



Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha

Proposta de alteração ao regulamento

Junho de 2023 (v8)

Equipa coordenadora da
Câmara Municipal de
Alcácer do Sal:

Arqt.º Ricardo Ambrósio (Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística)

Equipa de consultores
externos:

Dra. Sandra Guerreiro (Jurista)

Arqt^a Sofia Correia Pinto (Arquiteta)

Arqt.^a Gabriela Cotrim (Arquiteta/Urbanista)

Artigo 1.º

Âmbito da alteração

1. Os artigos 2.º, 4.º, 6.º, 7.º, 9.º, 11.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 35.º, 42.º, 44.º, 49.º, 52.º, 55.º, 59.º, 60.º, 61.º, 63.º, 64.º, 65.º, 68.º, 69.º, 72.º, 74.º, 75.º, 76.º, 77.º, 88.º e o anexo I passam a ter a redação que consta dos artigos seguintes e anexo I.
2. São revogados os artigos 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º e 41.º, todos do regulamento do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha.

“Artigo 2.º

Objeto 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 dos objetivos estratégicos e do modelo de desenvolvimento territorial consagrados no Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal.
2. ...

Artigo 4.º

(...)

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 respetiva área de intervenção, designadamente:

- a) ...;
- b) ...;
- c) Estratégia Turismo 2027 – ET27.
- d) ...;
- e) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF ALT);
- f) ...;
- g)
- h) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Sado e Mira – RH6;
- i) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações do Sado e Mira – RH6.

Artigo 6.º

(...)

1. Para efeitos da interpretação e aplicação do presente Regulamento e das peças escritas e desenhadas que compõem ou integram o PUHB são adotados os conceitos técnicos e respetivas definições e abreviaturas constantes, do Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.
2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os conceitos técnicos utilizados neste PUHB que não estejam abrangidos pelo Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, 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.

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, que se desdobra em duas peças desenhadas, estão representadas as condicionantes respeitantes a Recursos Naturais e a Infraestruturas:
 - a) Recursos hídricos:
 - i. Domínio hídrico: Leito e margem de águas fluviais;
 - b) Recursos geológicos: depósitos minerais;
 - c) Recursos agrícolas e florestais:
 - i. Reserva agrícola nacional - RAN;
 - ii. Obras do aproveitamento hidroagrícola do vale do Sado (AHVS);
 - iii. Oliveiras;
 - iv. Sobreiro e azinheira;Defesa da floresta contra incêndios – Perigosidade;
 - d) Recursos ecológicos:

- i. Reserva ecológica nacional - REN;
- e) Rede elétrica: linhas elétricas de alta tensão e média tensão;
- f) Rede rodoviária nacional, rede rodoviária regional de estradas desclassificadas;
- g) Estradas e caminhos municipais;
- h) Marcos geodésicos.

Artigo 9.º
Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias

1. Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis carece de autorização/parecer prévio da APA.
2. É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.
3. Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Zonamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:
 - a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
 - b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cêrcea dominante;
 - c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
 - d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;
 - e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.
4. Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Zonamento é sempre interdita a:
 - a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos e centros de dia, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
 - c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
 - d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
 - e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
 - f) A execução de aterros;
 - g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem promover o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
 - h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
 - i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.
5. Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:
- a) As ações que tenham como objetivo promover o controlo de cheias e a infiltração das águas;
 - b) A construção de infraestruturas de saneamento (à exceção de ETA e ETAR) e da rede elétrica;
 - c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;
 - d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamentos, de manifesto interesse público;
 - e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;
 - f) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.
6. A realização das ações permitidas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:
- a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa;
 - b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco ou, pelo menos, o não aumento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;
 - c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local, exceto quando aplicável a usos e ocupações associadas a infraestruturas, às atividades agrícolas, silvícolas e/ou florestais, em solo rústico, quando por questões de natureza técnica ou funcional, a utilização dada ao piso inferior não o permita e desde que, tecnicamente fundamentado;
 - d) Não é permitido o uso que implique a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

- e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;
- f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;
- g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;
- h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;
- i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da localização da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;
- j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não poderão ser imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas operações urbanísticas efetuadas em zona inundável, e que estas não poderão constituir mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

Artigo 11.º

(...)

