

PLANO DE PORMENOR PEGO DO ALTAR

PROPOSTA DE PLANO

REGULAMENTO

Julho 2014

**REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO
PEGO DO ALTAR (PPPA)**

ÍNDICE

Capítulo I

Disposições Gerais

Capítulo II

Condicionantes

Capítulo III

Uso do solo e conceção do espaço

Subcapítulo I

Disposições gerais

Subcapítulo II

Classificação e qualificação do solo

Secção I

Disposições genéricas

Secção II

Espaços de Ocupação Turística e Espaços de Equipamentos de Uso Público

Subsecção I

Condições gerais

Subsecção II

Espaços de Ocupação Turística

Subsecção III

Espaços de Equipamentos de Uso Público

Secção III

Espaços Naturais

Secção IV

Plano de Água

Subcapítulo III

Infraestruturas

Subcapítulo IV

Circulação viária e Estacionamento

Subcapítulo V

Condições de Edificabilidade

Capítulo IV

Transformação Fundiária e Execução do Plano

Subcapítulo I

Transformação fundiária

Subcapítulo II

Execução do Plano

Capítulo V

Disposições Finais

Anexos

CAPÍTULO I
Disposições Gerais

Artigo 1º

Enquadramento Legal e Âmbito de Aplicação

1. O Plano de Pormenor do Pego do Altar, adiante designado por PPPA, constitui um instrumento de gestão territorial, elaborado nos termos do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, na redação do Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 181/2009, de 7 de Agosto.
2. O PPPA é concebido na modalidade de plano de intervenção em espaço rural e tem aplicabilidade direta e natureza regulamentar, vinculando a Administração e os particulares às regras que estabelece quanto à ocupação, uso e transformação do solo na respetiva área de intervenção, sendo elaborado e instruído para ter efeitos registais em conformidade com o regime legal citado no número anterior.
3. A área de intervenção do Plano, na qual se aplicam as disposições do presente regulamento, sita na União das Freguesias de Alcácer do Sal (Santa Maria e Santiago) e Santa Susana, concelho de Alcácer do Sal, encontra-se delimitada na respetiva planta de implantação que acompanha o Plano, e corresponde a uma área de 653,20 ha, envolvendo as margens da Albufeira do Pego do Altar.

Artigo 2º

Objetivos

1. O PPPA tem como objetivo geral o desenvolvimento de um projeto turístico vocacionado para a fruição da natureza e atividades aquáticas, assegurando uma utilização ordenada e ambientalmente sustentável dos recursos naturais propiciados pela presença do espelho de água.
2. Constituem objetivos estratégicos da ocupação proposta no presente plano, entre outros:
 - a) Contribuir para a valorização e para o desenvolvimento socioeconómico do concelho de Alcácer do Sal, em conformidade com as medidas determinadas pelo Plano Estratégico Nacional do Turismo;
 - b) Potenciar uma ocupação do território que respeite a morfologia do local, de forma a proteger os elementos naturais do território, designadamente, linhas de água, vistas panorâmicas e zonas de cumeadas;
 - c) Garantir a manutenção de uma estrutura ecológica ordenada que integre corredores verdes associados a percursos pedonais e cicláveis;
 - d) Diferenciar positivamente a área de intervenção através da aplicação de tecnologias sustentáveis, em especial as que contribuam para a melhoria da eficiência enérgica.

Artigo 3º

Relação com os outros Instrumentos de Gestão Territorial

1. O PPPA teve em conta as orientações estratégicas constantes do Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território e do Plano Estratégico Nacional do Turismo.
2. O PPPA é compatível com os instrumentos de desenvolvimento territorial de âmbito nacional e regional, em vigor na respetiva área de intervenção, nomeadamente:
 - a) O Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo - PROTA - (Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de Agosto);
 - b) O Plano Sectorial - Rede Natura 2000 (Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 27 de Julho);
 - c) O Plano de Bacia Hidrográfica do Sado (Decreto Regulamentar n.º 6/2002, de 12 de Fevereiro);
 - d) O Plano Regional de Ordenamento Florestal (PROF) do Alentejo Litoral, (Decreto Regulamentar n.º 39/2007, de 5 de Abril).
3. O PPPA é conforme com os seguintes instrumentos de gestão territorial de natureza regulamentar:
 - a) Plano de Ordenamento da Albufeira do Pego do Altar (POAPA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 35/2005, de 24 de Fevereiro;
 - b) Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 25/94, 29 de Abril, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/99, de 12 de Agosto e pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2004, de 22 de Novembro, retificado através da Declaração de Retificação n.º 1-C/2005 de 24 de Janeiro, e alterado por adaptação pelo Aviso n.º 25354/2010, de 6 de Dezembro - por força da entrada em vigor do PROTA.

Artigo 4º

Conteúdo documental

1. O PPPA é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de implantação, que representa o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção à escala 1/5000 e 1/2000;
 - c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor, à escala 1/5000 e 1/2000;
2. O PPPA é acompanhado dos seguintes elementos:
 - a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas;
 - b) Relatório ambiental contendo uma Análise de Incidências Ambientais;

- c) Relatório de recolha de dados acústicos;
 - d) Relatório de caracterização Patrimonial
 - e) Programa de execução das ações previstas e respetivo plano de financiamento;
 - f) Planta de enquadramento;
 - g) Planta da situação existente;
 - h) Extratos das plantas de ordenamento e de condicionantes do PDMAS e do POAPA;
 - i) Planta de Sensibilidade Patrimonial;
 - j) Planta de Servidões de Uso Público e Servidões de Passagem;
 - k) Planta da Estrutura Verde;
 - l) Planta de Unidades de Execução;
 - m) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
 - n) Declaração de câmara municipal com a indicação dos compromissos urbanísticos em vigor na área do plano;
 - o) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.
 - p) Ficha de dados estatísticos, elaborada segundo modelo da Direcção-Geral do Território (DGT).
3. Para efeitos de registo predial, o PPPA é ainda acompanhado das seguintes peças escritas e desenhadas:
- a) Planta do cadastro original;
 - b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial inscrição matricial, áreas e confrontações;
 - c) Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios;
 - d) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, área de construção, volumetria, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, número de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos;
 - e) Planta de cedência para vias municipais e estacionamento público;
 - f) Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

Artigo 5º

Definições

1. Para efeitos de interpretação e aplicação do presente regulamento são adotados os seguintes conceitos:
 - a) ALTURA DA FACHADA - dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
 - b) ÁREA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO - área bruta de construção (abc) - valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, de áreas destinadas a estacionamento, de áreas técnicas tais como posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, terraços, varandas, alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
 - c) ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO - (Ai) - área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:
 - O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo, ou, existindo construção em subsolo, o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;
 - d) ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO - porção contínua do território, delimitada por uma linha poligonal fechada, sobre a qual o plano dispõe;
 - e) ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO - somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;
 - f) ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO - somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;
 - g) EDIFICAÇÃO - atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
 - h) EDIFÍCIO - Um edifício é uma construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;
 - i) ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO - (imp) quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (ΣA_{imp}) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja: $limp = (\Sigma A_{imp} / A_s) \times 100$. Cada área impermeabilizada equivalente (A_{imp}) é calculada pelo produto entre a área de solo (A_s) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (C_{imp}) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto. Ou seja: $A_{imp} = C_{imp} \times A_s$;
 - j) PARCELA - porção de território delimitada juridicamente pelo plano, suscetível de registo predial autónomo;

- k) POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO - linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar;
 - l) UNIDADE DE ALOJAMENTO - o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico;
 - m) UNIDADES DE EXECUÇÃO - porções de território delimitadas para efeitos de execução do plano, identificadas na planta de unidades de execução.
2. Os conceitos adotados no presente regulamento que não integrem o elenco das alíneas anteriores, terão o significado que lhes é dado pelo POAPA, quando constem das respetivas definições.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os conceitos não expressamente elencados neste artigo, terão o significado constante do Decreto-Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio.

