurídico respeitante à Reserva Ecológica Nacional;
 - d) **UOPG** - Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.
 - e) **SUOP** são subunidades operativas de planeamento e gestão em que se dividem as UOPG, delimitadas na Planta de Zonamento, com programa de ocupação próprio, para efeitos de execução de uma operação urbanística.
 - f) **Índice máximo líquido de utilização do solo** - Exprime a quantidade máxima de edificação por unidade de área de solo de referência, nomeadamente Unidade Operativa de Planeamento e Gestão ou Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão, com exclusão das áreas afectas a equipamentos de uso comum e vias de atravessamento.
 - g) **Densidade máxima de camas turísticas/hectare** - Exprime o número máximo de camas turísticas por superfície líquida de referência, nomeadamente Unidade Operativa de Planeamento e Gestão ou Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão, com exclusão das áreas afectas a equipamentos de uso comum, e vias de atravessamento.

TÍTULO II

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Secção I

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 7.º

Identificação

1. As áreas, locais e bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública no território abrangido pela área de intervenção do PUHB e que têm representação gráfica estão identificados e assinalados, conforme legenda e grafismos próprios, na Planta de Condicionantes, à escala 1/5.000, anexa a este Regulamento.
2. Na planta referida no número anterior estão representadas as condicionantes respeitantes a:

- a) Domínio público marítimo;
- b) Domínio público lacustre e fluvial;
- c) Albufeiras de utilização livre;
- d) Captações de águas subterrâneas;
- e) Zonas inundáveis;
- f) Reserva agrícola nacional - RAN;
- g) Perímetro de rega do vale do Sado;
- h) Oliveiras;
- i) Sobreiro e azinheira;
- j) Reserva ecológica nacional - REN;
- k) Rede eléctrica;
- l) Rede rodoviária nacional;
- m) Estradas municipais;
- n) Marcos geodésicos;
- o) Salvaguarda e protecção do património arqueológico e arquitectónico;
- p) Sismicidade;
- q) Ruído.

Artigo 8.º

Regime Jurídico

O regime jurídico das áreas, locais ou bens imóveis a que se refere o número anterior é o decorrente da legislação específica que lhes seja aplicável em cada momento.

Artigo 9.º

Zonas Inundáveis

Nas áreas identificadas na Planta de Condicionantes como zonas inundáveis devem-se respeitar as seguintes regras:

1. É interdita a construção de caves;
2. A cota de soleira é superior à cota de cheia (6 metros);
3. Garantir um bom escoamento superficial;
4. A impermeabilização do solo deve ser mínima.

Secção II

Outros condicionamentos

Artigo 10.º

Salvaguarda de pessoas e bens

1. A ocupação, uso e transformação do solo tem em consideração os riscos e vulnerabilidades identificadas no PUHB, contribuindo para a sua prevenção e mitigação, designadamente:
 - a) Sismo;
 - b) Incêndio florestal;
 - c) Temporal/Ciclone;
 - d) Cheia ou inundação;

- e) Incêndio urbano;
 - f) Contaminação de aquíferos;
 - g) Outros.
2. O PUHB coaduna-se com as normativas legais específicas aplicáveis a cada um dos riscos identificados.
 3. Nos espaços a edificar devem contribuir para a diminuição dos riscos e vulnerabilidades descritas no ponto 1 deste artigo, não sendo autorizada qualquer operação urbanística que contribua de uma forma directa ou indirecta para o agravamento das vulnerabilidades e riscos existentes.
 4. Nos espaços a edificar, é cumprido o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndios em Edifícios.

TÍTULO III

USO DO SOLO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 11.º

Classificação do solo

A classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, distinguindo-se na área de intervenção do PUHB, para efeito de ocupação, uso e transformação do solo a seguinte classificação:

1. Solo Rural, aquele que se destina ao aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, a espaços naturais de protecção ou de lazer ou a outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano, como a implementação de empreendimentos turísticos.
2. Solo Urbano, aquele que se destina a urbanização e edificação urbana.

Artigo 12.º

Utilização dominante

A utilização dominante por uma categoria de solo corresponde à afectação funcional preponderante atribuída pelo PUHB, em função dos diversos recursos e valores em presença, de modo a atribuir-lhe os usos que melhor respondam ao modelo de organização determinado pela estratégia de desenvolvimento adoptada.

CAPÍTULO II

Solo Urbano

Artigo 13.º

Zonamento

O solo urbano é constituído pelas seguintes categorias operativas:

1. Solo Urbanizado.
2. Solo Urbanizável.

Secção I

Solo Urbanizado

Artigo 14.º

Identificação

O solo urbanizado é uma área de solo que se encontra dotada de infra-estruturas urbanas e é servida por equipamentos de utilização colectiva, encontrando-se delimitado na Planta de Zonamento.

Artigo 15.º

Constituição

O solo urbanizado é constituído pelas seguintes categorias funcionais:

1. Espaço Central.
2. Espaço Edificado.
3. Espaços Verdes.
4. Espaço de Uso Especial.

Artigo 16.º

Espaço Central

1. O Espaço Central corresponde à área onde se desempenham funções de centralidade do aglomerado urbano, nomeadamente actividades terciárias e funções residenciais.
2. O Espaço Central é sujeito a operação de reabilitação urbana das construções existentes, com atribuição de novos usos nomeadamente para fins turísticos, habitacionais, equipamentos colectivos, serviços e para actividades económicas compatíveis, promovendo, deste modo, a valorização e o pleno aproveitamento daquela área.

Artigo 17.º

Espaço Edificado

1. O Espaço Edificado corresponde a uma área edificada existente, onde predominam actividades de multiusos e residenciais, inseridas em área integrada na REN.
2. No Espaço Edificado admitem-se operações de reabilitação ou reconstrução dos edifícios existentes, com atribuição de novos usos, nomeadamente para fins turísticos, habitacionais, equipamentos colectivos, serviços e para actividades económicas compatíveis, promovendo, deste modo, a valorização e o pleno aproveitamento do espaço.

Artigo 18.º

Espaços Verdes

Os Espaços Verdes abrangem a faixa de protecção da margem direita do Rio Sado coincidente com o domínio hídrico, e o espaço de protecção do canal de Rega no troço que atravessa o Espaço Central, tratando-se de espaços que desempenham funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de actividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura.

Artigo 19.º

Espaço de Uso Especial

Os Espaços de Uso Especial são constituídos pela zona de equipamentos existente, composto pelo campo de futebol.

Secção II

Solo Urbanizável

Artigo 20.º

Identificação

O solo urbanizável corresponde a uma área que se destina a expansão urbana e na qual a ocupação é precedida de programação, nos termos estabelecidos no presente Regulamento.

Artigo 21.º

Constituição

O solo urbanizável é constituído pelo espaço residencial.

Artigo 22.º

Espaço Residencial

O Espaço residencial localizado em solo urbanizável destina-se a funções habitacionais, podendo acolher outros usos compatíveis com essa utilização dominante.

