

MUNICÍPIO DE ALCÁCER DO SAL

Aviso n.º 13330/2024/2

Sumário: Aprovação da alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha.

Aprovação da alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha

Vítor Manuel Chaves de Caro Proença, Presidente da Câmara Municipal de Alcácer do Sal, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 27 de fevereiro de 2024, foi aprovada a alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha.

A alteração tem como objetivos a redução do número de camas turísticas previstas no plano em vigor, para um valor máximo de 3334 camas, a adequação do PU à nova classificação e qualificação dos solos, preconizada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, a harmonização com a estratégia definida pelo PDM revisto, no que respeita aos usos e parâmetros urbanísticos aplicáveis a todas as categorias e subcategorias da área de intervenção do plano, o alargamento dos usos permitidos, pela adaptação à área de intervenção do PU dos usos permitidos nos artigos 37.º e 38.º do Regulamento do PDM, bem como a adequação e a atualização do regime de programação e execução do plano e clarificações e ajustes relativos ao modelo de ocupação turística, mantendo as mesmas tipologias turísticas.

A área de intervenção do PU mantém-se inalterada na presente alteração, totalizando uma área de 1.499 ha.

A elaboração da nova cartografia de base, implicou a compatibilização da cartografia temática dos elementos do plano, com alterações nas plantas de zonamento e planta de condicionantes.

A revisão do PDM em 2017, ao abrigo do novo RJIGT contemplou a classificação e qualificação do solo adequadas, bem como a atualização das servidões administrativas e restrições de utilidade pública que afetam a área de intervenção do PU, determinaram também a atualização da Planta de Condicionantes.

A alteração ao PU procedeu assim à alteração do Regulamento, Planta de zonamento (adequação ao PDM) e Planta de condicionantes (adequação ao PDM), sendo que os restantes elementos não sofrem qualquer alteração.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como as alterações ao Regulamento e o Regulamento na versão consolidada, a Planta de Zonamento (1 planta geral à escala 1: 10 000, seccionada em 4 folhas - A a D, à escala 1: 5 000), a Planta de Condicionantes Geral (1 planta geral à escala 1: 10 000, seccionada em 4 folhas -A a D, à escala 1: 5 000) e a Planta de Condicionantes-Defesa da Floresta Contra Incêndios (representada em desdobramento da Planta de Condicionantes com 1 planta geral à escala 1: 10 000, seccionada em 4 folhas -A a D, à escala 1: 5 000).

Esta alteração entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

30 de abril de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, Vítor Manuel Chaves de Caro Proença.

Deliberação

Nuno Manuel Carvalho, Assistente Técnico do Gabinete de Apoio aos Órgãos Autárquicos da Câmara Municipal de Alcácer do Sal, nos termos do Despacho n.º 004/GAP/2022, (que determina que o apoio administrativo ao funcionamento do Órgão Deliberativo seja prestado pelos Assistentes Técnicos do Município, Nuno Manuel Carvalho (...), certifica que, por deliberação de 27 de fevereiro de 2024 da Assembleia Municipal do Município de Alcácer do Sal, foi aprovada por unanimidade a proposta referente à alteração ao Plano de Urbanização da Barrosinha.

É certidão que extraí e vai conforme o original

Alcácer do Sal, 22 de abril de 2024. — O Assistente Técnico, Nuno Manuel Carvalho.

Regulamento

Alteração ao Regulamento do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha

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, 62.º, 63.º, 64.º, 65.º, 68.º, 69.º, 72.º, 74.º, 75.º, 76.º, 77.º, 88.º, 90.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;

v) 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 patrim nio 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,   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 a es realizadas por particulares, não poderão ser imputadas   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,   conservação,   valorização e   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   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   urbanização ou edificação.

Artigo 13.º

Qualificação do solo urbano

Na  rea 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 multiúteis 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 preexistentes 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 – Conjuntos Turísticos, Estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas e Aldeamentos turísticos, constituídos por moradias isoladas, geminadas e em banda, espaços verdes de usos comum e equipamentos de utilização comum. A constituição do conjunto turístico abrange a totalidade ou parte da UOPG, permitindo uma execução faseada da mesma, desde que seja iniciada com o estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas.