CAPÍTULO II

Condicionantes

Artigo 6º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1. Na área de intervenção do PPPA encontram-se em vigor as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:
- a) Domínio Hídrico
 - i. Albufeira;
 - ii. Zona Reservada da Albufeira (50 metros);
 - iii. Linhas de água não navegáveis, nem fluviáveis, e respetivas margens de proteção (10 metros);
 - b) Reserva Ecológica Nacional (REN);
 - i. Albufeira;
 - ii. Faixa de proteção à Albufeira (100 metros);
 - iii. Linhas de água não navegáveis nem fluviáveis e respetivas margens de proteção (10 metros);
 - iv. Zonas ameaçadas pelas cheias;
 - v. Áreas de Risco de Erosão;
 - c) Áreas de povoamento de sobreiro, azinho e misto e ocorrências de sobreiros e azinheiras isolados;
 - d) Faixas de gestão de combustível de 50 m (cinquenta metros) ao limite das parcelas e de 100 metros ao limite da área de intervenção do Plano, quando se prevê a existência de aglomerados populacionais que confinem com este;

- e) Áreas de perigosidade de incêndio;
 - f) Caminhos Municipais (1065 e 1066) e respetiva servidão de 4,5 m (quatro metros e cinquenta centímetros);
 - g) Rede natura 2000 - Sítio da Cabrela (PTCON 00033);
2. A ocupação, uso e transformação do solo nas zonas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições referidas no número anterior obedece ao disposto na legislação aplicável, que prevalece, e cumulativamente com as disposições do Plano que com ela sejam compatíveis.
 3. As áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior, exceto as ocorrências isoladas de sobreiros e azinheiros, encontram-se identificadas na planta de condicionantes.
 4. As áreas de servidão de uso público estão delimitadas na planta de implantação e na planta de servidões de uso público e servidões de passagem.
 5. Serão ainda estabelecidas as servidões administrativas que decorram da lei em resultado da instalação e passagem das redes de transporte de infraestruturas de utilidade pública, nomeadamente através da obra hidráulica prevista para atravessamento da albufeira a Norte.

Artigo 7º

Zona Reservada da Albufeira

1. A Zona Reservada da Albufeira, assinalada na planta de implantação corresponde a uma faixa marginal da albufeira, compreendida na zona de proteção, com uma largura de 50 metros, medidos na horizontal, a partir do Nível de Plano Armazenamento (NPA);
2. Na Zona Reservada da Albufeira são interditas as seguintes atividades:
 - a) As obras de construção, com exceção de infraestruturas e equipamentos de apoio à utilização da Albufeira previstos no presente Regulamento;
 - b) A construção de vedações que possam impedir o livre acesso à margem, sem prejuízo do disposto no artigo 20º;
 - c) A abertura de vias de circulação e o assentamento de condutas que conduzam efluentes para a Albufeira, com exceção da construção de caminhos destinados à circulação de peões, bicicletas ou cavalos, que não impermeabilizem o solo e em condições que não constituam obstáculo à livre passagem e circulação das águas;
 - d) A circulação de veículos motorizados, com exceção de carros elétricos nos percursos rodoviários condicionados e de veículos de emergência.

Artigo 8º

Linhas de Água

1. Deverão ser mantidas as características originais de todas as linhas de água existentes na área de intervenção do Plano, que se encontram assinaladas na Planta de Condicionantes;
2. As linhas de água existentes na área de intervenção do plano integram a Estrutura Verde, conforme identificado na respetiva Planta da Estrutura Verde.
3. Sem prejuízo do disposto no número 1 e do cumprimento das normas legais aplicáveis, são admitidas pequenas alterações e desvios ao percurso de linhas de água secundárias, decorrentes das modelações de terreno que se revelarem necessárias, nos termos do art.º 15º do Regulamento.

Artigo 9º

Árvores

1. O plano deve promover soluções de ocupação do espaço que tirem partido da presença das árvores, em termos climáticos, ecológicos e paisagísticos.
2. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores e na legislação em vigor, o abate de árvores no interior dos espaços de ocupação turística e espaços de equipamentos, que não seja necessário por razões fitossanitárias, é limitado ao estritamente necessário para a implantação dos edifícios, piscinas, zonas de estadia exterior adjacentes, caminhos de acesso e equipamentos desportivos.
3. Nas áreas de povoamento de sobreiros, azinheiras e mistos, definidas de acordo com os critérios constantes da legislação em vigor e identificadas na planta de condicionantes não são permitidas edificações, ainda que destinadas a equipamentos desportivos ou lúdicos.
4. Os projetos a desenvolver devem salvaguardar o disposto nas normas legais referentes à proteção das azinheiras e sobreiros, articulando as intervenções propostas com as espécies arbóreas já existentes, quer nas áreas de ocupação turística, quer nos espaços destinados a estacionamento, acessos e equipamentos.

Artigo 10º

Salvaguarda de riscos naturais e proteção contra incêndio

1. Na execução do plano devem ser tidos em consideração os riscos e vulnerabilidades identificados no Relatório Ambiental, em particular o risco de incêndio florestal, o risco de instabilidade de vertentes e o risco sísmico.

2. Os projetos das operações urbanísticas previstas no plano deverão obrigatoriamente respeitar as normas constantes dos regimes legais específicos aplicáveis aos riscos identificados, assim como as orientações das autoridades de proteção civil competentes.
3. Devem ser respeitadas as seguintes faixas de gestão de combustível *non aedificandi* de proteção contra incêndios florestais:
 - a) Faixa de 50 m (cinquenta metros) de largura à estrema de cada propriedade (parcela) exceto entre as parcelas destinadas a ocupação turística que confinam entre si dentro do conjunto turístico.
 - b) Faixa de 100 m (cem metros) de largura ao limite do Plano, quando existam aglomerados populacionais que confinem diretamente com este.
4. Devem ser adotadas medidas especiais relativas à resistência dos edifícios à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios nos edifícios e respetivos acessos.
5. É interdito o depósito de produtos de origem vegetal ou outros inflamáveis nas faixas de gestão de combustíveis.
6. Os trabalhos de remodelação de terrenos e os projetos e obras de edificação assim como a instalação das infraestruturas e acessos deverão ser efetuados e concebidos de acordo com as normas e critérios estabelecidos no Sistema de Defesa da Floresta contra Incêndios.
7. Os edifícios e recintos a projetar deverão ser servidos por vias de acesso adequadas aos veículos de socorro em caso de incêndio e deverão cumprir todos os requisitos constantes das normas legais e regulamentares em vigor.
8. Na fase de execução do plano, aquando da aprovação dos projetos referentes às obras de edificação serão identificados cartograficamente os equipamentos, infraestruturas e sistemas que asseguram a proteção contra incêndios, nomeadamente a rede de hidrantes exteriores, em conformidade com o regime de segurança contra incêndios em edifícios e regulamentação complementar.
9. Os projetos dos edifícios que integram o H3 e o H4 assim como o centro náutico e o centro de interpretação ambiental e respetivas infraestruturas, deverão ser acompanhados de estudos técnicos adequados sobre a instabilidade das vertentes e incorporar as necessárias medidas de prevenção e mitigação do risco.
10. Os projetos de execução referentes às obras de edificação e da infraestrutura hidráulica deverão observar as normas nacionais e internacionais de segurança antissísmica, em particular as resultantes do Regulamento de Segurança de Ação Sísmica de Edifícios e Pontes (1983).

Artigo 11º

Zonamento acústico

1. Atendendo ao tipo de ocupação do solo atual e previsto, a área de intervenção do Plano é na sua totalidade classificada como zona sensível, de acordo com os critérios do Regulamento Geral do Ruído,
2. Sem prejuízo da aplicação do Regulamento citado no número anterior, as zonas sensíveis não devem ficar expostas a níveis sonoros superiores aos limites Lden (indicador global diurno - entardecer - noturno) de 55 dB (A) e período noturno Ln (indicador noturno) de 45 dB (A).

Artigo 12º

Património Arqueológico

1. Foram identificadas e encontram-se delimitadas na Planta de Sensibilidade Patrimonial, que integra o conteúdo documental do plano, as seguintes categorias de proteção patrimonial:
 - a) Categoria A - corresponde à zona de máxima sensibilidade patrimonial e é atribuída às áreas onde se conhecem arqueossítios de elevado valor patrimonial;
 - b) Categoria B - corresponde à zona de intermédia sensibilidade patrimonial. É definida em função do valor patrimonial dos sítios arqueológicos e da proximidade aos sítios integrados na categoria A;
 - c) Categoria C - corresponde à zona de baixa sensibilidade patrimonial ou de proteção mínima, cuja definição se baseou na não identificação de elementos patrimoniais à superfície.
2. Na zona de proteção máxima as ações intrusivas ficam condicionadas à realização das seguintes ações:
 - a) Realização de sondagens manuais prévias à fase de construção numa área nunca inferior a 20% da área afetada;
 - b) A localização das sondagens deve ser previamente acordada entre o Requerente, a Tutela e o Gabinete de Arqueologia da Autarquia;
 - c) Em função dos dados obtidos com as sondagens arqueológicas a Tutela e o Gabinete de Arqueologia da Autarquia poderão decidir pela continuidade dos trabalhos, nomeadamente pela escavação integral do sítio arqueológico.
3. Na zona de proteção intermédia quaisquer ações intrusivas do subsolo ficam condicionadas até à realização das seguintes ações:
 - a) Sondagens arqueológicas por ação mecânica numa área nunca inferior a 20% da área afetada;
 - b) A localização das sondagens mecânicas deve ser previamente acordada entre o Requerente, a Tutela e o Gabinete de Arqueologia da Autarquia;