Artigo 23.º

Perímetro urbano

O perímetro urbano da aldeia da Barrosinha, delimitado na Planta de Zonamento, é constituído pelo Solo Urbanizado e pelo Solo Urbanizável.

CAPÍTULO III

Solo Rural

Artigo 24.º

Zonamento

1. O solo rural é constituído pelas seguintes categorias funcionais:
 - a) Espaço de Ocupação Turística;
 - b) Aglomerado Rural;
 - c) Espaços Agrícolas e Florestais de Produção e Conservação.
2. Nos edifícios pré-existentes situados em solo rural são admissíveis obras de reconstrução, obras de demolição, obras de alteração e de ampliação, desde que em qualquer dos casos sejam cumpridas as restrições e limitações legais aplicáveis às edificações situadas nessa classe de solo, designadamente, o regime jurídico da REN e da RAN, no que seja aplicável.

Secção I

Espaços de Ocupação Turística

Artigo 25.º

Identificação

Os Espaços de Ocupação Turística constituem áreas cuja utilização dominante é a actividade turística, nas tipologias de empreendimentos turísticos previstas na legislação específica em vigor, nomeadamente, Estabelecimentos Hoteleiros, Aldeamentos turísticos, de categoria mínima de 4 estrelas e Conjuntos turísticos - Resorts, de acordo com a seguinte distribuição:

1. UOPG 1 - Estabelecimento hoteleiro;
2. UOPG 3, 4, 5 e 7 - Aldeamentos turísticos, constituídos por moradias isoladas, geminadas e em banda;
3. UOPG 6 - Conjunto Turístico - Resorts, constituído por um estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas e SPA e Aldeamentos turísticos. O conjunto turístico inclui também equipamento de animação constituído por um campo de golfe com 18 buracos, e ainda um espaço verde de uso comum onde se integram campos de ténis, piscina e parque infantil.

Secção II

Aglomerado Rural

Artigo 26.º

Identificação

O Aglomerado rural constitui uma categoria do solo rural que corresponde a áreas edificadas de apoio a actividades localizadas em solo rural, dotado de infra-estruturas, com usos residenciais, turísticos, serviços e equipamentos e que integra as áreas existentes identificada por Monte das Hortas e Monte das Malhadas.

Secção III

Espaços Agrícolas e Florestais de Produção e Conservação

Subsecção I

Espaços de Povoamento de Sobro e Mistos

Artigo 27.º

Noção

Os Espaços de Povoamento de Sobro e Mistos constituem áreas ocupadas por montado de sobreiro e povoamentos mistos de sobreiro, azinheira e pinheiro manso.

Artigo 28.º

Regime específico

1. Os Espaços de Povoamento de Sobro e Mistos são áreas de construção interdita, com excepção dos seguintes casos, desde que respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis:
 - a) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;
 - b) Centros de interpretação ambiental e instalações de observação de vida selvagem, com a área máxima de 200 m², em estrutura ligeira e amovível;
 - c) Percursos pedestres e cicláveis.
2. Sem prejuízo das situações admissíveis legalmente e sempre no respeito pelos regimes legais aplicáveis, são interditas nestes espaços as seguintes actividades:
 - a) Alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais e das previstas no número anterior;
 - b) Expansão ou abertura de explorações de massas minerais;
 - c) Operações de drenagem e enxugo de terrenos, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais;
 - d) Florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido;
 - e) Prática de actividades desportivas motorizadas.
3. Para além das acções previstas nos instrumentos de gestão florestal - Plano de Gestão Florestal -, os Espaços de Povoamento de Sobro e Mistos de ficam sujeitos ao respeito pela conservação dos corredores ecológicos associados às linhas de água e de drenagem natural e a medidas de plantação de espécies arbustivas e arbóreas ribeirinhas das associações fitológicas da região.
4. No que se refere aos exemplares de sobreiros (e/ou azinho) existentes no terreno, serão devidamente analisadas as localizações das áreas a

edificar, dos acessos pedonais, dos acessos viários, de parques de estacionamento e, de uma forma geral, de todos os polígonos de implantação, de modo a não virem a ser afectados os exemplares de Quercíneas protegidos por lei, que lhes ficarem na sua área de implantação ou na sua vizinhança.

Subsecção II

Espaços Florestais de Produção

Artigo 29.º

Noção

Os Espaços Florestais de Produção são constituídos pelos povoamentos de eucaliptal e pinhal manso, cujo uso dominante é o da exploração florestal.

Artigo 30.º

Regime específico

1. Os Espaços Florestais de Produção são áreas de construção interdita, com excepção dos seguintes casos, desde que respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis:
 - a) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;
 - b) Acções que visem melhorar as condições paisagísticas e biofísicas locais;
 - c) Centros de interpretação ambiental e instalações de observação de vida selvagem, com o máximo de 200 m², em estrutura ligeira;
 - d) Percursos pedestres e cicláveis.
2. Sem prejuízo das situações admissíveis legalmente e sempre no respeito pelos regimes legais aplicáveis, são interditas nestes espaços as seguintes actividades:
 - a) Alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais e das previstas no número anterior;
 - b) Expansão ou abertura de explorações de massas minerais;
 - c) Operações de drenagem e enxugo de terrenos, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais.
3. Para além das acções previstas no Plano de Gestão Florestal, prevê-se a substituição progressiva das plantações de eucaliptos por espécies mais adequadas às condições edafo-climáticas.
4. Para além das acções previstas nos instrumentos de gestão florestal - Plano de Gestão Florestal, procede-se à conservação dos corredores ecológicos associados às linhas de água e de drenagem natural e plantação de espécies arbustivas e arbóreas ribeirinhas das associações fitológicas da região.

Subsecção III

Espaços Agrícolas de Produção Tipo I

Artigo 31.º

Noção

Os Espaços Agrícolas de Produção Tipo I são áreas que ocupam solos aluvionares com elevada capacidade produtiva, afectos à cultura do arroz e produção hortícola, que se encontram integrados em áreas de Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN), nos termos delimitados em cada momento de acordo com os respectivos regimes legais.

Artigo 32.º

Regime específico

1. Os Espaços Agrícolas de Produção de Tipo I, integrados na RAN e REN, estão condicionados à legislação que lhes é aplicável.
2. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estes espaços são de construção interdita com excepção da reconstrução e conservação de edificações existentes licenciadas ou legalizadas e das seguintes situações, nos termos constantes desses regimes legais:
 - a) Construções para apoio à actividade agrícola;
 - b) Centros de interpretação ambiental e instalações de observação de vida selvagem, com o máximo de 200 m², em estrutura ligeira;
 - c) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais;
 - d) Instalações de apoio a actividades equestres, tais como baias em madeira, pista de cavalos, bancadas e outras construções amovíveis;
 - e) Percursos pedestres e cicláveis.
3. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, nestes espaços são interditas as seguintes actividades:
 - a) Alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais e das previstas nos números anteriores;
 - b) Expansão ou abertura de novas explorações de massas minerais;
 - c) Operações de drenagem e enxugo de terrenos, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais;
 - d) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;
 - e) Prática de actividades desportivas motorizadas.