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 que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, exceto no caso das tipologias de empreendimentos turísticos em que o número mínimo de lugares de estacionamento é definido pela Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na redação dada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro. Às restantes tipologias é aplicável o disposto nos números seguintes;

2 – Sem prejuízo da legislação aplicável, nos espaços de ocupação turística e para os estabelecimentos hoteleiros até 3 estrelas, o presente Plano define a existência de garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20 % das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no hotel ou na sua proximidade;

3 – Para os aldeamentos turísticos, é definido um lugar de estacionamento por unidade 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 infraestruturas, 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 entidade da tutela competente.

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 entidade da tutela competente.

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 preexistente.

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 lote ou lotes de terreno, através dos meios legais admissíveis, designadamente, destaque ou operação de loteamento.

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 62.º

Identificação

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – A execução de cada UOPG ou SUOPG poderá ser faseada através de operações urbanísticas distintas, aplicando-se os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I à respetiva área de intervenção.

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 12.ºA.

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 SUPOG 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

[...]

1 – 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 com um mínimo de 150 unidades de alojamento na categoria de 5 estrelas;
- g) Aldeamentos turísticos;
- h) Espaço verde de uso comum.

2 – A constituição do conjunto turístico abrange a totalidade ou parte da UOPG 6, permitindo uma execução faseada da mesma, desde que seja iniciada com o estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas, que deve reunir os requisitos para a futura constituição do conjunto turístico.

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).

Artigo 90.º

Monitorização

1 – [...]

2 – A Câmara Municipal avaliará, no âmbito do processo de monitorização do plano, da avaliação do estado do ordenamento do território municipal e da evolução dos níveis de intensidade turística concelhia, bem como dos respetivos impactes em termos de sustentabilidade territorial, após o decurso de metade do prazo de execução do plano, o grau da execução do mesmo e o interesse na sua manutenção, tendo em conta a intensidade turística efetivamente executada e após audiência dos interessados.

ANEXO I**Quadro de Parâmetros Urbanísticos**

z		Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão- SUOP		Categorias ou subcategorias de espaço	Parâmetros urbanísticos a aplicar				Empreendimentos turísticos				
Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)	SUOP índice médio de utilização	Categoria de espaço			Tipologias	N.º máximo de unidades de alojamento	Número máximo de camas	Categoria mínima
							índice máximo de utilização do solo	Densidade habitacional máxima (fogos/hectare)	Densidade máxima camas turísticas/hectares				
UOPG 1 Vila da Barrosinha	262 506.00	SUOPG 1.1	146 774.00	Área do tipo I	60 172.00	0.60	0.60	-	-	Estabelecimento hoteleiro	110	220	4****
				Área do tipo II	71 603.00			-	-				
				Áreas verdes	2 814.00			-	-				
				Área do tipo III	12 185.00			-	-				
		SUOPG 1.2	72 294.00	Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	72 294.00	-	-	-	-	-	-	-	-
		SUOPG 1.3	43 438.00	Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	43 438.00	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	262 506.00									110	220		
UOPG 2 Monte das Malhadas	246 628.00	-	-	Aglomerado rural	102 865.00	-	0.17	25	-	-	-	-	-
				Espaços agrícolas de produção tipo I	49 129.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-
				Espaços agrícolas de produção tipo II	32 742.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento natural	17 727.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de proteção	29 855.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento a infraestruturas	14 310.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-
Total	246 628.00												
UOPG 3 Monte do Pomar	897 281.00	SUOPG 3.1	204 194.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamento turístico	75 987.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico	249	761	4****
				Espaços florestais de recreio ... – Áreas de enquadramento e recreio	128 207.00	-	0,00 b)	-	-				

z		Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão - SUOP		Categorias ou subcategorias de espaço	Parâmetros urbanísticos a aplicar				Empreendimentos turísticos					
Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)	Categoria de espaço				Tipologias	N.º máximo de unidades de alojamento	Número máximo de camas	Categoria mínima	
						SUOP								
						Índice médio de utilização	Índice máximo de utilização do solo	Densidade habitacional máxima (fogos/hectare)	Densidade máxima camas turísticas/hectares					
		SUOPG 3.2	134 559.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamento turístico	134 559.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico				
		SUOPG 3.3	262 566.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamento turístico	252 269.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico				
				Espaços florestais de recreio ... – Áreas de enquadramento e recreio	10 297.00	-	0,00 b)	-	-					
		-	295 962.00	Espaços agrícolas de produção tipo II	34 655.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de proteção	139 991.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento natural	30 556.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento a infraestruturas	40 828.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços naturais e paisagísticos	49 932.00	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-
Total	897 281.00										249	761		
UOPG 4 Monte do Pinhal	1 057 071.00	SUOPG 4.1	412 069.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamento turístico	303 732.00		0.15		35	Aldeamento turístico	228	410	4****	
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	108 337.00	-	0,00 b)	-						
		SUOPG 4.2	186 366.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamento turístico	140 814.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico				
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	45 552.00	-	0,00 b)	-						
		SUOPG 4.3	132 745.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamento turístico	57 464.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico				
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	75 281.00	-	0,00 b)	-	-					