- c) Caso se detetem contextos arqueológicos conservados os trabalhos serão automaticamente interrompidos para adaptação de metodologia;
 - d) Em função dos dados obtidos nas sondagens, a Tutela e o Gabinete de Arqueologia da Autarquia poderão decidir pela continuidade dos trabalhos, nomeadamente pela escavação manual da área afetada.
4. Na zona de baixa sensibilidade patrimonial, todas as atividades que pressuponham intervenções no subsolo têm de ser sujeitas a acompanhamento arqueológico por um técnico especializado.
 5. O processo de licenciamento ou autorização de operações urbanísticas destinadas às áreas referidas no número 1 do presente artigo deve ser instruído com o parecer sobre a componente arqueológica, subscrito por um arqueólogo da Câmara Municipal de Alcácer do Sal que o remeterá à entidade que o Tutela.
 6. Todas as ações têm de ser executadas por uma equipa de arqueologia previamente autorizada pelo órgão competente da autoridade para o património cultural.
 7. Nas áreas intervencionadas onde se venham a identificar contextos funerários a equipa técnica tem de incluir um antropólogo.
 8. As ações de minimização que se traduzem em escavações arqueológicas devem ser realizadas em fase prévia ao Projeto de Execução e, quando se aplique, no decorrer do mesmo.
 9. Por cada ação será elaborado um relatório técnico, de acordo com o Regulamento dos Trabalhos Arqueológicos definido no Decreto-Lei n.º270/99, de 15 de Julho, a entregar ao Requerente, à Tutela e ao Gabinete de Arqueologia da Autarquia.
 10. Em resultado das intervenções arqueológicas referidas nos números 2, 3 e 4 podem eventualmente resultar alterações às operações urbanísticas de modo a ser possível preservar ou musealizar eventuais estruturas arqueológicas.
 11. Sempre que na área abrangida pelo Plano de Pormenor forem colocados a descoberto elementos arquitetónicos ou quaisquer outros achados arqueológicos, deverá obrigatoriamente o seu achador dar conhecimento do achado, nos termos da lei, à administração do património cultural competente ou à Câmara Municipal de Alcácer do Sal, a fim de serem tomadas as providências convenientes.
 12. No caso de o disposto no parágrafo anterior se verificar no decurso de uma obra, tal tarefa fica a cargo do responsável pela direção técnica da mesma, devendo ainda proceder à imediata suspensão da execução dos trabalhos.

Artigo 13º

REDE NATURA 2000

1. Sem prejuízo no disposto no artigo 7º no que se refere às espécies arbóreas, em fase de controlo prévio das operações urbanísticas associadas aos empreendimentos turísticos e equipamentos deverá ser elaborada cartografia de pormenor de ocorrência de indivíduos de

Halimium verticillatum, de forma a salvaguardar tanto quanto possível a sua integridade e permanência nos locais onde ocorre.

2. Está prevista a instalação de um centro de interpretação ambiental, a localizar na área do Centro Náutico, dedicado ao Sítio de Interesse Comunitário - PTCO0033 - Cabrela, integrado na REDE NATURA 2000.
3. Junto aos locais de maior permanência mais próximos das ocorrências identificadas no nº1 devem ser instalados painéis informativos que alertem os visitantes para os valores florísticos e faunísticos aí existentes e indiquem alguns comportamentos corretos a adotar num local com estas características.

CAPÍTULO III

Uso do solo e conceção do espaço

SUBCAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 14º

Impermeabilização do solo

1. O índice de impermeabilização do solo estabelecido para cada tipologia de uso é o definido no quadro de ocupação, anexo 1 ao presente regulamento.
2. No cálculo da superfície total impermeabilizada inclui-se a área de implantação de cada edifício, bem como as áreas pavimentadas impermeáveis ou semipermeáveis.
3. Para efeitos do disposto no número anterior, os pavimentos semipermeáveis são contabilizados em 50 % para o cálculo da superfície total impermeabilizada.

Artigo 15º

Modelação de terreno

1. A modelação do terreno, necessária às obras de urbanização, aos arruamentos, à criação dos espaços destinados ao desporto, recreio e lazer deve ter em vista a preservação das características orográficas do terreno natural e do coberto vegetal existente.
2. Os aterros e movimentações de terras devem ser limitados ao estritamente necessário, sem prejuízo da possibilidade da adoção de aquedutos simples ou pontões, no caso da abertura de novos percursos de serviço ao tráfego automóvel, quando for tecnicamente justificável.

3. Nos espaços de ocupação turística e nos espaços de equipamentos, a implantação das construções, piscinas, instalações anexas, caminhos e áreas de estacionamento, deve adaptar-se e tirar partido das características orográficas dos terrenos.
4. Todas as áreas que não sofram intervenção com base nos pressupostos referidos anteriormente, devem manter as características originais do território, nomeadamente no que respeita à sua topografia e coberto vegetal.

SUBCAPÍTULO II

Classificação e qualificação do solo

SECÇÃO I

Disposições genéricas

Artigo 16º

Categorias de Espaço

1. A área de intervenção do PPPA integra apenas solo rural, no qual se estabelecem as seguintes categorias de espaço:
 - a) Espaços de Ocupação Turística;
 - b) Espaços de Equipamentos de uso Público;
 - c) Espaços Naturais;

Artigo 17º

Estrutura Verde

1. Os espaços que integram a estrutura verde correspondem às áreas em que se privilegia o uso permeável do solo, onde se salvaguardam e valorizam componentes litológicas, fisiográficas, paisagísticas e ações de preservação e recuperação de habitats existentes.
2. A estrutura verde coincide com os Espaços Naturais e integra as Linhas de água e respetivas faixas de proteção;
3. Nos espaços que integram a estrutura verde deve recorrer-se preferencialmente a espécies da flora local, devendo os projetos de paisagismo potenciar o aproveitamento, a integração e a valorização da flora local já existente.
4. Na manutenção e tratamento dos espaços verdes não poderão ser utilizados produtos fitofarmacêuticos, adubos e/ou outras substâncias contaminantes.

5. As áreas verdes livres, não ocupadas com edificações, infraestruturas e estacionamento, inseridas nos Espaços de Equipamentos de uso Público (Centro Náutico e Parque Público), estão sujeitas ao regime previsto no presente artigo.

SECÇÃO II

Espaços de Ocupação Turística e Espaços de Equipamentos de Uso Público

SUBSECÇÃO I

Condições gerais

Artigo 18º

Implantação e construção dos edifícios e acessos

1. A implantação dos edifícios deverá respeitar o Polígono de implantação máximo das construções, devidamente assinalado na planta de implantação.
2. Os polígonos de implantação delimitados na respetiva planta, correspondem à área onde se localizam as edificações, anexos, terraços cobertos, alpendres, e piscinas, e devem ser rigorosamente cumpridos, de forma a preservar o número máximo de árvores e a respeitar os afastamentos mínimos às edificações contíguas.
3. A área total de construção máxima admitida é a indicada no quadro de ocupação constante da planta de implantação e no anexo 1 ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.
4. Nas áreas exteriores ao polígono de implantação máximo das construções são interditas todas as intervenções que alterem ou modifiquem o coberto vegetal (temporária ou permanentemente), com exceção das infraestruturas, estacionamento e vias de circulação viária e pedonal associadas aos acessos locais propostos.
5. As áreas de REN incluídas nos Espaços Naturais e identificadas na planta de condicionantes devem ser mantidas com as suas características naturais, não podendo ser executadas intervenções incompatíveis com o regime jurídico da REN.

Artigo 19º

Circulação

1. Fora dos traçados expressamente identificados na planta de implantação, não é admissível a circulação de veículos motorizados, com exceção de veículos de socorro e emergência.
2. Poderão ser implantados no interior dos espaços de ocupação turística e nos espaços de equipamentos acessos viários e caminhos destinados à circulação de velocípedes, com largura

entre 5,5 m (cinco metros e cinquenta centímetros) e 6,5 m (seis metros e cinquenta centímetros) e pavimento permeável ou semipermeável, devendo o traçado dos caminhos ter em consideração a conservação da arborização existente.

3. Poderão ainda ser estabelecidos caminhos ou trilhos exclusivamente destinados à circulação pedonal, de largura não superior a 3 m (três metros) e pavimento permeável ou semipermeável.