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 Rústico, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destina, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.
2. Solo Urbano, aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou edificação.

Artigo 13.º

Qualificação do solo urbano

Na área do PUHB, o solo urbano é qualificado como Espaço urbano de baixa densidade.

Artigo 14.º

(...)

O espaço urbano de baixa densidade corresponde à área delimitada na Planta de Zonamento pelo perímetro urbano da aldeia da Barrosinha.

Artigo 15.º

(...)

O espaço urbano de baixa densidade é constituído pelas seguintes subcategorias:

- a) Área do Tipo I;
- b) Áreas do Tipo II;
- c) Áreas verdes;
- d) Área do Tipo III.

Artigo 16.º

Área do Tipo I

1. A Área do Tipo I corresponde à área onde se desempenham funções de centralidade do aglomerado urbano, nomeadamente atividades terciárias e funções residenciais.
2. A Área do Tipo I é sujeita a operação de reabilitação urbana das construções existentes, com atribuição de novos usos, e a construção de novos edifícios, nomeadamente para fins turísticos, habitacionais, equipamentos coletivos, serviços e para atividades económicas compatíveis, promovendo, deste modo, a valorização e o pleno aproveitamento daquela área.

Artigo 17.º

Área do Tipo II

1. A Área do Tipo II corresponde a uma área parcialmente edificada, onde predominam atividades multiusos e residenciais.
2. Na Área do Tipo II admitem-se operações de reabilitação ou reconstrução dos edifícios existentes, com atribuição de novos usos, e a construção de novos edifícios, nomeadamente para fins turísticos, habitacionais, equipamentos coletivos, serviços e para atividades económicas compatíveis, promovendo, deste modo, a valorização e o pleno aproveitamento do espaço.

Artigo 18.º

Áreas Verdes

As Áreas Verdes abrangem a faixa de proteção da margem direita do Rio Sado coincidente com o domínio hídrico, e o espaço de proteção do canal de Rega no troço que atravessa a Área do Tipo I, tratando-se de espaços que desempenham funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura.

Artigo 19.º

Área do Tipo III

A Área do Tipo III é constituída pela zona de equipamentos existente, composta pelo campo de futebol, sem prejuízo da possibilidade de ser dotada de outras valências de utilização coletiva, admitindo-se como compatíveis o comércio, serviços e restauração.

Artigo 20.º

(Revogado)

Artigo 21.º

(Revogado)

Artigo 22.º

(Revogado)

Artigo 23.º

(Revogado)

CAPÍTULO III

Solo rústico

Artigo 24.º

Qualificação e disposições comuns

1. O solo rústico é constituído pelas seguintes categorias de espaço:
 - a) ...;
 - b) ...;
 - c) Espaços Florestais;
 - d) Espaços Agrícolas;

- e) Espaços Naturais e Paisagísticos.
2. Nos edifícios pré-existentes situados em solo rústico 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.
 3. No solo rústico admite-se a localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, nos termos do artigo 38.º do PDM de Alcácer do Sal.

Secção I

Espaços de Ocupação Turística

Artigo 25.º

(...)

Os Espaços de Ocupação Turística constituem áreas cuja utilização dominante é a atividade 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 e encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento, como:

1. *(Revogado)*.
2. UOPG 3, 4, 5 e 7 – Aldeamentos turísticos, constituídos por moradias isoladas, geminadas e em banda;
3. UOPG 6 – Aldeamentos turísticos, constituídos por moradias isoladas, geminadas e em banda e 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, ou outro equipamento estruturante e ainda um espaço verde de uso comum onde se integram campos de ténis/padel, piscina e parque infantil.