Subsecção IV

Espaços Agrícolas de Produção tipo II

Artigo 33.º

Noção

Os Espaços Agrícolas de Produção de Tipo II são espaços que ocupam solos aluvionares de elevada capacidade produtiva, ocupados por culturas arvenses destinadas a pastagens, culturas hortícolas e espaços degradados. Estes espaços não se integram em áreas afectas à REN e ou à RAN.

Artigo 34.º

Regime específico

1. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estes espaços são de construção interdita com excepção das seguintes situações:
 - a) Construções para apoio à actividade agrícola;
 - b) Instalações destinadas à actividade agro-pecuária e alojamentos para animais;

- c) Centros de interpretação ambiental e instalações de observação de vida selvagem, com o máximo de 200 m², em estrutura ligeira;
 - d) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais;
 - e) Instalações de apoio a actividades equestres;
 - f) Parques de merendas e miradouros;
 - g) Percursos pedestres e cicláveis;
 - h) Salvaguarda e tratamento do CM 1072.
2. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, nestes espaços são interditas as seguintes actividades:
- a) Alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais e das previstas nos números anteriores;
 - b) Expansão ou abertura de novas explorações de massas minerais;
 - c) Operações de drenagem e enxugo de terrenos, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais;
 - d) Florestação ou reflorestação com espécies de rápido crescimento;
 - e) Prática de actividades desportivas motorizadas.

Subsecção V

Espaços Agrícolas Complementares

Artigo 35.º

Noção

Os Espaços Agrícolas Complementares são espaços não integrados na Reserva Agrícola Nacional, associados a situações que apresentam recursos pedológicos e hídricos mais limitados, e cuja ocupação actual se encontra associada à cultura da vinha.

Artigo 36.º

Regime específico

1. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estes espaços são de construção interdita com excepção das seguintes situações:
- a) Estabelecimentos industriais, de fabrico, transformação e venda dos produtos agrícolas pecuários, e florestais;
 - b) Construções para apoio à actividade agrícola;
 - c) Instalações destinadas à actividade agro-pecuária e alojamentos para animais;
 - d) Actividades equestres;
 - e) Parques de merendas e miradouros;
 - f) Estruturas ligeiras e amovíveis de apoio às actividades turísticas;
 - g) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais.
 - h) Percursos pedestres e cicláveis.
2. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, nestes espaços são interditas as seguintes actividades:
- a) Alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais e das previstas no números anterior;

- b) Expansão ou abertura de novas explorações de massas minerais;
 - c) Operações de drenagem e enxugo de terrenos, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais;
 - d) Florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido.
3. Os espaços em questão são articulados com os espaços de protecção propostos associados à rede hidrográfica, garantindo deste modo a manutenção dos recursos existentes através do controlo da erosão.
4. No caso de abandono do uso actual, estes espaços são florestados com espécies adaptadas às condições edafo-climáticas.

Subsecção VI

Espaços de Protecção, Enquadramento e Recreio

Artigo 37.º

Noção

1. Os Espaços de Protecção, Enquadramento e Recreio são áreas contínuas que apresentam declives superiores a 30%, que estão associadas à rede hidrográfica existente, conforme a delimitação do domínio hídrico nos termos legais e a áreas de montado de sobro e povoamentos mistos de sobro, azinho e pinheiro manso integradas nas UOPG 1, 3, 4, 5, 6 e 7.
2. Estes espaços, ao serem integrados nas UOPG referidas no número anterior, cumprem outras funções para além das preconizadas para os espaços de protecção para o povoamento de sobro e mistos, nomeadamente funções de enquadramento, de animação e lazer e suporte de novas infra-estruturas e edificações complementares, sem que sejam afectados os recursos ecológicos e paisagísticos existentes.

Artigo 38.º

Regime específico

1. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estes espaços são de construção interdita com excepção das seguintes situações:
- a) Infra-estruturas de saneamento, de abastecimento de água, de telecomunicações, de electricidade, de gás e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis e ainda infra-estruturas viárias e obras hidráulicas;
 - b) Construções para apoio à actividade agrícola;
 - c) Centros de interpretação ambiental e instalações de observação de vida selvagem, em estrutura ligeira e amovível;
 - d) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais;
 - e) Instalações de apoio a actividades equestres;
 - f) Parques de merendas e miradouros;
 - g) Percursos pedestres e cicláveis.
2. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, nestes espaços são interditas as seguintes actividades:
- a) Alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais e das previstas no número anterior;
 - b) Expansão ou abertura de novas explorações de massas minerais;
 - c) Operações de drenagem e enxugo de terrenos, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais;
 - d) Florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido;

- e) Prática de actividades desportivas motorizadas.
3. Sem prejuízo do regime jurídico de natureza específica, qualquer intenção de abate de sobreiros decorrente das actividades referidas nos números anteriores, tem que ser autorizado nos termos legais.

Subsecção VII

Espaços de Protecção e Enquadramento Natural

Artigo 39.º

Noção

Os Espaços de Protecção e enquadramento natural correspondem a áreas contínuas de declives superiores a 30% e a áreas associadas à rede hidrográfica existente, coincidentes com a delimitação do Domínio Hídrico, não integradas em SUOP ou UOPG.

Artigo 40.º

Regime específico

1. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estes espaços são de construção interdita com excepção das seguintes situações:
 - a) Centros de interpretação ambiental e instalações de observação de vida selvagem, com a área máxima de 200 m² em estrutura ligeira e amovível.
 - b) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais;
 - c) Percursos pedestres e cicláveis.
2. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, nestes espaços são interditas as seguintes actividades:
 - a) Alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais e das previstas nos números anteriores;
 - b) Expansão ou abertura de novas explorações de massas minerais;
 - c) Operações de drenagem e enxugo de terrenos, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais;
 - d) Florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido;
 - e) Prática de actividades desportivas motorizadas.
3. Os Espaços de Protecção são alvo de acções de protecção e recuperação paisagística, no sentido da salvaguarda dos sistemas naturais. Dentro das áreas a ser alvo de acções de recuperação destacam-se as margens degradadas de ribeiras e do Rio Sado, e as encostas declivosas com substrato herbáceo ou erosionadas.

Subsecção VIII

Espaços de Protecção, Enquadramento de Infra-estruturas

Artigo 41.º

Noção

Os Espaços de Protecção, Enquadramento de Infra-estruturas constituem zonas de servidão "*non aedificandi*", limitada a 25m para cada lado do eixo da EN5, incluindo as áreas envolventes aos nós viários projectados. Estas faixas integram áreas com presença de valores naturais e culturais, como manchas de sobreiro e pinheiros mansos, faixas de protecção de albufeiras e linhas de água.