Artigo 20º

Vedações

1. São proibidas as vedações que impeçam o livre acesso à albufeira e a continuidade espacial da paisagem envolvente ou limitem o usufruto público ou privado de vistas panorâmicas, em particular para o espelho de água.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, podem ser autorizadas sebes naturais como elementos de separação entre empreendimentos turísticos, entre estes e caminhos ou entre espaços afetos a diferentes funções.
3. São ainda permitidas excepcionalmente as vedações associadas a infraestruturas, motivadas por razões de segurança.

SUBSECÇÃO II

Espaços de Ocupação Turística

Artigo 21º

Tipologias de uso

1. Os Espaços de ocupação turística correspondem a áreas cuja utilização dominante é a atividade turística nas formas e tipologias admitidas no presente regulamento.
2. As tipologias de empreendimentos turísticos admitidas são:
 - a) Hotel;
 - b) Hotéis Rurais;
 - c) Conjunto Turístico (*resort*) constituído pelas tipologias previstas em a) e b) e respetivas áreas de Equipamentos e serviços de uso comum e exploração turística.
3. Os empreendimentos turísticos a instalar nos espaços de ocupação turística deverão ser concebidos de forma a obter a categoria mínima de 4 (quatro) estrelas.

Artigo 22º

Faixas de proteção

1. Entre os empreendimentos turísticos e as áreas destinadas a Equipamentos e serviços de uso comum e exploração turística e entre estes e os arruamentos com os quais confrontem, deverá, sempre que possível ou adequado ser estabelecida uma faixa de proteção até 10 m (dez metros) de largura, de preferência arborizada com espécies autóctones.

Artigo 23º

Áreas Verdes Privativas dos Espaços de Ocupação Turística

1. As áreas verdes privativas dos Espaços de Ocupação Turística correspondem a zonas no interior dos espaços de ocupação turística, com funções essencialmente de valorização e enquadramento do edificado.
2. Nas áreas verdes privativas dos espaços de ocupação turística deve ser utilizada vegetação bem adaptada edafoclimaticamente, de preferência do elenco vegetal autóctone ou tradicional local.
3. Os pavimentos dos percursos pedonais devem ser permeáveis ou semipermeáveis, com utilização de materiais naturais, nomeadamente areias, saibros, gravilhas, e madeira.

Artigo 24º

Disposições comuns

1. A localização de cada tipologia de uso está definida na planta de implantação do Plano.
2. Nos empreendimentos turísticos, os parâmetros urbanísticos aplicáveis são os que constam do quadro de ocupação, Anexo 1 ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.
3. O polígono de implantação máximo das construções, incluindo piscinas e áreas de estacionamento, é o delimitado na planta de implantação.
4. As edificações a construir, alterar ou ampliar, devem garantir um adequado enquadramento paisagístico, bem como a sua integração no terreno, respeitando as características orográficas.
5. O desenho dos espaços exteriores associados aos empreendimentos turísticos deve decorrer de um rigoroso projeto de arquitetura paisagista, que seja o garante da sua integração harmoniosa e enquadramento visual na paisagem envolvente.

Artigo 25º

Hotel

1. Os edifícios correspondentes ao hotel terão um piso, salvo situações excepcionais, tecnicamente justificadas, em que se admite, pontualmente, a construção de dois pisos acima da cota do terreno.
2. Se o hotel for constituído por um único edifício, serão admitidos dois pisos acima do solo, podendo ainda ser autorizada a construção de uma cave, nos termos do disposto no POAPA.
3. A construção de cave, nos termos previstos no número anterior, depende de estudo hidrológico para identificação e mitigação do risco de inundações.
4. O hotel terá de contemplar um número mínimo de lugares de estacionamento para utentes, nos termos do disposto no artigo 40º do presente regulamento.

Artigo 26º

Hotéis Rurais

1. Os edifícios integrados na tipologia de Hotéis Rurais terão um piso, salvo em situações excepcionais, tecnicamente justificadas, em que se admite, pontualmente, a construção de dois pisos acima da cota do terreno.
2. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, é permitida a alteração, conservação e ampliação das construções existentes, nos termos previstos no artigo 45º do presente regulamento.
3. Os hotéis rurais terão de contemplar um número mínimo de lugares de estacionamento para utentes, nos termos do disposto no artigo 40º do presente regulamento.

Artigo 27º

Conjunto Turístico

1. O conjunto turístico, assinalado na planta de implantação, integra as áreas destinadas a empreendimentos turísticos (H e HR1) e as áreas de equipamentos e serviços de uso comum e exploração turística (E1), (E2) e (E3).
2. Nas áreas de Equipamentos 1 e 2 é permitida a construção e ocupação do solo com equipamentos de animação autónomos, designadamente centro de convenção ou congressos, equipamentos de desporto e lazer e respetivas instalações de apoio, sem prejuízo do necessário cumprimento dos respetivos requisitos específicos obrigatórios, nomeadamente em matéria de estacionamento.

3. As áreas de Equipamentos 1 e 2 poderão ainda comportar a piscina de utilização comum e outros equipamentos de recreio e lazer, nomeadamente centros de observação da natureza e respetivas instalações de apoio, serviços de apoio ao uso do plano de água e restaurante.
4. A portaria do conjunto turístico, assim como uma área de estacionamento destinada a utentes e visitantes localizar-se-ão na área de Equipamentos 3.
5. Sem prejuízo do disposto nos números anterior, as áreas de equipamentos poderão indistintamente comportar usos de comércio e restauração e outros serviços de apoio aos empreendimentos turísticos.
6. O polígono de implantação máximo das construções, incluindo piscinas e áreas de estacionamento, é o delimitado na planta de implantação.
7. As edificações associadas aos equipamentos e instalações de apoio referidas no número anterior terão um piso, salvo em situações excecionais, tecnicamente justificadas, em que se admite que a construção possa ter dois pisos acima da cota do terreno.
8. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis são os indicados no quadro de ocupação anexo ao presente regulamento.
9. O conjunto turístico integra ainda o Espaço Natural correspondente à parcela A que constituirá área verde de utilização comum do Conjunto Turístico.

SUBSECÇÃO III

Espaços de Equipamentos de Uso Público

Artigo 28º

Disposições comuns

1. Os Espaços de Equipamentos de Uso Público destinam-se à implantação de equipamentos e outras estruturas ou ocupações compatíveis com o estatuto de solo rural e integram o Parque Público (PP) e o Centro Náutico (CN).
2. Nos Espaços de Equipamentos de Uso Público, os parâmetros urbanísticos aplicáveis são os que constam do quadro de ocupação, Anexo 1 ao presente regulamento, que dele faz parte integrante, e dos números seguintes.
3. O polígono de implantação máximo das construções, incluindo piscinas, é o delimitado na planta de implantação.
4. O desenho dos espaços exteriores associados aos Espaços de Equipamentos de Uso Público deve decorrer de um rigoroso projeto de arquitetura paisagista, que seja o garante da sua integração harmoniosa e enquadramento visual na paisagem envolvente.

Artigo 29º

Parque Público

1. O parque público corresponde a uma área verde de uso público que tem como função principal proporcionar um espaço de estadia e lazer em contacto com a natureza, assegurando a continuidade da estrutura verde e protegendo a diversidade ecológica.
2. A área de parque público abrange:
 - a) Parque Público (PP);
 - b) Núcleo de Apoio ao recreio e lazer (NA);
 - c) Parque de Merendas (PM).
3. A área de parque público contempla duas bolsas de estacionamento público onde é previsto um número mínimo de lugares de estacionamento conforme estipulado no artigo 40º do presente regulamento.

Artigo 30º

Núcleo de Apoio ao recreio e lazer

1. O núcleo de apoio às atividades de recreio e lazer tem como objetivo permitir, de forma ordenada e em complementaridade com as atividades previstas, a fruição da albufeira e envolvente.
2. O Núcleo de apoio ao recreio e lazer pode integrar um restaurante, bar ou café, com desenvolvimento em apenas um piso e uma área de implantação máxima de 200 m2.
3. A utilização da zona de recreio balnear depende de projeto específico a licenciar pelas entidades competentes, que terá obrigatoriamente que prever a instalação e manutenção das seguintes estruturas mínimas:
 - a) Instalações sanitárias com área bruta de construção máxima de 50m2;
 - b) Posto de primeiros socorros (incluindo sala de primeiros socorros, espaço de resguardo do barco salva-vidas, quando este seja exigido, e arrumos para material) com área bruta de construção máxima de 50 m2 (cinquenta metros quadrados), posto de vigia e material de salvamento que for determinado;
 - c) Comunicações de emergência.
4. Sem prejuízo da demais legislação aplicável, o titular fica, ainda, responsável por:
 - a) Ter ao seu serviço o pessoal necessário e devidamente habilitado a prestar serviço de assistência a banhistas durante a época balnear;
 - b) Afixar, em locais bem visíveis, os editais respeitantes aos regulamentos de interesse para os utentes;
 - c) Manter limpa a zona de recreio balnear;

- d) Comunicar às entidades responsáveis, nomeadamente à câmara municipal em causa e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, qualquer alteração na qualidade do ambiente ou qualquer infração ao presente Regulamento de que tenha conhecimento.