Secção II

Aglomerado Rural

Artigo 26.º

(...)

O Aglomerado rural, correspondendo a uma área edificada com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de

serviços de proximidade, turismo e equipamentos, integrando as áreas existentes identificadas por Monte das Hortas e Monte das Malhadas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, admitindo nesta área a realização de operações urbanísticas de construção, ampliação, alteração, reconstrução, demolição, trabalhos de remodelação de terrenos e as obras de urbanização necessárias para servir as respetivas edificações.

Secção III

Espaços Florestais

(...)

Subsecção I

Espaços Florestais de Proteção

Artigo 27.º

(...)

Os Espaços Florestais de Proteção constituem áreas ocupadas por montado de sobreiro e povoamentos mistos de sobreiro, azinheira e pinheiro manso.

Artigo 28.º

(...)

1. Os Espaços Florestais de Proteção são áreas de construção interdita, com exceção dos seguintes casos, desde que respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis:
 - a) ...;
 - b) ...;
 - c)
2. ...:
 - a) ...;
 - b) ...;
 - c) ...;
 - d) ...;
 - e)
3. Para além das ações previstas nos instrumentos de gestão florestal – Plano de Gestão Florestal-, os Espaços Florestais de Proteção 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. ...

Subsecção III

Espaços Florestais de Recreio e Valorização da Paisagem

(...)

Secção IV

Espaços Agrícolas

(...)

Subsecção I

Espaços Agrícolas de Produção Tipo I

(...)

Subsecção II

Espaços Agrícolas de Produção Tipo II

(...)

Subsecção III

Outros Espaços Agrícolas

Artigo 35.º

(...)

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

Artigo 37.º

(Revogado)

Artigo 38.º

(Revogado)

Artigo 39.º

(Revogado)

Artigo 40.º

(Revogado)

Artigo 41.º

(Revogado)

Secção V

Espaços naturais e paisagísticos

Artigo 42.º

Identificação e regime específico

1. Os espaços naturais e paisagísticos são áreas que, não estando incluídas em espaços florestais com regimes de proteção, de recreio e valorização da paisagem, assumem reconhecido interesse natural e paisagístico, correspondendo no Plano a:
 - a) Albufeiras, incluindo as existentes e as propostas;
 - b) Rio Sado e da Ribeira de Santa Catarina, que são as áreas residuais dos respetivos planos de água que são abrangidas pela área de intervenção do PUHB.
2. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estas áreas são de construção interdita e devem ser alvo de ações de proteção e recuperação paisagística, no sentido da salvaguarda dos sistemas naturais.

Artigo 44.º

Qualificação

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

- a) Áreas Verdes do solo urbano;
- b) Espaços Florestais de Proteção;
- c) Espaços Florestais de Produção;
- d) Espaços Florestais de Recreio e Valorização da Paisagem;
- e) Espaços Agrícolas de Produção do Tipo I;
- f) Espaços Agrícolas de Produção do Tipo II;
- g) Outros Espaços Agrícolas;
- h) Espaços Naturais e Paisagísticos.
- i) *(Revogado)*.

CAPÍTULO 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 afetos, com base na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, exceto no caso de empreendimentos turísticos em que o número mínimo de lugares de estacionamento é definido pela Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril.
2. Para os estabelecimentos hoteleiros até 3 estrelas, o presente Plano define 1 lugar por cada 2 unidades de alojamento.
3. Nos espaços de ocupação turística, o número de lugares de estacionamento privativo em aldeamento turístico é definido em função das tipologias:
 - a) T1 = 2 lugares;
 - b) T2 = 2 lugares;
 - c) T3 = 2 lugares;
 - d) T4 = 3 lugares;
 - e) T5 = 3 lugares.
4. Nos espaços de ocupação turística, 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.