Artigo 42.º

Regime específico

1. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estes espaços são de construção interdita com excepção das da reconstrução e conservação de edificações existentes licenciadas ou legalizadas e das seguintes situações:
 - a) Infra-estruturas, nomeadamente, de saneamento, de abastecimento de água, de telecomunicações, de electricidade, de gás e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis e ainda infra-estruturas viárias e obras hidráulicas;
 - b) Parques de merendas e miradouros.
2. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, nestes espaços são interditas as seguintes actividades:
 - a) Alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais e das previstas no número anterior;
 - b) Expansão ou abertura de novas explorações de massas minerais;
 - c) Operações de drenagem e enxugo de terrenos, com excepção das decorrentes das actividades agrícolas e florestais;
 - d) Florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido.
3. Deverão ser alvo de acções de protecção e recuperação paisagística, no sentido da salvaguarda dos sistemas naturais e da integração das infra-estruturas propostas.

CAPÍTULO IV

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 43.º

Noção

A Estrutura Ecológica Municipal é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, tem por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a protecção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos.

Artigo 44.º

Qualificação

A Estrutura Ecológica Municipal é constituída pelas seguintes categorias de espaços, segundo o uso dominante:

- a) Espaços Verdes;
- b) Espaços de Povoamento de Sobro e Mistos;
- c) Espaços Florestais de Produção;
- d) Espaços Agrícolas de Produção do Tipo I;
- e) Espaços Agrícolas de Produção do Tipo II;
- f) Espaços Agrícolas Complementares;
- g) Espaços de Protecção, Enquadramento e Recreio;
- h) Espaços de Protecção, Enquadramento e Natural;
- i) Espaços de Protecção, Enquadramento de Infra-estruturas.

Artigo 45.º

Regime específico

1. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estes espaços são de construção interdita com excepção das situações previstas no presente Regulamento.
2. Nas áreas de terreno inseridas na Estrutura Ecológica Municipal é promovida uma gestão e ocupação do território balizada por princípios de sustentabilidade ecológica e económica, suportados pelas aptidões e condicionalismos que o território apresenta.
3. Os valores naturais e culturais estruturantes são protegidos, no sentido da salvaguarda do carácter e da qualidade paisagística existente.
4. As oportunidades de recreio e lazer criadas são ajustadas aos recursos paisagísticos existentes.

CAPÍTULO V

Espaços Canais

Secção I

Artigo 46.º

Caracterização

1. Os espaços canais são constituídos por áreas de solo afectas a infra-estruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes.

Secção II

Rede rodoviária interna

Artigo 47.º

Identificação

O PUHP estabelece uma hierarquia que reflecte as funções e níveis de serviço da rede rodoviária interna proposta para toda a área de intervenção do PUHB, que é constituída por:

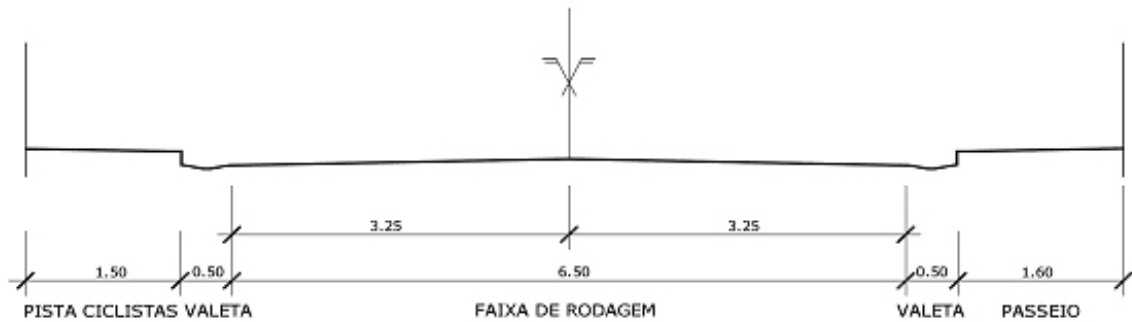
1. Rede viária principal - Este nível é constituído pela rede de circulações estruturantes que percorrem toda a zona do PUHB e que asseguram a ligação às SUOP previstas. Neste nível inclui-se o Caminho Municipal nº 1072 bem como a variante à E.N. 5, junto à Aldeia da Barrosinha.
2. Rede viária secundária - Este nível engloba todas as vias internas a cada subunidade operativa de planeamento e gestão. O traçado destas vias será efectuado quando da realização dos projectos dos empreendimentos turísticos previstos para as várias SUOP.

Artigo 48.º

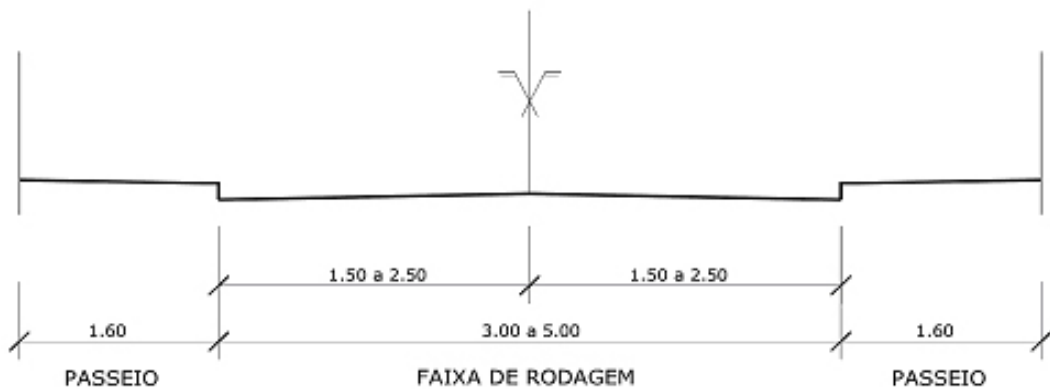
Regime específico

Para as vias existentes e propostas incluídas na rede viária principal observam-se as seguintes regras:

1. A rede viária principal identificada na planta de Zonamento tem um perfil transversal de 6,5 m de faixa de rodagem, 1,6 m para passeio de um lado e 1,50 m de ciclovia do outro lado, conforme perfil transversal tipo que seguidamente se apresenta.



2. A rede viária secundária é constituída pelos arruamentos internos a cada subunidade operativa de planeamento e gestão, e terá um perfil transversal que varia entre os 3 m e os 5 m de largura de faixa de rodagem e passeios com largura mínima de 1,60 m.



Capitulo VI

Estacionamento

Secção I

Parâmetros

Artigo 49.º

Regime específico

1. O número e tipo de lugares de estacionamento a reservar em solo urbano são determinados em função dos tipos de ocupação a que são afectos, com base na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março.
2. Nos espaços de ocupação turística, o número de lugares de estacionamento privativo é função das tipologias das unidades de alojamentos - apartamentos ou moradias:
 - a) T1 = 2 lugares;
 - b) T2 = 2 lugares;
 - c) T3 = 2 lugares;
 - d) T4 = 3 lugares;
 - e) T5 = 3 lugares.