Artigo 31º

Parque de Merendas

1. O parque de merendas, sujeito a licenciamento pelas entidades competentes, deve ser equipado com bancos, mesas e áreas para foguear, de uso exclusivamente afeto à preparação de alimentos.
2. O parque pode ser complementado com um espaço destinado ao recreio infantil.

Artigo 32º

Centro Náutico e Centro de Interpretação Ambiental

1. A área territorial destinada ao Centro Náutico tem como principal função proporcionar um espaço de estadia e lazer em contacto com a natureza.
2. A área do Centro Náutico integra o Centro Náutico e o Centro de Interpretação Ambiental.
3. Na remodelação de terrenos e construção de edificações, infraestruturas e estacionamento associadas à instalação do Centro Náutico e do Centro de Interpretação Ambiental, deverão ser preservadas tanto quanto possível as ocorrências de indivíduos "*Halimium verticillatum*".
4. O Centro Náutico, a sujeitar a projeto a licenciar pelas entidades competentes, é constituído por um conjunto de equipamentos de apoio à navegação e atividades conexas, a localizar na área delimitada na planta de implantação.
5. O Centro de Interpretação Ambiental é um equipamento cultural e de divulgação, educação e informação sobre os valores naturais e culturais existentes na área de intervenção do plano e poderá instalar-se em edificação autónoma ou integrada no conjunto do Centro Náutico.
6. A área total de implantação do edifício ou edifícios que constituirão o Centro Náutico e o Centro de Interpretação Ambiental não pode ultrapassar 1200 m² e uma volumetria máxima de um piso acima da cota natural do terreno.
7. Na zona do centro náutico devem ser observados os seguintes condicionalismos e obrigações:
 - a) É interdita a execução de vedações na zona reservada, com exceção das que se destinem a garantir as necessárias condições de segurança;
 - b) Os edifícios integrados no centro náutico devem enquadrar-se, pela forma, pelos materiais adotados e pela cor, nos valores da arquitetura tradicional da região, não podendo a sua altura exceder 6 m (seis metros) medidos da cota mais baixa do terreno à linha de beirado do edifício;

- c) Os armazéns de embarcações não devem exceder 4 m (quatro metros) de altura medidos da cota mais baixa do terreno à linha de beirado do edifício;
 - d) O Centro Náutico deve dispor dos seguintes equipamentos específicos: rampas de acesso das embarcações à água; pontão flutuante de amarração, posto de primeiros socorros e sanitários, armazém para embarcações e material diverso, nos termos da legislação aplicável;
 - e) O acesso de viaturas para descarga de embarcações deve ser feito por um único arruamento, terminando em impasse para inversão de marcha com, pelo menos, 15 m × 15 m, devendo este recinto ser complementado por um lugar de estacionamento destinado, exclusivamente, a viaturas em serviço de emergência;
 - f) Nos edifícios do centro náutico pode funcionar um serviço de restauração com esplanada;
 - g) Devem ser asseguradas as comunicações de emergência, nomeadamente através de telefone;
 - h) Devem ser criadas as respetivas infraestruturas de acesso e áreas para estacionamento.
8. A circulação das diferentes embarcações nas imediações da zona de atracagem deve realizar-se a velocidade reduzida, de modo a garantir a entrada e saída das mesmas em segurança.
9. A entidade gestora do centro náutico fica obrigada a demarcar o acesso ao pontão flutuante, por forma a disciplinar o acesso das embarcações.

SECÇÃO III

Espaços Naturais

Artigo 33º

Condições gerais

1. Os espaços naturais integram a estrutura verde e abarcam as áreas de proteção e enquadramento, quer aos empreendimentos turísticos, quer à albufeira, assim como todas as áreas onde não se prevê outras ocupações no presente regulamento.
2. As funções principais dos espaços naturais são as de assegurar a continuidade da estrutura verde e proteger o equilíbrio ambiental e a diversidade ecológica.
3. Nos espaços naturais são interditas todas as ações e atividades que afetem valores e sistemas fundamentais à proteção e valorização ambiental e biodiversidade, designadamente:
 - a) A plantação de espécies não autóctones;
 - b) A alteração do relevo e do coberto vegetal dominante e a construção de novas edificações e infraestruturas não previstas no plano, sem prejuízo no disposto nos números 5 e 6 do presente artigo.
4. Poderão ser admitidas construções amovíveis, quando sejam devidamente justificadas, face aos fins de fruição, proteção e valorização ambiental, designadamente para a promoção de atividades

- lúdicas e desportivas associadas à fruição da natureza, da água e da paisagem, assim como para suporte das atividades de prevenção e vigilância contra incêndios.
5. Nos espaços naturais é permitida a abertura de caminhos para peões, bicicletas ou cavalos, que não impermeabilizem o solo e em condições que não constituam obstáculo à livre passagem e infiltração das águas.
 6. Nos espaços naturais não é permitida a circulação de veículos motorizados de qualquer natureza, nomeadamente motociclos e veículos todo o terreno, fora dos acessos e trilhos a esse fim destinados, com exceção dos veículos em serviço de fiscalização e de emergência e das máquinas agrícolas.
 7. Na área reservada da albufeira 50 m (cinquenta metros), assinalada na planta de condicionantes, não é permitida a circulação de veículos motorizados, com a exceção dos carros elétricos nos percursos rodoviários condicionados, e veículos em serviço de emergência.

SECÇÃO IV

Plano de Água

Artigo 34º

Atividades no plano de água

1. No plano de água da albufeira são permitidas, nas condições constantes na legislação específica e no presente Regulamento, as seguintes atividades:
 - a) A pesca com ou sem o recurso a embarcações é autorizada em toda a extensão do plano de água, desde que não apresente incompatibilidades com as restantes atividades permitidas ou com o zonamento definido para o plano de água, nomeadamente a zona de proteção da barragem;
 - b) A caça é permitida no plano de água, após a elaboração, pela autoridade administrativa competente de um plano de ordenamento e exploração cinegética, estando sujeita às regras definidas nesse plano e no prévio parecer da entidade responsável pela conservação da natureza. O referido plano de ordenamento assegurará a compatibilização com as outras atividades previstas e propostas no presente Regulamento;
 - c) A Navegação de embarcações propulsadas sem motor de combustão interna é permitida nos termos do presente Regulamento;
 - d) As Competições desportivas com embarcações sem motor e provas de pesca desportiva são permitidas mediante prévia autorização das entidades competentes, que, caso a caso, definirão quais as regras a observar bem como as áreas a afetar à prática das referidas atividades;
 - e) A Instalação de pontões flutuantes, embarcadouros ou piscinas fluviais para amarração de embarcações ou para apoio à utilização da albufeira é permitida mediante prévia

autorização das entidades competentes e em obediência aos termos da legislação em vigor.

2. O plano de água será demarcado e sinalizado em função das utilizações definidas no presente Regulamento, em conformidade com o zonamento constante da planta de implantação.
3. As embarcações equipadas com motor elétrico são equiparadas às embarcações sem motor para efeitos do presente Regulamento.
4. Só é permitida a navegação durante o dia, isto é, entre o nascer e o pôr-do-sol.
5. É permitida em qualquer das zonas do plano de água a circulação de embarcações de socorro e de emergência.
6. A utilização do plano de água para a prática de atividades recreativas fica temporariamente suspensa sempre que se mostre necessário proceder ao abastecimento de aeronaves afetas a ações de combate a fogos florestais.
7. É interdita a extração de inertes no leito da albufeira, exceto quando tal se justifique por razões ambientais ou se necessário ao bom funcionamento das infraestruturas hidráulicas.

Artigo 35º

Zona a Classificar como água de uso balnear

1. A zona a classificar como água de uso balnear, delimitada na planta de implantação tem por objetivo permitir a prática, em espaços devidamente demarcados e sinalizados, de atividades de recreio e lazer em condições de conforto e segurança, mediante prévia autorização das entidades competentes.
2. O uso balnear nas zonas de recreio e lazer fica condicionado à classificação da água como balnear, nos termos da legislação em vigor.
3. Nestas zonas é interdita a rejeição de qualquer tipo de efluentes de origem doméstica ou industrial.
4. Caso seja autorizado o uso balnear, deve observar-se o seguinte:
 - a) São interditas quaisquer atividades incompatíveis ou conflituosas com a prática de banhos e natação, designadamente a pesca, a descarga de águas residuais de qualquer natureza, a navegação ou quaisquer atividades suscetíveis de degradar a qualidade da água, com exceção da navegação de embarcações em serviço de socorro;
 - b) As embarcações do tipo «gavota» apenas podem utilizar estas zonas para aceder ou partir da margem, devendo ser criado um «corredor» próprio para esse efeito, de preferência marginal à zona de banho e perpendicular à margem;
 - c) As zonas autorizadas para o recreio balnear devem ser devidamente sinalizadas e demarcadas no plano de água e, complementarmente, nas margens. Esta demarcação terá uma extensão entre 50 m (cinquenta metros) e 75 m (setenta e cinco metros) medida perpendicularmente à margem.