Artigo 52.º

Salvaguarda e Proteção do Património Arqueológico e Arquitetónico

1. Na zona definida na Planta de Zonamento como de nível 1, quaisquer trabalhos que impliquem a remoção ou revolvimento de solos, incluindo a ações de requalificação do edificado e a construção de caminhos e infra-estruturas, são precedidos de sondagens arqueológicas de diagnóstico.
2.
3.
4. Os resultados dos trabalhos arqueológicos mencionados nos números anteriores são previamente submetidos a parecer da DRCA.
5. ...

6. Na zona definida na Planta de Zonamento como de nível 2, no âmbito dos estudos urbanísticos de pormenor das subunidades operativas deverão ser efetuados trabalhos de caracterização do património arqueológico com base em trabalhos de prospeção arqueológica sistemática das áreas a afetar, quer por operações urbanísticas, quer pelo sistema de infraestruturas, quer por alterações ao modelo de exploração agrícola e florestal que impliquem ações mais intrusivas no subsolo.
7. ...
8. Os resultados dos trabalhos arqueológicos de prospeção mencionados nos números anteriores são previamente submetidos a parecer da DGPC.

Artigo 55.º

(...)

1. A altura máxima para novos edifícios é a seguinte:
 - a) Edifícios de habitação, integrados em solo urbano: dois pisos acima do solo, podendo ser adotados três pisos desde que as características morfológicas dos terrenos e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais e a garantir a harmonia com o traçado urbano consolidado, o que deve ser adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e necessárias adequadas à sua fundamentação;
 - b) *(Revogado)*;
 - c) Edifícios de habitação em solo rústico e edifícios para empreendimentos turísticos, com exceção dos estabelecimentos hoteleiros, em Aldeamentos Turísticos, ou conjuntos turísticos (Resorts) e no aglomerado rural: dois pisos acima do solo;
 - d) Edifícios que contemplem usos de pequenas indústrias, armazéns, estabelecimentos hoteleiros, serviços e equipamentos de uso comum: dois pisos acima do solo, com exceção para as situações em que se torne manifestamente necessário ultrapassar aquele valor de forma a valorizar a respetiva atividade ou edifício.
2. Os edifícios a manter, reconstruir ou reabilitar mantêm a altura da edificação existente ou pré-existente.

CAPÍTULO VII

Programação e execução do plano

Secção I

Planeamento e Gestão

Artigo 59.º

(...)

1. O uso do solo processa-se de modo a prosseguir os seguintes objetivos:
 - a) Promover a coerência urbana, programando e estruturando as redes de infraestruturas, o solo urbano, o aglomerado rural e os espaços de ocupação turística;
 - b) ...
 - c) ...
 - d) ...
 - e) ...
 - f) ...
2. O modelo de ocupação do solo assenta na delimitação pelo Plano de unidades operativas de planeamento e gestão e na delimitação de unidades de execução inseridas em parte dessas UOPG, identificadas ou não como subunidades operativas de planeamento e gestão, que poderão ser constituídas em prédios autónomos, parcelas ou lotes de terreno, a concretizar através de operações urbanísticas concretas para a totalidade ou parte dessas unidades ou subunidades.
3.

Artigo 60.º

Modelo e prazo de execução

1. A entidade proprietária promove a execução coordenada e programada do PUHB de harmonia com os parâmetros constantes do programa de execução das ações previstas e plano de financiamento e em colaboração com as entidades públicas e privadas interessadas, cuja concretização e densificação deverá constar de contrato de urbanização para o conjunto das intervenções ou para parte delas em função do faseamento do projeto, no qual deverão ser adequadas as intervenções propostas e definidas os direitos e obrigações das Partes no desenvolvimento do Plano.
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, no quadro da programação definida no Plano e nos contratos de urbanização a celebrar.
3. A execução do plano deve ocorrer no prazo de 10 anos.