3. Os estabelecimentos hoteleiros têm garagem ou parque de estacionamento à superfície com capacidade para um número de veículos correspondente a 1 lugar por cada 2 unidades de alojamento.

Secção II

Percursos de peões/ciclovia

Artigo 50.º

Identificação

1. A rede pedonal/ciclovia acompanha o traçado da rede viária principal.
2. A partir da rede viária principal, a rede pedonal desenvolve-se de uma forma mais informal, constituída por trilhos existentes com uma largura máxima de 3,0 m, dotados de pequenas zonas de estadia, que permitem aceder a todos os espaços de maior interesse paisagístico, capelas, parque selvagem, monte da Maceira e arrozais.
3. Ao longo da EN 5, desde a Aldeia da Barrosinha até ao limite da área de intervenção do PUHB a norte, é prevista a construção de um percurso pedonal denominado "Passeio Público" que faça a ligação com a sede do concelho e que terá a largura mínima de 1,6 m e um revestimento com cubos de granito.

CAPÍTULO VI

Valores Culturais

Artigo 51.º

Identificação e regime geral

1. Os valores culturais são constituídos por um conjunto de áreas, locais e bens imóveis, identificados e numerados na planta de Zonamento e que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitectónico, arqueológico e artístico.
2. Os valores culturais encontram-se indicados na planta de Zonamento do PUHB como valor cultural e como área sensível.
3. Os valores culturais indicados no número anterior poderão ser objecto de classificação como bens de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável do património cultural.

Artigo 52.º

Salvaguarda e Protecção do Património Arqueológico e Arquitectónico

1. Na zona definida na Planta de Zonamento e na Planta de Condicionantes como de nível 1, quaisquer trabalhos que impliquem a remoção ou revolvimento de solos, incluindo a acções de requalificação do edificado e a construção de caminhos e infra-estruturas, são precedidos de sondagens arqueológicas de diagnóstico.
2. O resultado das sondagens arqueológicas de diagnóstico mencionadas no número anterior implica a realização de mais trabalhos arqueológicos de escavação e a adaptação das intervenções previstas no âmbito do projecto, de forma a garantir a sua preservação *in situ* ou a sua valorização.
3. Os trabalhos de demolição a efectuar no âmbito da requalificação do edificado actual são alvo de acompanhamento arqueológico face à possibilidade de reutilização de elementos arqueológicos.
4. Os resultados dos trabalhos arqueológicos mencionados nos números anteriores são previamente submetidos a parecer do IGESPAR, IP.

5. A restante área do Plano é considerada como de nível 2 de Salvaguarda e Protecção do Património Arqueológico e Arquitectónico.
6. Na zona definida na Planta de Zonamento e na Planta de Condicionantes como de nível 2, no âmbito dos estudos urbanísticos de pormenor das subunidades operativas deverão ser efectuados trabalhos de caracterização do património arqueológico com base em trabalhos de prospecção arqueológica sistemática das áreas a afectar, quer por operações urbanísticas, quer pelo sistema de infra-estruturas, quer por alterações ao modelo de exploração agrícola e florestal que impliquem acções mais intrusivas no subsolo.
7. Os resultados dos trabalhos de prospecção arqueológica devem propor medidas de protecção e salvaguarda patrimonial, as quais privilegiam, sempre que possível, a preservação do património *in situ*.
8. Os resultados dos trabalhos arqueológicos de prospecção mencionados nos números anteriores são previamente submetidos a parecer do IGESPAR, IP.

Artigo 53.º

Salvaguarda de achados arqueológicos fortuitos

Quaisquer bens, testemunhos de presença humana, possuidores de valor histórico, artístico ou científico, que forem achados ou localizados inteiramente ou em parte na área de intervenção do PUHB, é comunicado à Câmara Municipal de Alcácer do Sal, a qualquer entidade policial ou directamente ao IGESPAR, IP.

CAPÍTULO VII

Condicionamentos Gerais à Edificação

Artigo 54.º

Condicionamentos gerais

As novas construções e ampliações de edifícios estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

1. Os desvãos da cobertura não podem ser aproveitados para fins habitacionais, arrecadações ou outras utilizações, admitindo-se contudo a existência de escadas de recurso de acesso à cobertura ou a terraços no caso de existirem, de acordo com o expresso no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.
2. O ângulo máximo da cobertura relativamente à última laje do edifício não excede os 25%.
3. É interdito o encerramento, sob qualquer forma, das áreas destinadas a varandas ou terraços das edificações.
4. Os aparelhos de ar condicionado são localizados nas coberturas dos edifícios ou em espaços não visíveis do exterior da edificação.

Artigo 55.º

Altura das edificações

1. A altura máxima para novos edifícios é a seguinte:
 - a) Edifícios de habitação, integrados em solo urbano: 10 m, correspondendo a o máximo de três pisos acima do solo;
 - b) Edifícios integrados em Aldeamentos turísticos e conjuntos turísticos: 7,5 m correspondendo ao máximo de dois pisos acima do solo. Estabelecimentos hoteleiros: 10 m acima do solo. Edifícios residenciais em aglomerados rurais: 7,5 m correspondendo ao máximo de dois pisos acima do solo;

- c) Edifícios de habitação em solo rural, e edifícios para empreendimentos turísticos em Aldeamentos Turísticos, Resorts ou conjuntos turísticos (Resorts) e no aglomerado rural: 7,5 metros, correspondendo ao máximo de dois pisos acima do solo;
 - d) Edifícios que contemplem usos de pequenas indústrias, armazéns, estabelecimentos hoteleiros, serviços e equipamentos de uso comum: a altura máxima admissível é de 10,0 m acima do solo, com excepção para as situações em que se torne manifestamente necessário ultrapassar aquele valor de forma a valorizar a respectiva actividade ou edifício.
2. Os edifícios a manter, reconstruir ou reabilitar mantêm a altura da edificação existente ou pré-existente.

Artigo 56.º

Aproveitamento de águas pluviais

Os edifícios novos são dotados de sistemas de armazenamento e distribuição de águas pluviais para usos não potáveis, nomeadamente rega, limpezas exteriores e instalações sanitárias.

Artigo 57.º

Energia solar

Os edifícios novos ou reabilitados têm de ser dotados de sistema de captação de energia solar para aquecimento de água.

Artigo 58.º

Mobilidade condicionada

Nos edifícios novos ou reabilitados são observadas as normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, nomeadamente através da supressão das barreiras urbanísticas e arquitectónicas, conforme se estabelece na legislação existente sobre esta matéria.