z		Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão-SUOP		Categorias ou subcategorias de espaço	Parâmetros urbanísticos a aplicar				Empreendimentos turísticos					
Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)	Categoria de espaço				Tipologias	N.º máximo de unidades de alojamento	Número máximo de camas	Categoria mínima	
						índice médio de utilização	índice máximo de utilização do solo	Densidade habitacional máxima (fogos/hectare)	Densidade máxima camas turísticas/hectares					
		-	325 891.00	Espaços florestais de proteção	207 851.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento natural	59 218.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de produção	24 252.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento a infraestruturas	26 288.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços naturais e paisagísticos	8 282.00	-	0.00	-	-	-	-	-	-	
Total	1 057 071.00										228	410		
UOPG 5 Monte da Vinha	2 536 587.00	SUOPG 5.1	536 824.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamentos turísticos	499 931.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico	163	643	4****	
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	36 893.00	-	0,00 b)	-	-					
		SUOPG 5.2	187 511.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamentos turísticos	136 324.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico				
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	51 187.00	-	0,00 b)	-	-					
		-	1 812 252.00	Espaços agrícolas – Outros espaços agrícolas	1 075 412.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de proteção	696 166.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento natural	11 137.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de produção	6 647.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento a infraestruturas	22 890.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
Total	2 536 587.00									163	643			

z		Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão-SUOP		Categorias ou subcategorias de espaço	Parâmetros urbanísticos a aplicar				Empreendimentos turísticos				
Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)		Área (m²)	Categoria de espaço				Tipologias	N.º máximo de unidades de alojamento	Número máximo de camas	Categoria mínima
						Índice médio de utilização	Índice máximo de utilização do solo	Densidade habitacional máxima (fogos/hectare)	Densidade máxima camas turísticas/hectares				
UOPG 6 Monte do Golfe	2 728 591.00	-	2 728 591.00	Espaços de ocupação turística – Aldeamentos turísticos/Estabelecimento hoteleiro/ Equipamento de utilização comum	1 517 203.00	-	0.15	-	35	Conjuntos turísticos (Resorts), Estabelecimento hoteleiro, Aldeamento turístico	580	964	5****
				Espaço de ocupação turística – Áreas verdes de uso comum	489 602.00	-	0,00 a)	-	-				
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	425 298.00	-	0,00 b)	-	-				
				Espaços agrícolas de produção tipo II	2 935.00	-	0,00 a)	-	-				
				Espaços florestais de proteção	100 903.00	-	0,00 b)	-	-				
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento natural	37 421.00	-	0,00 b)	-	-				
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento a infraestruturas	77 330.00	-	0,00 b)	-	-				
				Espaços naturais e paisagísticos	77 899.00	-	0.00	-	-				
Total	2 728 591.00									580	964		
UOPG 7 Monte da Maceira	3 600 950.00	SUOPG 7.1	86 382.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamentos turísticos	63 495.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico	167	336	4****
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	22 887.00	-	0,00 b)	-					
		SUOPG 7.2	91 311.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamentos turísticos	38 334.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico			
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	52 977.00	-	0,00 b)	-					
		SUOPG 7.3	103 927.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamentos turísticos	63 319.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico			
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	40 608.00	-	0,00 b)	-					