Artigo 61.º

Sistema de iniciativa dos interessados

A execução do PUHB é efetuada através do sistema de iniciativa dos interessados, de acordo com o regime estabelecido na legislação em vigor.

Artigo 63.º

(...)

1.
 - a) As SUOP nas UOPG 3, 4, 5, 7 e a UOPG 6 correspondem a espaços de ocupação turística, em que a utilização admissível é a atividade turística, sem prejuízo do disposto no artigo 12ºA.
 - b) ...
 - c) ...
2. ...
3. A localização dos equipamentos identificada na planta de zonamento é meramente indicativa, devendo as operações urbanísticas propor a sua localização concreta em função de critérios de adequação programática e territorial.

Artigo 64.º

(...)

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

- a) SUOP1.1, que corresponde ao perímetro urbano, englobando as seguintes subcategorias, delimitadas na Planta de Zonamento:
 - i) Área tipo I;
 - ii) Área tipo II;
 - iii) Revogado;
 - iv) Área tipo III;
 - v) Áreas Verdes.
- b) SUOP1.2, que corresponde à categoria funcional identificada por Espaços Florestais de recreio e valorização da paisagem – Áreas de enquadramento e recreio;
- c) SUOP1.3, que corresponde à categoria funcional identificada por Espaços Florestais de recreio e valorização da paisagem – Áreas de enquadramento e recreio, para a qual será elaborado um Instrumento de Gestão Territorial que integrará funções compatíveis com o estatuto de solo rústico, designadamente a instalação de atividades económicas diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos.

Artigo 65.º

(...)

A ocupação proposta para a UOPG1 cumpre os seguintes objetivos:

- a) Para além das funções existentes, designadamente habitação, acolhe novos usos correspondentes a atividades económicas, promovendo o desenvolvimento e implantação de atividades relacionadas com a indústria, logística, serviços, desporto, cultura e turismo;
- b) A Área do Tipo I é objeto de uma operação de reabilitação urbana em articulação com o desenvolvimento urbano a propor para a área do Tipo II;
- c) Na área do Tipo II, admitem-se operações de reabilitação ou reconstrução dos edifícios existentes, e a construção de novos edifícios, respeitando os parâmetros urbanísticos que se encontram expressos no Anexo I do presente Regulamento;
- d) Define o desenho urbano das áreas com as várias tipologias em função do uso, seja, ele de atividades económicas, residencial, turismo ou equipamentos em articulação com a envolvente próxima;
- e) Reabilita a margem do rio Sado através de uma ocupação que assegure a salvaguarda de valores ambientais e paisagísticos.

Subsecção II

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 2

Artigo 68.º

(...)

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

- a) Aglomerado rural;
- b) Espaços Agrícolas;
- c) Espaços Florestais.

Artigo 69.º

(...)

A ocupação proposta para a UOPG2 tem como principais objetivos:

- a) O aglomerado rural constitui uma área a ser objeto de uma operação de reestruturação urbanística;
- b) A reestruturação urbanística destina-se a acolher novos usos promovendo o desenvolvimento de novas funções como a habitação, desporto, comércio, restauração e turismo;

- c) Transformação dos usos dos edifícios existentes, de modo a incluir um centro equestre e instalações complementares;
- d) Definir o desenho urbano em articulação com a envolvente próxima;
- e) Enquadramento paisagístico com espécies da flora local.

Subsecção III

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

Artigo 72.º

(...)

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

- a) Espaços Agrícolas;
- b) Espaços Florestais;
- c) Espaços Naturais e paisagísticos;
- d) 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 74.º

(...)

1.
2. Nestas unidades operativas de planeamento e gestão, o número máximo de camas turísticas é de:
 - a) UOPG3 = 761
 - b) UOPG4 = 410
 - c) UOPG5 = 643
 - d) UOPG7 = 336
3. Pode ocorrer transferência de camas entre quaisquer UOPG e SUOPG, desde que seja respeitado o limite máximo de camas previstas para o conjunto das UOPG 3, 4, 5 e 7 e desde que se observe a densidade máxima de 35 camas/ hectare.
4. A transferência de camas entre UOPG e SUOPG referida no número anterior, ocorre no âmbito do licenciamento da operação urbanística que prevê a transferência, devendo para o efeito juntar documento que a legitime.