CAPÍTULO VII

Programação e execução do plano

Secção I

Planeamento e Gestão

Artigo 59.º

Objectivos Gerais

1. O uso do solo processa-se de modo a prosseguir os seguintes objectivos:
 - a) Promover a coerência urbana, programando e estruturando as redes de infra-estruturas, o solo urbanizado, o solo urbanizável, os espaços de ocupação turística, o espaço de actividades económicas e o espaço de uso especial;
 - b) Valorizar as áreas afectas à estrutura ecológica municipal;
 - c) Conservar os valores paisagísticos e ambientais que constituem a zona marginal do rio Sado propiciando a sua valorização através da criação de pequenas infra-estruturas portuárias integradas em circuitos turísticos ao longo do rio;
 - d) Conservar a morfologia do terreno de modo a valorizar a identidade paisagística da Herdade;

- e) Enquadrar os traçados da rede viária e o desenho das malhas urbanas com a morfologia do terreno, evitando tanto quanto possível, os movimentos de terras;
 - f) Dar prioridade à construção e às infra-estruturas programadas para servir as novas construções nas áreas afectas a ocupação turística.
2. O modelo de ocupação do solo assenta na delimitação de unidades operativas de planeamento e gestão e na delimitação de unidades de execução inseridas em parte dessas UOPG, identificadas ou não como SUOP, que poderão ser constituídas em prédios autónomos, parcelas ou lote ou lotes de terreno, através dos meios legais admissíveis, designadamente, destaque ou operação de loteamento.
 3. A Planta de Zonamento, bem como o Anexo I do presente Regulamento contém a localização e parâmetros urbanísticos a respeitar nas operações a realizar em cada uma das UOPG e SUOP aí delimitadas.

Artigo 60.º

Modelo de execução

1. O Município promove a execução coordenada e programada do PUHB de harmonia com os parâmetros constantes do programa de execução das acções previstas e plano de financiamento e em colaboração com as entidades públicas e privadas interessadas, sem prejuízo do exercício dos poderes de autoridade previstos na lei e no presente Regulamento.
2. A execução do Plano implica para a entidade proprietária e/ou entidades exploradoras da área de intervenção, o dever de concretização das propostas nele estabelecidas.

Artigo 61.º

Sistema de Cooperação

A execução do PUHB é efectuada através do sistema de cooperação, de acordo com o regime estabelecido na legislação em vigor.

Secção II

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 62.º

Identificação

1. As unidades operativas de planeamento e gestão (**UOPG**) demarcam espaços de intervenção com uma planeada coerência, que requer uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível mais detalhado, com vista à sua execução.
2. Para efeito de programação e execução do PUHB, a totalidade da sua área, foi dividida em unidades operativas de planeamento e gestão, identificadas e delimitadas na Planta de Zonamento, nomeadamente:
 - a) UOPG 1 - Vila da Barrosinha
 - b) UOPG 2 - Monte das Malhadas
 - c) UOPG 3 - Monte do Pomar
 - d) UOPG 4 - Monte do Pinhal
 - e) UOPG 5 - Monte da Vinha
 - f) UOPG 6 - Monte do Golfe
 - g) UOPG 7 - Monte da Maceira

- h) UOPG 8 - Parque Selvagem
 - i) UOPG 9 - Arrozal
3. As **UOPG** dividem-se em subunidades operativas de planeamento e gestão (**SUOP**), delimitadas na Planta de Zonamento, com programa de ocupação próprio, para efeitos de execução de uma operação urbanística e que são as seguintes:
- a) A **UOPG 1** inclui as seguintes subunidades operativas:
 - i. SUOP 1.1;
 - ii. SUOP 1.2;
 - iii. SUOP 1.3.
 - b) A **UOPG 3** inclui as seguintes subunidades operativas:
 - i. SUOP 3.1;
 - ii. SUOP 3.2;
 - iii. SUOP 3.3.
 - c) A **UOPG 4** é constituída pelas seguintes subunidades operativas:
 - i. SUOP 4.1;
 - ii. SUOP 4.2;
 - iii. SUOP 4.3.
 - d) A **UOPG 5** inclui as seguintes subunidades operativas:
 - i. SUOP 5.1;
 - ii. SUOP 5.2.
 - e) A **UOPG 7** divide-se nas seguintes subunidades operativas:
 - i. SUOP 7.1;
 - ii. SUOP 7.2;
 - iii. SUOP 7.3;
 - iv. SUOP 7.4.

Artigo 63.º

Objectivos programáticos

1. O ordenamento urbanístico de cada SUOP e da UOPG 6 obedece aos seguintes princípios gerais:
- a) As SUOP e a UOPG 6 correspondem a espaços de ocupação turística, em que a utilização admissível é a actividade turística.
 - b) As tipologias de empreendimentos turísticos a instalar nas SUOP e na UOPG 6 obedecem à tipologia definida no regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, tal como se discriminam no artigo 24.º do presente Regulamento.
 - c) As infra-estruturas e equipamentos comuns dos empreendimentos turísticos obedecem ao estabelecido regime jurídico referido no número anterior e na Portaria n.º 358/2009 de 6 de Abril, que estabelece os requisitos dos equipamentos de uso comum dos empreendimentos turísticos.
2. Os empreendimentos turísticos a instalar nas UOPG e SUOP têm uma classificação mínima de 4 estrelas.

Subsecção I

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1

Artigo 64.º

Qualificação

A unidade operativa de planeamento e gestão 1 - **UOPG1** é constituída pelas subunidades operativas de planeamento e gestão - **SUOP**:

1. **SUOP1.1**, que corresponde ao perímetro urbano, englobando as seguintes categorias funcionais, delimitadas na Planta de Zonamento:
 - i) Espaço Central;
 - ii) Espaço Edificado;
 - iii) Espaço Residencial;
 - iv) Espaço de Uso Especial;
 - v) Espaços Verdes.
2. **SUOP1.2**, que corresponde à categoria funcional identificada por Espaços de Protecção, Enquadramento e Recreio;
3. **SUOP1.3**, que corresponde à categoria funcional identificada por Espaços de Protecção, Enquadramento e Recreio. Para esta SUOP será elaborado um Instrumento de Gestão Territorial que integrará funções compatíveis com o estatuto de solo rural, designadamente a instalação de actividades económicas directamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos.

Artigo 65.º

Objectivos

A ocupação proposta para a **UOPG1** cumpre os seguintes objectivos:

1. Para além das funções existentes, designadamente habitação, acolhe novos usos correspondentes a actividades económicas, promovendo o desenvolvimento e implantação de actividades relacionadas com a indústria, logística, serviços, desporto, cultura e turismo.
2. O espaço central é objecto de uma operação de reabilitação urbana em articulação com o desenvolvimento urbano a propor para o solo urbanizável.
3. No espaço edificado, admitem-se operações de reabilitação ou reconstrução dos edifícios existentes, em que a área bruta de construção não poderá ultrapassar a área bruta total das construções existentes e respeitar os parâmetros urbanísticos que se encontram expressos no Anexo I do presente Regulamento e de acordo com o regime legal aplicável.
4. Define o desenho urbano dos espaços para as áreas destinadas a actividades económicas, residencial e de uso especial em articulação com a envolvente próxima.
5. Reabilita a margem do rio Sado através de uma ocupação que assegure a salvaguarda de valores ambientais e paisagísticos.

Artigo 66.º

Áreas de Cedência

Os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva são os que constam do Anexo II ao presente Regulamento.