5. Pode ser permitida nas zonas de recreio e lazer autorizadas para o recreio balnear a instalação de piscinas fluviais com o objetivo de melhorar as condições de utilização do plano de água.
6. A instalação de piscinas fluviais deve obedecer às seguintes condições:
 - a) A sua área, no total, não pode ultrapassar 50 m² (cinquenta metros quadrados);
 - b) O afastamento em relação à margem mais próxima não pode ser superior a 20 m (vinte metros), salvo casos excepcionais, devidamente autorizados;
 - c) Não podem criar perigo a banhistas, a embarcações ou à prática de quaisquer outras atividades;
 - d) Devem ser constituídas por estruturas ligeiras que possam ser facilmente removidas;
 - e) Devem manter-se em bom estado de conservação;
 - f) Os materiais a utilizar devem ser de boa qualidade e baixa reflexão solar;
 - g) A instalação de piscinas fluviais está sujeita a licenciamento, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 36º

Zona de navegação

1. Na zona de navegação não são admitidas embarcações movidas a motor de combustão, com exceção das embarcações de socorro, vigilância e manutenção da albufeira.
2. Na utilização da zona de navegação da albufeira devem ser salvaguardadas as necessidades de criação e demarcação de eventuais corredores, por forma a garantir a não coexistência no mesmo espaço de atividades incompatíveis.
3. Na zona de navegação, podem ser praticadas as seguintes atividades:
 - a) Canoagem
 - b) Vela;
 - c) Windsurf;
 - d) Gaivotas;
 - e) Remo;
 - f) Pesca.
4. Às atividades referidas no número anterior, nos casos em que se utilizem embarcações de recreio, também se aplicam as normas regulamentares estabelecidas pela legislação em vigor.
5. A atividades associadas à fruição do plano de água devem desenvolver-se no respeito pelas regras do POAPA, em particular, as inerentes às Zonas de Proteção Ambiental, no mesmo estabelecidas.
6. A albufeira integra uma zona de navegação restrita correspondente a uma faixa de 50 m (cinquenta metros) medida na perpendicular à margem, de localização variável com a variação do nível do plano de água.
7. Na zona de navegação restrita, as embarcações autorizadas, terão que circular a velocidade reduzida, limitada ao suficiente para aceder ao plano de água.

SUBCAPÍTULO III

Infraestruturas

Artigo 37º

Redes de Infraestruturas

1. As infraestruturas concebidas visam o funcionamento correto do empreendimento turístico, cujos traçados se encontram devidamente delimitados nas peças desenhadas, as quais definem as seguintes redes de infraestruturas:
 - a) Rede viária;
 - b) Rede de abastecimento de água (incluindo rede de combate a incêndio);
 - c) Redes de drenagem de águas residuais domésticas e de águas pluviais;
 - d) Rede de distribuição e fornecimento de energia elétrica
 - e) Rede de distribuição e fornecimento de telecomunicações;
 - f) Rede de distribuição e fornecimento de gás.

2. É obrigatória a ligação das infraestruturas básicas de todas as parcelas onde está prevista edificação, às redes existentes, de acordo com as seguintes condições:
 - a) As infraestruturas da Rede Pública de Média Tensão subterrânea devem ser obrigatoriamente instaladas em valas distintas das Redes Privadas.
 - b) A ligação e fornecimento de contador, com ramais de ligação, bem como qualquer aumento de potência, relacionados com a rede de energia, têm que ser submetidos à entidade distribuidora;
 - c) Rede de telecomunicações com caixas e ramais junto dos lotes localizados no passeio;
 - d) Rede de gás em cada lote com abastecimento por depósito de gás de petróleo liquefeito, com ligação à rede de distribuição exterior definida no plano de pormenor;
 - e) Rede de gás junto de cada lote com ramais de ligação, a contratar com a entidade fornecedora.

Artigo 38º

Infraestruturas de abastecimento de água e saneamento

1. Todos os projetos de saneamento básico, contemplando as redes de abastecimento de águas, drenagem, tratamento e destino final de águas residuais, estão sujeitos a aprovação e licenciamento nos termos da legislação em vigor aplicável;

2. O abastecimento de água deve ser preferencialmente garantido por uma rede de abastecimento público, ficando os sistemas alternativos, nomeadamente a partir de furos, dependentes de licenciamento por parte das entidades competentes, nos termos da legislação em vigor aplicável;
3. Deverá ser estabelecida a ligação à rede de drenagem dos efluentes da área abrangida pelo plano de pormenor, promovendo o tratamento destes em estação de tratamento de águas residuais própria, com nível adequado ao exigido na legislação em vigor aplicável;
4. As redes de drenagem pluvial deverão permitir o encaminhamento do efluente para a linha de água mais próxima, desde que não comportem riscos de assimilação de águas de outra origem, devendo proceder-se, em fase de projeto de execução, a um estudo hidrológico no sentido de avaliar o risco de inundação;
5. A rede de abastecimento de água para consumo humano e a rede de distribuição de água para rega dos espaços verdes são instaladas de acordo com o traçado genérico definido na planta respetiva, a ajustar no âmbito da elaboração dos projetos de execução das obras de urbanização;
6. As redes de drenagem são instaladas de acordo com os traçados genéricos definidos nas plantas respetivas, a ajustar no âmbito da elaboração dos projetos de execução das obras de urbanização.
7. A rede de combate a incêndio integra a rede de abastecimento de água, e deverá ser instalada de acordo com a legislação em vigor.

SUBCAPÍTULO IV

Circulação viária e estacionamento

Artigo 39º

Rede Viária

1. A rede viária definida na planta de implantação do PPPA é constituída por:
 - a) Percursos Rodoviários - nestes percursos é permitido a circulação de veículos com ou sem motor de combustão.
 - b) Percursos Rodoviários condicionados - nestes percursos não é permitida a circulação de veículos a motor de combustão, com exceção para os veículos de emergência e de fiscalização. É permitida a circulação de veículos elétricos.
 - c) Trilhos pedonais - nos trilhos pedonais é permitido a circulação de peões, bicicletas e cavalos.
2. Os pavimentos a utilizar terão de ser permeáveis ou semipermeáveis e não deverão constituir obstáculo à livre circulação da água.
3. As vias de circulação referidas no número 1 e devidamente identificadas na planta de implantação obedecerão aos seguintes parâmetros de dimensionamento:

- a) Percursos rodoviários com dois sentidos - 5,5 m (cinco metros e cinquenta centímetros) e 6,5m (incluindo bermas), com passeios de 1,75 m (um metro e setenta e cinco centímetros);
 - b) Percursos rodoviários com um sentido - largura transversal máxima de 3,5 m (três metros e cinquenta centímetros);
 - c) Percursos rodoviários condicionados - 5,5 m (cinco metros e cinquenta centímetros), incluindo bermas, com passeios de 1,75 m (um metros e setenta e cinco centímetros);
 - d) Trilhos pedonais - largura transversal máxima de 3 m (três metros).
4. As vias de circulação decorrentes dos vários projetos das operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio obedecerão aos seguintes parâmetros de dimensionamento, sem prejuízo de situações específicas de vias de acesso a veículos de socorro em caso de incêndio:
- a. Percursos rodoviários com dois sentidos - largura transversal máxima de 6,5 m (seis metros e cinquenta centímetros) e mínima de 5,5 m (cinco metros e cinquenta centímetros);
 - b. Percursos rodoviários com um sentido - largura transversal mínima de 3,5 m (três metros e cinquenta centímetros);
 - c. Percursos pedonais - largura transversal máxima de 3 m (três metros).
5. Com exceção das vias municipais identificadas no artigo 46º do presente regulamento todas as vias que servem os empreendimentos turísticos são privadas.
6. Em todas as vias privadas, assim como no atravessamento da albufeira através da infraestrutura hidráulica prevista a Norte, é obrigatoriamente facultado o acesso e circulação a veículos de socorro e emergência.
7. A via de acesso ao HR3 e HR4 integra-se na parcela L e fica sujeita a servidão de passagem a favor da parcela M.
8. A via que liga o Caminho Municipal nº 1066 e atravessa a Parcela I até ao limite do Conjunto Turístico é sujeita a servidão de passagem a favor das parcelas L, M e J.
9. Os proprietários das parcelas L, M e J são obrigados a contribuir em partes iguais para as despesas de conservação e manutenção da via referida no número anterior, devendo este ónus ser registado aquando do registo das parcelas.
10. A via que liga o Caminho Municipal nº 1065 ao parque de estacionamento EP3 do Centro Náutico constitui uma via privada sujeita a servidão de uso público.