Subsecção IV
Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 6

Artigo 75.º

(...)

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

- a) Espaços Agrícolas;
- b) Espaços Florestais;
- c) Espaços Naturais e paisagísticos;
- d) Espaço de Ocupação Turística que corresponde a um Conjunto Turístico (Resorts), aldeamentos turísticos, áreas verdes e equipamentos de uso comum.

Artigo 76.º

(...)

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

- a) Campo de golfe com 18 buracos ou outro equipamento estruturante;
- b) SPA;
- c) Campo de ténis/padel;
- d) Piscinas;
- e) Parque infantil;
- f) Estabelecimento hoteleiro na categoria de 5 estrelas;
- g) Aldeamentos turísticos;
- h) Espaço verde de uso comum.

Artigo 77.º

(...)

1. ...

2. Nesta unidade operativa de planeamento e gestão o número máximo de camas turísticas é de 964.

Artigo 88.º

(...)

O PUHB, com todos os seus elementos, pode ser consultado na Câmara Municipal de Alcácer do Sal e na Direção Geral do Território (DGT).

Anexo I
Quadro de Parâmetros Urbanísticos”

Artigo 2.º

Artigos aditados

São aditados ao regulamento os artigos 10.º-A, 12.º-A, 26.º-A, 30.º-A, 30.º-B, 30.º-C, 30.º-D, 30.º-E, 30.º-F, 30.º-G e 30.º-H, com a seguinte redação:

Artigo 10.º-A

Riscos, adaptação às alterações climáticas e sustentabilidade

1. Com o objetivo de assegurar a segurança de pessoas e bens relativamente à ocorrência de sismos, o PUHB estabelece os seguintes condicionalismos:
 - a) As infraestruturas são projetadas em observância de todas as normas de segurança, a fim de evitar que o colapso de uma rede de infraestruturas comprometa outra(s), em caso de sismo;
 - b) Na construção, a ampliação e a reconstrução de edifícios e de infraestruturas devem ser aplicadas soluções e materiais com resistência estrutural antissísmica.
2. No âmbito da proteção contra incêndios, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor em matérias de faixas de egestão de combustível, aplicam-se as seguintes disposições aos seguintes condicionalismos:
 - a) Deve ser criada uma rede de circulação no seu interior, permeável ou semipermeável, destinada à melhoria generalizada da circulação dos meios de vigilância e de combate aos incêndios;
 - b) Deve ser criada uma rede de pontos de água que aumente a eficácia no combate a incêndios;
 - c) A florestação ou reflorestação deve recorrer à utilização intercalada de espécies autóctones específicas, com comportamentos diferenciados em matéria de combustão;
 - d) Qualquer operação urbanística tem que assegurar boas condições de acesso e infraestruturas adequadas para os meios de socorro, em conformidade com as normas e requisitos técnicos aplicáveis em matéria de segurança contra incêndios.
3. No sentido de minimizar riscos e promover a adaptação às alterações climáticas, os projetos a desenvolver para edifícios e espaços exteriores devem adotar soluções e boas práticas de sustentabilidade ambiental, designadamente:

- a) Ao nível do espaço público:
 - i) Potenciar o conforto bioclimático promovendo a arborização e implementação de zonas de ensombramento;
 - ii) Utilizar materiais não radiantes de calor e promotores da redução do ruído;
 - iii) Utilizar vegetação pouco exigente em termos de rega;
 - iv) Implementar sistemas de recolha e de utilização da água da chuva, armazenamento e reutilização na rega e manutenção dos espaços;
 - v) Adotar soluções que promovam a preservação e valorização do ciclo hidrológico;
 - vi) Utilizar sistemas de iluminação eficiente com recurso a energias renováveis;
 - vii) Assegurar a existência de espaços dedicados à mobilidade suave, promovendo a mobilidade sustentável;
 - viii) Assegurar a existência de espaços para carregamento de veículos elétricos;
 - ix) Utilizar materiais renováveis, potenciando a economia circular;
 - x) Preservar os sistemas naturais e valorizar os serviços dos ecossistemas;
 - xii) Garantir que as intervenções contribuam para a valorização ecológica do local;
- e) Ao nível do edificado:
 - i) Adotar sistemas de construção ambientalmente sustentáveis com recurso a materiais de origem responsável;
 - ii) Incentivar a substituição de materiais não renováveis por materiais recicláveis;
 - iii) Garantir isolamento térmico e acústico eficazes;
 - iv) Utilizar sistemas de reutilização de água da chuva;
 - v) Utilizar sistemas de produção de energia renovável;
 - vi) Integrar uma rede de esgotos separativa permitindo a reutilização de águas residuais e pluviais.

“Artigo 12.º-A

Equipamentos, infraestruturas e instalações de recreio e lazer

1. A implantação ou instalação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública ou privada, infraestruturas, nomeadamente do domínio do recreio e lazer, animação turística, fruição ambiental, transportes, abastecimento de água e saneamento básico, recolha e tratamento de resíduos sólidos, de comunicações ou produção, transporte e transformação de energia, e demais instalações similares, podem ser viabilizadas, exceto em áreas integrados em espaços naturais e paisagísticos, desde que o Promotor comprove mediante estudo fundamentado, apresentado à

câmara Municipal, ou a outras entidades licenciadoras, nos termos da legislação aplicável que tais intervenções não acarretam prejuízos não minimizáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

2. Nas UOPG 7, 8 e 9 apenas pode ser viabilizada a implantação ou instalação de equipamentos de fruição ambiental, transporte, abastecimento de água e saneamento básico, recolha e tratamento de resíduos sólidos, de comunicações ou produção, transporte e transformação de energia, e demais instalações similares.
3. Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos os usos e as ocupações diretamente relacionados ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.
4. A edificabilidade a adotar em cada uma das áreas a ocupar por infraestruturas e por instalações de recreio e lazer e animação turística, será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas e instalações a implantar.
5. A instalação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública ou privada, infraestruturas ou instalações similares, nos termos do presente artigo, não pode determinar o agravamento do índice máximo de utilização do solo previsto para cada UOPG.

Artigo 26.º-A

Identificação

Os Espaços Florestais são aqueles com características e potencialidades para o desenvolvimento florestal, com base no mais adequado aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade, dividindo-se nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços florestais de proteção;
- b) Espaços florestais de produção;
- c) Espaços florestais de recreio e valorização da paisagem.

Artigo 30.º-A

Identificação

Os Espaços florestais de recreio e valorização da paisagem dividem-se em:

- a) Áreas de enquadramento e recreio;
- b) Áreas de enquadramento natural;
- c) Áreas de enquadramento de infraestruturas.

Artigo 30.º-B

Noção de áreas de enquadramento e recreio

As Áreas de Enquadramento e Recreio são áreas contínuas que apresentam declives superiores a 30%, que estão associadas à rede hidrográfica existente e a áreas de montado de sobro e povoamentos mistos de sobro, azinho e pinheiro manso que, estando integradas na UOPG 6 e nas SUPG, das UOPG 3,4,5 e 7, cumprem outras funções para além das preconizadas para os espaços florestais de proteção, nomeadamente funções de enquadramento, de animação turística e lazer e suporte de novas infraestruturas e edificações complementares, sem que sejam afetados os recursos ecológicos e paisagísticos existentes.