Artigo 67.º

Condições de edificabilidade

Os parâmetros urbanísticos encontram-se expressos no Anexo I do presente Regulamento.

Subsecção II

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 2

Artigo 68.º

Qualificação

A **UOPG2** é constituída pelas seguintes categorias operativas, delimitadas na Planta de Zonamento:

1. Aglomerado rural.
2. Espaços Agrícolas e Florestais de Produção e Conservação.

Artigo 69.º

Objectivos

A ocupação proposta para a **UOPG2** tem como principais objectivos:

1. O aglomerado rural constitui uma área a ser objecto de uma operação de reestruturação urbana.
2. A reestruturação urbana destina-se a acolher novos usos promovendo o desenvolvimento de novas funções urbanas como a habitação, desporto, comércio, restauração e turismo.
3. Transformação dos usos dos edifícios existentes, de modo a incluir um centro equestre e instalações complementares.
4. Definir o desenho urbano dos espaços edificados em articulação com a envolvente próxima.
5. Enquadramento paisagístico com espécies da flora local.

Artigo 70.º

Edificações localizadas em área inundável

1. As edificações existentes localizadas em área inundável (terreno com cota inferior a 6 metros), devem reunir as condições necessárias para a sua utilização, no respeito pelo disposto no Art.º 9º deste Regulamento.
2. A área de construção das edificações a demolir, localizadas em terreno à cota inferior a 6 metros, é transferida para as novas construções a edificar nesta unidade operativa de planeamento e gestão.

Artigo 71.º

Condições de edificabilidade

Os parâmetros urbanísticos encontram-se expressos no Anexo I do presente Regulamento.

Subsecção III

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 3, 4, 5 e 7

Artigo 72.º

Qualificação

As UOPG 3, 4, 5 e 7 são constituídas pelas seguintes categorias operativas, delimitadas na Planta de Zonamento:

1. Espaços Agrícolas e Florestais de Produção e Conservação.
2. Espaços de Ocupação Turística identificados por SUOP 3.1, SUOP 3.2 e SUOP 3.3, SUOP 4.1, SUOP 4.2, SUOP 4.3, SUOP 5.1, SUOP 5.2, SUOP 7.1, SUOP 7.2, SUOP 7.3 e SUOP 7.4, correspondem a empreendimentos turísticos na tipologia de Aldeamentos Turísticos.

Artigo 73.º

Objectivos

As SUOP 3.1, SUOP 3.2 e SUOP 3.3, SUOP 4.1, SUOP 4.2, SUOP 4.3, SUOP 5.1, SUOP 5.2, SUOP 7.1, SUOP 7.2, SUOP 7.3 e SUOP 7.4 constituem espaços de ocupação turística a serem sujeitos a projectos específicos de acordo com um programa de ocupação referente à tipologia de Aldeamento Turístico.

Artigo 74.º

Parâmetros urbanísticos

1. Os parâmetros urbanísticos encontram-se expressos no Anexo I do presente Regulamento.
2. Nestas unidades operativas de planeamento e gestão, o número máximo de camas turísticas é de:
 - a) UOPG3 = 1.706
 - b) UOPG4 = 1.302
 - c) UOPG5 = 1.360
 - d) UOPG7 = 936
3. Em cada unidade operativa de planeamento e gestão, o número de camas previsto para cada SUOP decorrente da aplicação dos parâmetros urbanísticos, pode ser transferida de SUOP para SUOP, respeitando, no entanto, o número máximo de camas turísticas estabelecido para a UOPG em que se inserem.

Subsecção IV

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 6

Artigo 75.º

Qualificação

A UOPG 6 é constituída pelas seguintes categorias operativas, delimitadas na Planta de Zonamento:

1. Espaços Agrícolas e Florestais de Produção e Conservação.
2. Espaço de Ocupação Turística que corresponde a um Conjunto Turístico (Resorts).

Artigo 76.º

Objectivos

O espaço de ocupação turística é sujeito a operações urbanísticas e demais projectos específicos, de acordo com o seguinte programa de ocupação:

1. Campo de golfe com 18 buracos;
2. Campos de ténis;
3. Piscina;
4. Parque infantil;
5. Estabelecimento hoteleiro com 150 quartos, na categoria de 5 estrelas;
6. Aldeamentos turísticos;

7. Espaço verde de uso comum.

Artigo 77.º

Parâmetros urbanísticos

1. Os parâmetros urbanísticos encontram-se expressos no Anexo I do presente Regulamento.
2. Nesta unidade operativa de planeamento e gestão o número máximo de camas turísticas é de 2.590.

Subsecção V

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 8

Artigo 78.º

Objectivos

Esta unidade operativa constitui uma área de habitat natural destinada a um santuário da vida selvagem onde se poderá fazer observação dos diversos animais em ambiente natural.

Artigo 79.º

Edificabilidade

1. Nesta unidade operativa só são permitidas construções amovíveis destinadas ao apoio, manutenção e conservação da área e dos animais.
2. A rede viária é composta pelas vias previstas no Plano de Gestão Florestal e caminhos de veículos, de modo a permitir a observação dos animais pelos visitantes.

Subsecção VI

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 9

Artigo 80.º

Objectivos

Esta unidade operativa de planeamento e gestão é destinada principalmente à cultura do arroz, admitindo-se a construção de alguns equipamentos compatíveis com o uso dominante do solo, nomeadamente pista de charretes e pastagem de cavalos, junto ao Centro Equestre.

Artigo 81.º

Edificabilidade

Em toda esta unidade operativa só é permitida a construção de instalações necessárias ao apoio à actividade da cultura do arroz e actividade equestre de acordo com o Artigo 31º do presente Regulamento.

TÍTULO IV

CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA

Artigo 82.º

Identificação

1. Atendendo ao tipo de ocupação do solo previsto (Projecto de Desenvolvimento Agro-Turístico e Residencial da Herdade da Barrosinha) e de acordo com o Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção do PUHB é classificada na sua totalidade como Zona Mista.
2. As zonas mistas não ficam expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB (A), expressos pelo indicador Lden, e superior a 55 dB (A), expresso pelo indicador Ln.

Artigo 83.º

Regime específico

1. Para as zonas mistas em que o nível de exposição ao ruído sonoro contínuo exterior seja superior a 5 dB (A) aos valores referidos no artigo anterior, a Câmara Municipal procede à elaboração e aplicação de planos de redução de ruído de acordo com a legislação em vigor.
2. Ao longo da variante à Aldeia da Barrosinha não é permitido o licenciamento de novos edifícios com utilização sensível ao ruído numa distância de 13,25 metros a partir do eixo da via.

TÍTULO V

SISMICIDADE

Artigo 84.º

Classificação

Em termos de sismicidade, a área do PUHB localiza-se na designada Zona A, do Novo Regulamento de Solicitações Sísmicas em Edifícios e Pontes (1988), isto é, na zona de maior risco sísmico de entre as quatro zonas em que o território Português se encontra dividido, a que corresponde um coeficiente de sismicidade $\alpha = 1$.