Artigo 40º

Estacionamento

1. Para o cálculo da área de estacionamento de veículos ligeiros, consideram-se as áreas brutas mínimas seguintes:

- a) 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
 - b) 30 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada (no subsolo ou à superfície).
2. Para o cálculo de estacionamento de veículos pesados, consideram-se as áreas brutas mínimas seguintes:
 - a) 75 m² por lugar de estacionamento à superfície;
 - b) 130 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada (no subsolo ou à superfície).
3. O estacionamento público deverá respeitar as localizações constantes na planta de implantação, situando-se sempre fora da zona reservada.
4. Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, o estacionamento para as diversas tipologias de uso deverá respeitar o previsto no presente regulamento.
5. A dotação de estacionamento deverá respeitar os seguintes valores mínimos:
 - a) Estacionamento privado do hotel e hotéis rurais - 1 lugar por cada 3 (três) camas turísticas;
 - b) Estacionamento de uso comum do conjunto turístico:
 - i. Área de Equipamentos 1 - 15 (vinte) lugares;
 - ii. Área de Equipamentos 2 - 25 (vinte) lugares;
 - iii. Área de Equipamentos 3 - 15 (quinze) lugares;
 - c) Área do Parque Público - 70 (setenta) lugares, a distribuir pelo EP1 e EP2 devidamente assinalados na planta de implantação;
 - d) Centro Náutico - 30 (trinta) lugares.
6. Os empreendimentos turísticos devem prever lugares de estacionamento para autocarros (veículos pesados de passageiros), assim como para operações de carga e descarga de mercadorias, no mínimo de 1 (um) lugar para cada um dos casos, sem prejuízo de que os respetivos projetos venham a prever dotações superiores.
7. As áreas de Equipamentos e serviços de apoio de uso comum e exploração turística que integram o conjunto turístico (E1, E2 e E3) deverão abarcar lugares suplementares de modo a observar os parâmetros legais de estacionamento correspondentes à natureza dos equipamentos propostos quando os lugares previstos na alínea b) do número 5 do presente artigo se revelarem para o efeito insuficientes.
8. Devem ser previstos lugares para estacionamento de veículos de emergência/proteção civil nas áreas de equipamentos e serviços de apoio de uso comum e exploração turística, no centro náutico e no núcleo de apoio.
9. Os pavimentos a utilizar nos parques de estacionamento deverão ser permeáveis ou semipermeáveis.

SUBCAPÍTULO V

Condições de Edificabilidade

Artigo 41º

Parâmetros urbanísticos e alturas de fachada

Os parâmetros urbanísticos e alturas de fachada aplicáveis a todas as áreas edificáveis são os indicados no quadro de ocupação anexo ao presente regulamento.

Artigo 42º

Princípios orientadores para a conceção dos edifícios

Na conceção e construção de novas edificações na área de intervenção do PPPA devem ser observados os seguintes princípios orientadores:

- a) A implantação dos edifícios deve adaptar-se às características orográficas do terreno e à sua envolvente natural, restringindo as movimentações de terras ao estritamente necessário;
- b) A orientação das fachadas deve considerar a proteção dos ventos dominantes e dos raios solares, bem como o desempenho térmico dos edifícios;
- c) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, o desenho, dimensionamento e localização dos vãos deve contribuir para a otimização da ventilação e da iluminação natural no interior dos edifícios, devendo privilegiar-se as vistas sobre a albufeira;
- d) A seleção de materiais de construção e de revestimento deve privilegiar o uso de materiais ecológicos, a eficiência energética e o reduzido impacte ambiental, devendo sempre que possível recorrer-se a matérias-primas e serviços de fornecedores locais.
- e) As cores e texturas das edificações devem assegurar a homogeneidade dos conjuntos arquitetónicos e garantir uma integração harmoniosa na paisagem compatível com a estética formal das aldeias tradicionais alentejanas.

Artigo 43º

Caraterísticas arquitetónicas

1. As soluções arquitetónicas dos edifícios devem respeitar as características culturais e tradicionais locais, permitindo uma correta integração na paisagem e evitando a exposição de empenas cegas através de um cuidadoso estudo estético de todos os alçados e coberturas.

2. Os tanques, salas de máquinas, chaminés ou instalações técnicas de qualquer tipo, que se localizem na cobertura dos edifícios, devem implantar-se dentro de um volume integral, revestido com materiais semelhantes aos utilizados nas fachadas.
3. Sem prejuízo do cumprimento do disposto no número anterior, podem ser instaladas cisternas para armazenagem das águas pluviais com vista à sua utilização na rega e manutenção dos espaços exteriores e no abastecimento de piscinas.
4. Os projetos referentes às obras a executar na área do plano deverão assegurar o cumprimento integral da legislação nacional e das normas internacionais no que respeita à construção antissísmica.

Artigo 44º

Edificações existentes

1. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, é permitida a alteração, conservação e ampliação das construções existentes, desde que estas se encontrem devidamente registadas na conservatória do registo predial para o uso habitacional;
2. As obras previstas no número anterior devem garantir uma correta integração paisagística, tanto na cor como nos materiais utilizados.
3. Para cada um dos casos, e ressalvadas as condicionantes impostas para a zona reservada da Albufeira, estabelece-se o seguinte:
 - a) No caso de alteração de construção degradada, deve observar-se o respeito pelas áreas de implantação e construção definidas na caderneta predial;
 - b) No caso de ampliação, o respetivo projeto deve justificar devidamente a dimensão da ampliação, tendo em conta a área já construída e as necessárias condições de habitabilidade. Em nenhuma situação é permitida uma ampliação superior a 50% da área já existente;
 - c) Não são autorizados anexos fora do perímetro de edificação;
 - d) As áreas cobertas para estacionamento, com uma área até 30 m², não entram no cálculo dos índices de construção se a altura entre o pavimento e o teto for menor do que a obrigatória para os edifícios destinados a habitação;

CAPÍTULO IV

Transformação fundiária e Execução do Plano

SUBCAPÍTULO I

Transformação fundiária

Artigo 45º

Parcelas

1. O presente plano estabelece a situação fundiária da sua área de intervenção, definindo os termos da respetiva transformação, representada na planta de operação de transformação fundiária.
2. Na área de intervenção do PPPA são definidas as seguintes parcelas:
 - a) Parcela A - Espaço Natural (integra o Conjunto Turístico como Espaço Verde de uso comum);
 - b) Parcela B - Área de equipamentos 2 (E2);
 - c) Parcela C - Hotel Rural 1 (HR1);
 - d) Parcela D - Área de equipamentos 1 (E1);
 - e) Parcela E - Área de equipamentos 3 (E3);
 - f) Parcela F - Hotel (H);
 - g) Parcela G - Área do parque público (PP);
 - h) Parcela H - Área do centro náutico (CN);
 - i) Parcela I - Espaço natural (Espaço Verde);
 - j) Parcela J - Hotel Rural 2 (HR2);
 - k) Parcela L - Hotel Rural 3 (HR3);
 - l) Parcela M - Hotel Rural 4 (HR4).
3. A capacidade de alojamento nas parcelas identificadas no nº 2, distribui-se da seguinte forma:
 - a) 60 Camas no HR1;
 - b) 240 Camas no H;
 - c) 200 Camas no HR2;
 - d) 200 Camas no HR3;
 - e) 200 Camas no HR4.
4. A certidão do PPPA, emitida nos termos do art.º 92º - A, nº 1 do RJIGT, constitui título bastante para a abertura e descrição no registo predial das parcelas resultantes das operações fundiárias previstas.
5. Na sequência da efetivação dos atos de registo predial, as parcelas são consideradas aptas para acolher as operações urbanísticas de edificação previstas no plano, sem prejuízo da observância das regras legais aplicáveis, designadamente as constantes do regime jurídico da urbanização e edificação e do regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Artigo 46º

Cedência para Vias Municipais e Estacionamento Público

As áreas destinadas a caminhos de acesso às ocupações previstas no plano e os novos caminhos correspondentes aos caminhos municipais pré-existentes que foram realocados, assim como a área destinada a estacionamento público (EP4), que se encontram assinalados na planta de cedências, serão cedidas para o domínio municipal.