Artigo 30.º-C

Regime específico das áreas de enquadramento e recreio

1. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estas áreas são de construção interdita com exceção das seguintes situações:
 - a) Infraestruturas de saneamento, de abastecimento de água, de telecomunicações, de eletricidade, de gás e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis e ainda infraestruturas viárias e obras hidráulicas;
 - b) Construções para apoio à atividade 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 atividades equestres;
 - f) Parques de merendas e miradouros;
 - g) Percursos pedestres e cicláveis.
2. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, nestas áreas são interditas as seguintes atividades:
 - a) Alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes das atividades 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 exceção das decorrentes das atividades agrícolas e florestais;
 - d) Florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido;
 - e) Prática de atividades desportivas motorizadas.
3. Sem prejuízo do regime jurídico de natureza específica, qualquer intenção de abate de sobreiros decorrente das atividades referidas nos números anteriores, tem que ser autorizado nos termos legais.

Artigo 30.º-D

Noção de áreas de enquadramento natural

As Áreas de Enquadramento natural são áreas contínuas que apresentam declives superiores a 30%, que estão associadas à rede hidrográfica existente e a áreas de montado de sobro e povoamentos mistos de sobro, azinho e pinheiro manso, para as quais, apesar das características semelhantes às áreas de enquadramento e recreio definidas no artigo 30º - B, se define um regime de uso e ocupação mais restritivo em função dos valores naturais presentes.

Artigo 30.º-E

Regime específico das áreas de enquadramento natural

1. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estas áreas são de construção interdita com exceção 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, nestas áreas são interditas as seguintes atividades:
 - a) Alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes das atividades 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 exceção das decorrentes das atividades agrícolas e florestais;
 - d) Florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido;
 - e) Prática de atividades desportivas motorizadas.
3. As áreas de enquadramento natural são alvo de ações de proteção e recuperação paisagística, no sentido da salvaguarda dos sistemas naturais, destacando-se as margens degradadas de ribeiras e do Rio Sado, e as encostas declivosas com substrato herbáceo ou erosionadas.

Artigo 30.º-F

Noção de áreas de enquadramento de infraestruturas

As áreas de enquadramento de infraestruturas constituem zonas de servidão “*non aedificandi*”, limitada a 25m para cada lado do eixo da EN5, incluindo as áreas envolventes aos nós viários projetados,

integrando áreas com presença de valores naturais e culturais, como manchas de sobreiro e pinheiros mansos, faixas de proteção de albufeiras e linhas de água.

Artigo 30.º-G

Regime específico das áreas de enquadramento de infraestruturas

1. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estas áreas são de construção interdita com exceção das da reconstrução e conservação de edificações existentes licenciadas ou legalizadas e das seguintes situações:
 - a) Infraestruturas, nomeadamente, de saneamento, de abastecimento de água, de telecomunicações, de eletricidade, de gás e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis e ainda infraestruturas viárias e obras hidráulicas;
 - b) Parques de merendas e miradouros.
2. Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, nestas áreas são interditas as seguintes atividades:
 - a) Alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes das atividades 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 exceção das decorrentes das atividades agrícolas e florestais;
 - d) Florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido.
3. Deverão ser alvo de ações de proteção e recuperação paisagística, no sentido da salvaguarda dos sistemas naturais e da integração das infraestruturas propostas.

Artigo 30.º-H

Identificação

Os Espaços Agrícolas são aqueles com características e potencialidades para o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias com base no aproveitamento do solo e dos demais recursos a das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade, dividindo-se nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços agrícolas de produção Tipo I;
- b) Espaços agrícolas de produção Tipo II;
- c) Outros espaços agrícolas.”
- d)

Artigo 3.º

Prevalência

Na área de intervenção do Plano de Urbanização, este prevalece sobre o Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal.

Artigo 4.º

Republicação

É republicado em anexo o Regulamento do PUHB, com a redação atual.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

A presente alteração do Regulamento do PUHB entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Republicação

(...)