Artigo 85.º

Ações

Face às características sísmicas da região, nos espaços a edificar, serão cumpridas as normas regulamentares em vigor para as solicitações sísmicas.

TÍTULO VI

PERÍMETRO DE REGA E INFRA-ESTRUTURAS ASSOCIADAS

Artigo 86.º

Regime específico

As propostas expressas no PUHB garantem a salvaguarda das áreas beneficiadas do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Sado e as respectivas infra-estruturas de rega existentes de acordo com o regime legal aplicável.

TÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 87.º

Remissões

As remissões feitas no presente Regulamento para regimes jurídicos específicos e diplomas ou disposições legais são de natureza formal, pelo que, em caso de alteração legislativa superveniente, consideram-se feitas para os novos diplomas ou disposições legais respectivas.

Artigo 88.º

Consulta do plano

O PUHB, com todos os seus elementos, pode ser consultado na Câmara Municipal de Alcácer do Sal e na Direcção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU).

Artigo 89.º

Vigência

1. O PUHB entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Câmara Municipal deverá publicitar o presente Regulamento, o quadro anexo e as plantas de implantação e de Condicionantes, mediante a afixação de editais nos lugares de estilo e disponibilização daqueles documentos ao público através de redes de comunicação electrónica, nomeadamente a internet.

Artigo 90.º

Monitorização

O Promotor do empreendimento deve definir um programa de monitorização que permita acompanhar a implementação de todo o projecto de Desenvolvimento Agro-Turístico e Residencial, nomeadamente a requalificação do aglomerado da Barrosinha, os espaços de ocupação turística, o campo de golfe, o plano de gestão florestal, risco de cheia e combate a incêndio.

Anexo I

Quadro de Parâmetros Urbanísticos

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UOPG -		Sub-Unidade Operativa de Planeamento - SUOP -		Categorias de Espaço		Parâmetros Urbanísticos a Aplicar				Empreendimentos Turísticos				
Identificação	Área (m ²)	Identificação	Área (m ²)	Identificação	Área (m ²)	- SUOP -	Categoria de Espaço			Tipologias	N.º Máximo de Unidades de Alojamento	N.º Máximo de Camas	Categoria Mínima	
						Índice Médio de Utilização	Índice Máximo Utilização do Solo	Densidade Habitacional Máxima Fogos/hectare	Densidade Máxima Camas Turísticas/ha.					
UOPG 5 Monte da Vinha	2.536.585,00	SUOPG 5.1	536.757,00	Espaço de Ocupação Turística	468.013,00	-	0,15	-	35	Aldeamento Turístico	163	1.360	4 ****	
				Espaços de Protecção, Enquadramento e Recreio	68.744,00	-	0,00	-	-					
		SUOPG 5.2	187.554,00	Espaço de Ocupação Turística	120.438,00	-	0,15	-	35	Aldeamento Turístico	-	-	-	-
				Espaços de Protecção, Enquadramento e Recreio	67.116,00	-	0,00	-	-					
		1.812.274,00	Espaços Agrícolas Complementares	985.105,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
			Espaços de Povoamento de Sobro e Mistos	657.424,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
			Espaços de Protecção	141.187,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
			Espaços Florestais de Produção	5.636,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Espaços de Enquadramento de Infra-estruturas	22.922,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-			
TOTAL			2.536.585,00		2.536.585,00									
UOPG 6 Monte do Golfe	2.733.750,00			Espaço de Ocupação Turística	1.436.621,00	-	0,15	-	35	Conjuntos Turísticos (Resorts)	580	2.590	5 *****	
				Espaço de Uso Especial	12.036,00	-	0,00	-	-					
				Espaços de Protecção, Enquadramento e Recreio	493.619,00	-	0,00	-	-	Estabelecimento Hoteleiro	-	-	-	-
				Espaços Agrícolas de Produção tipo II	2.935,00	-	0,00	-	-					
				Espaços de Povoamento de Sobro e Mistos	517.450,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços de Protecção	115.860,00	-	0,00	-	-					
				Espaços de Enquadramento de Infra-estruturas	77.330,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-
				Albufeira	77.899,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL					2.733.750,00									
UOPG 7 Monte da Maceira	3.608.066,00	SUOPG 7.1	86.850,00	Espaço de Ocupação Turística	63.901,00	-	0,15	-	35	Aldeamento Turístico	167	936	4 ****	
				Espaços de Protecção, Enquadramento e Recreio	22.949,00	-	0,00	-	-					
		SUOPG 7.2	92.410,00	Espaço de Ocupação Turística	38.334,00	-	0,15	-	35	Aldeamento Turístico	-	-	-	-
				Espaços de Protecção, Enquadramento e Recreio	54.076,00	-	0,00	-	-					
		SUOPG 7.3	104.852,00	Espaço de Ocupação Turística	63.934,00	-	0,15	-	35	Aldeamento Turístico	-	-	-	-
				Espaços de Protecção, Enquadramento e Recreio	40.918,00	-	0,00	-	-					
		SUOPG 7.4	94.462,00	Espaço de Ocupação Turística	59.627,00	-	0,15	-	35	Aldeamento Turístico	-	-	-	-
				Espaços de Protecção, Enquadramento e Recreio	34.835,00	-	0,00	-	-					
		3.229.492,00	Espaços de Povoamento de Sobro e Mistos	708.193,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
			Espaços de Protecção	418.726,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Espaços Florestais de Produção	2.102.573,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-				
TOTAL			3.608.066,00		3.608.066,00									
UOPG 8 Parque Selvagem	1.553.302,00		1.553.302,00	Espaços de Povoamento de Sobro e Mistos	1.349.850,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	
				Espaços de Protecção	185.517,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	
				Espaços Florestais de Produção	14.317,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	
				Albufeira	3.618,00	-	0,00	-	-	-	-	-	-	
TOTAL			1.553.302,00		1.553.302,00									
UOPG 9 Arrozais	2.097.126,00		2.097.126,00	Espaços Agrícolas de Produção tipo I	1.693.694,00	-	0,00	-	-	-	-	-		
				Espaços de Protecção	403.432,00	-	0,00	-	-	-	-	-		
TOTAL			2.097.126,00		2.097.126,00									

Anexo II

Parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização colectiva e equipamento.

Tipologia Funcional		Espaços Verdes e de Utilização Colectiva	Equipamentos de Utilização Colectiva
Habitação	Unifamiliar	28m ² /fogo	35m ² /fogo
	Colectiva	28m ² /120m ² a.c. para habitação	35m ² /120m ² a.c. para habitação
Comércio		28m ² /100m ² a.c. para comércio	25m ² /100m ² a.c. para comércio
Serviços		28m ² /100m ² a.c. para serviços	25m ² /100m ² a.c. para serviços
Indústria e /ou armazéns		23m ² /100m ² a.c. para ind./armazém.	10m ² /100m ² a.c. para ind./armazém.