SUBCAPÍTULO II

Execução do Plano

Artigo 47º

Unidades de execução

1. A área de intervenção de plano está dividida em três unidades de execução, assinaladas na Planta de Unidades de Execução, como UE 1, UE 2 e UE 3.
 - a) A UE 1 inclui as Parcelas A, B, C, D, E, F e G;
 - b) A UE 2 inclui a Parcela H
 - c) A UE 3 inclui as Parcelas I, J, L e M.
2. A Unidade de Execução 1 corresponde integralmente à totalidade da área prevista no POAPA como Zona de Aptidão para a Localização de Empreendimentos turísticos.
3. As obras de infraestruturas gerais, nomeadamente a modelação de terreno, construções de arruamentos, e demais obras necessárias à implantação dos empreendimentos turísticos integrados nas respetivas Unidades de Execução são da responsabilidade dos respetivos promotores privados.
4. A infraestrutura hidráulica prevista a Norte é estabelecida com vista a permitir o atravessamento das redes de cabos das diversas infraestruturas de utilidade pública para abastecimento dos empreendimentos turísticos previstos na área de intervenção do Plano, pelo que os custos da sua construção e manutenção deverão ser suportados pelos proprietários das parcelas destinadas aos empreendimentos turísticos beneficiários, proporcionalmente ao respetivo número de camas, sem prejuízo da adoção consensual de outros critérios a estabelecer em contrato de urbanização
5. A via de acesso que liga o Caminho Municipal 1066, a Sul da parcela I, à infraestrutura hidráulica a Norte, constitui uma obra de infraestrutura geral comum aos empreendimentos turísticos HR2, HR3 e HR4, devendo os custos da sua construção e manutenção ser suportados

pelos proprietários das parcelas destinadas aos empreendimentos turísticos beneficiários, proporcionalmente ao respetivo número de camas, sem prejuízo da adoção consensual de outros critérios a estabelecer em contrato de urbanização.

6. As operações urbanísticas previstas para cada uma das Unidades de Execução poderão ser desenvolvidas de forma faseada, de acordo com o exposto no plano de execução e financiamento.

Artigo 48º

Sistema de execução e mecanismos de perequação

1. O plano será executado de acordo com o sistema de compensação.
2. Na definição dos mecanismos de perequação são consideradas as áreas de terreno detidas pelos atuais proprietários na área do plano, de acordo com a planta cadastral que acompanha o plano.
3. Na UE 1, na falta de acordo quanto à distribuição dos benefícios e encargos do plano será adotado o mecanismo de perequação baseado no índice médio de utilização, conjugado com o de repartição dos encargos de urbanização previstos no Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, na redação em vigor e estabelecido no quadro de áreas integrado na planta de unidades de execução.
4. De acordo com o mecanismo previsto no número anterior os proprietários abrangidos pela UE 1 poderão adquirir ou alienar os direitos de edificabilidade resultantes do presente plano.
5. A distribuição dos encargos e benefícios do plano que venha a ser adotada em conformidade com o disposto nos números 3 e 4 do presente artigo constará de contrato de urbanização a celebrar entre os proprietários.
6. A área bruta de construção e a capacidade de alojamento atribuída pelo presente plano à UE 1 corresponde à que é estabelecida no POAPA para a Zona de Aptidão para a Localização de Empreendimentos Turísticos.
7. Na UE 2 e na UE 3, por integrarem originalmente prédios de um único proprietário, não serão adotados mecanismos perequativos.

Artigo 49º

Instrumentos de Execução

1. O instrumento de execução preferencial do plano é o reparcelamento, seguido do desenvolvimento das respetivas operações urbanísticas previstas para as parcelas resultantes do plano.

2. A repartição de direitos entre os proprietários da operação de parcelamento prevista na UE 1 resultante da implementação do Plano fica condicionada à perequação compensatória prevista no número anterior sustentada em adequados instrumentos contratuais.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 50º

Interpretação e Casos omissos

1. Na área de intervenção do PPPA abrangida pelo Plano de Ordenamento da Albufeira de Pego do Altar aplicam-se cumulativamente as regras deste plano especial.
2. Em caso de divergência na interpretação das normas do PPPA com as que decorrem do POAPA, estas últimas prevalecerão.

Artigo 51º

Vigência

O plano entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação em Diário da República.

Anexo 1

QUADRO DE OCUPAÇÃO															
Parcelas	Área das Parcelas (m ²)	Tipologia de Usos	Área das Tipologias de Uso (m ²)	Categoria Mínima dos Empreendimentos Turísticos (Estrelas)	Categorias de Espaço	Índice de Impermeabilização do Solo (%) ^{d)}	Nº máx. de Camas	Nº máx. de Unidades de Alojamento	Área Total de Implantação (m ²) (máx.)	Área Total de Construção (m ²) (máx.) ^{c)}	Nº máx. de Pisos Acima do Solo ^{g)}	Nº máx. de Pisos Abaixo do Solo	Altura da Fachada (m) (máx.)	Nº Mínimo de Lugares de Estacionamento	
Margem Oeste															
Parcela A	582.603,64	Espaço verde de uso comum do conjunto turístico	-	-	-	Espaço Natural	-	-	-	-	-	-	-	-	
Parcela B	51.896,72	Área de Equipamentos 2	E2	50.797	-	Espaços de Ocupação Turística e Espaço Natural	10	-	-	1.150	1.150	2	-	6,50	25
Parcela C	121.284,12	Hotel Rural 1	HR1	116.574	4	Espaços de Ocupação Turística e Espaço Natural	8	60	30	2.550	2.550	2	-	6,50	e)
Parcela D	79.061,46	Área de Equipamentos 1	E1	30.464	-	Espaços de Ocupação Turística e Espaço Natural	-	-	-	-	-	-	-	-	15
Parcela E	8.068,20	Área de Equipamentos 3	E3	8.305	-	Espaços de Ocupação Turística	15	-	-	300	300	2	-	6,50	15
Parcela F	317.331,68	Hotel	H	274.435	4	Espaços de Ocupação Turística e Espaço Natural	12	240	120	8.000	8.000	2	1 ^{b)}	6,50	e)
Parcela G	424.180,99	Parque Público	PP	187.250	-	Espaços de Equipamentos de Uso Público e Espaço Natural	0,1	-	-	-	-	-	-	-	70
		Núcleo de apoio ao recreio e lazer ^{a)}	NA	-	-			-	300	300	1	-	4,00	f)	
		Parque de Merendas	PM	-	-			-	-	-	-	-	-	-	f)
Parcela H	617.273,40	Centro Náutico	CN	44.792	-	Espaços de Equipamentos de Uso Público e Espaço Natural	8	-	-	1.200	1.200	1	-	6,00	30
		Centro de Interpretação Ambiental	CIA	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
Margem Este															
Parcela I	1.065.400,62	Espaço verde	-	-	-	Espaço Natural	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parcela J	178.076,23	Hotel Rural 2	HR2	94.130	4	Espaços de Ocupação Turística e Espaço Natural	28	200	100	13.000	13.000	2	-	6,50	e)
Parcela L	759.691,71	Hotel Rural 3	HR3	116.455	4	Espaços de Ocupação Turística e Espaço Natural	22	200	100	12.500	12.500	2	-	6,50	e)
Parcela M	330.769,43	Hotel Rural 4	HR4	70.615	4	Espaços de Ocupação Turística e Espaço Natural	26	200	100	11.000	11.000	2	-	6,50	e)
Total	4.535.638,21	-	-	993.817	-	-	-	900	450	50.000	50.000	-	-	-	-

a) A designação - Núcleo de apoio ao recreio e lazer pode integrar um parque de estacionamento, fora da zona reservada, e um restaurante, bar ou café, com desenvolvimento em apenas um piso e uma área de implantação máxima de 200m²; bem como instalações sanitárias, posto de primeiros socorros (com uma área bruta de construção máxima de 50m²) e um posto de vigia.

b) No caso particular dos empreendimentos turísticos constituídos por um único edifício, para além de um desenvolvimento em dois pisos acima do solo, pode ser ainda autorizada a construção de uma cave para serviços técnicos e estacionamento.

c) Somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, de áreas destinadas a estacionamento, de áreas técnicas tais como posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, terraços, varandas, alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

d) O Índice de Impermeabilização é aplicado à área da respectiva Tipologia de Uso

e) As áreas mínimas de estacionamento devem ser de 1 lugar por cada 3 camas turísticas.

f) O estacionamento mínimo a afectar ao Núcleo de Apoio ao Recreio e Lazer e ao Parque de Merendas decorre da dotação de estacionamento do Parque Público.

g) A admissão de dois pisos acima do solo é apenas permitida como situação excepcional, devendo ser tecnicamente justificada.