z		Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão-SUOP		Categorias ou subcategorias de espaço	Parâmetros urbanísticos a aplicar				Empreendimentos turísticos					
Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)		Área (m²)	Categoria de espaço				Tipologias	N.º máximo de unidades de alojamento	Número máximo de camas	Categoria mínima	
						Índice médio de utilização	Índice máximo de utilização do solo	Densidade habitacional máxima (fogos/hectare)	Densidade máxima camas turísticas/hectares					
		SUOPG 7.4	94 462.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamentos turísticos	61 134.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico				
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	33 328.00	-	0,00 b)	-						
		-	3 224 868.00	Espaços florestais de proteção	879 678.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de recreio – Áreas de enquadramento natural	16 156.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de produção	2 329 034.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-	-
Total	3 600 950.00									167	336			
UOPG 8 Parque Selvagem	1 553 303.00	-	1 553 303.00	Espaços florestais de proteção	1 520 413.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento natural	14 990.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de produção	14 282.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços naturais e paisagísticos	3 618.00	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-
Total	1 553 303.00									0	0			
UOPG 9 Arrozais ...	2 109 597.00	-	2 109 597.00	Espaços agrícolas de produção tipo I	1 710 172.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento natural	393 609.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços naturais e paisagísticos	5 816.00	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-
Total	2 109 597.00									0	0			
Total geral	14 992 514.00									1497	3334			

Notas:

a) Para estes espaços não é definido índice de ocupação uma vez que a sua utilização é muito limitada, sendo a área de implantação e construção possível definidas em função do uso/atividade concreta que se pretenda implementar a validar pela Câmara Municipal conforme artigos do regime específico constante do regulamento, não podendo em caso algum a ocupação proposta desvirtuar a utilização dominante do espaço e as condicionantes legais presentes.

b) Para estes espaços não é definido índice de ocupação uma vez que a sua utilização é muito limitada, sendo a área de implantação e construção possível a definida nos artigos do regime específico para cada subcategoria de espaço.

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 e gestão 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 combustível;

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;

- xi) Garantir que as intervenções contribuam para a valorização ecológica do local;
- b) 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 integradas 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 30.º-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 25 m 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."

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*.

Regulamento do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha

Versão consolidada

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito Territorial

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

Artigo 2.º

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, na sua redação atual.

2 – O PUHB tem por finalidade o desenvolvimento de um Projeto de Desenvolvimento Agroturístico e Residencial na Herdade da Barrosinha, aprovado como Projeto de Interesse Nacional (PIN), ao abrigo do disposto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 95/2005 de 24 de maio e tem os seguintes objetivos estratégicos:

- a) Criar um destino turístico de reconhecido valor nacional e internacional.
- b) Inserir o empreendimento dentro de uma herdade em atividade.
- c) Planificar e promover a implementação do desenvolvimento urbanístico dos espaços a tal destinados, com padrões de qualidade, com respeito pelas características da paisagem em que se insere.
- d) Contribuir para a qualificação urbanística da área urbana da Barrosinha.
- e) Oferecer uma grande variedade de alojamento residencial e de unidades de alojamentos, com serviços, equipamentos e atividades desportivas, no intuito de atrair visitantes e investidores nacionais e estrangeiros.
- f) Proporcionar um desenvolvimento social e económico às populações das áreas envolventes, através da oferta de oportunidades de trabalho, formação e desenvolvimento profissional.
- g) Fomentar a importância da manutenção dos montados de sobro e mistos, como uma mais-valia do projeto do ponto de vista ecológico.
- h) Desenvolvimento de um conjunto de atividades que promova a fixação de população e atraia visitantes/turistas de forma permanente.
- i) Afirmção e divulgação da cultura, história, gastronomia e artesanato da região.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1 – O PUHB é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas:

- a) Planta de Zonamento;
- b) Planta de Condicionantes;
- c) Regulamento.

2 – O PUHB é ainda acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório de Enquadramento Regional – Volume I;
- b) Relatório de Caracterização da Área de Intervenção – Volume II;
- c) Relatório de Propostas – Volume III;
- d) Relatório Ambiental;
- e) Estudo de tráfego;
- f) Avaliação das condições acústicas – Mapas do ruído;

- g) Plano de gestão florestal;
- h) Parecer arqueológico;
- i) Programa de Execução.

Artigo 4.º

Enquadramento territorial

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

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território – PNPOT.
- b) Quadro de Referência Estratégico Nacional – QREN.
- c) Estratégia Turismo 2027 – ET27.
- d) Plano Regional de Inovação do Alentejo – PRIA.
- e) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF ALT);
- f) Plano Regional do Ordenamento do Território do Alentejo – PROTAlentejo.
- g) Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal – PDMA.
- 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 5.º

Enquadramento jurídico

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

Artigo 6.º

Definições

1 – Para efeitos da interpretação e aplicação do presente Regulamento e das peças escritas e desenhadas que compõem ou integram o PUHB são 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 – Para efeitos da interpretação e aplicação do presente Regulamento e das peças escritas e desenhadas que compõem ou integram o PUHB são ainda aplicáveis os seguintes conceitos, definições e abreviaturas:

- a) Empreendimentos turísticos – corresponde à definição constante do regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos;
- b) RAN – espaços ou regime jurídico respeitante à Reserva Agrícola Nacional;
- c) REN – espaços ou regime jurídico respeitante à Reserva Ecológica Nacional;

d) UOPG – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

e) SUOP são subunidades operativas de planeamento e gestão em que se dividem as UOPG, delimitadas na Planta de Zonamento, com programa de ocupação próprio, para efeitos de execução de uma operação urbanística.

f) Índice máximo líquido de utilização do solo – Exprime a quantidade máxima de edificação por unidade de área de solo de referência, nomeadamente Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, com exclusão das áreas afetadas a equipamentos de uso comum e vias de atravessamento.

g) Densidade máxima de camas turísticas/hectare – Exprime o número máximo de camas turísticas por superfície líquida de referência, nomeadamente Unidade Operativa de Planeamento e Gestão ou Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão, com exclusão das áreas afetadas a equipamentos de uso comum, e vias de atravessamento.

TÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

SECÇÃO I

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 7.º

Identificação

1 – As áreas, locais e bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública no território abrangido pela área de intervenção do PUHB e que têm representação gráfica estão identificados e assinalados, conforme legenda e grafismos próprios, na Planta de Condicionantes, à escala 1/5.000, anexa a este Regulamento.

2 – Na planta referida no número anterior, 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

v) 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 8.º

Regime Jurídico

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

Artigo 9.º

Zonas Inundáveis 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.

SECÇÃO II

Outros condicionamentos

Artigo 10.º

Salvaguarda de pessoas e bens

1 – A ocupação uso e transformação do solo tem em consideração os riscos e vulnerabilidades identificadas no PUHB, contribuindo para a sua prevenção e mitigação, designadamente:

- a) Sismo;
- b) Incêndio florestal;
- c) Temporal/Ciclone;
- d) Cheia ou inundação;
- e) Incêndio urbano;
- f) Contaminação de aquíferos;
- g) Outros.

2 – O PUHB coaduna-se com as normativas legais específicas aplicáveis a cada um dos riscos identificados.

3 – Nos espaços a edificar devem contribuir para a diminuição dos riscos e vulnerabilidades descritas no ponto 1 deste artigo, não sendo autorizada qualquer operação urbanística que contribua de uma forma direta ou indireta para o agravamento das vulnerabilidades e riscos existentes.

4 – Nos espaços a edificar, é cumprido o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndios em Edifícios.

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 gestão 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 combustível;
- 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;

xi) Garantir que as intervenções contribuam para a valorização ecológica do local;

b) 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.

TÍTULO III

Uso do solo

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 11.º

Classificação do solo

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

1 – Solo 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 12.º

Utilização dominante

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

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 integradas 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.

CAPÍTULO II

Solo Urbano

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

Identificação

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

Artigo 15.º

Constituição

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 multiúso 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

Qualificações e disposições comuns

1 – O solo rústico é constituído pelas seguintes categorias de espaço:

- a) Espaço de Ocupação Turística;
- b) Aglomerado Rural;
- c) Espaços Florestais;
- d) Espaços Agrícolas;
- e) Espaços Naturais e Paisagísticos.

2 – Nos edifícios preexistentes 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 Regulamento do PDM de Alcácer do Sal.

SECÇÃO I

Espaços de Ocupação Turística

Artigo 25.º

Identificação

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 – Conjuntos Turísticos, Estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas e Aldeamentos turísticos, constituídos por moradias isoladas, geminadas e em banda, espaços verdes de usos comum e equipamentos de utilização comum. A constituição do conjunto turístico abrange a totalidade ou parte da UOPG, permitindo uma execução faseada da mesma, desde que seja iniciada com o estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas.

SECÇÃO II

Aglomerado Rural

Artigo 26.º

Identificação

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

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.

SUBSECÇÃO I

Espaços Florestais de Proteção

Artigo 27.º

Noção

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

Artigo 28.º

Regime específico

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) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;
- b) Centros de interpretação ambiental e instalações de observação de vida selvagem, com a área máxima de 200 m², em estrutura ligeira e amovível;
- c) Percursos pedestres e cicláveis.

2 – Sem prejuízo das situações admissíveis legalmente e sempre no respeito pelos regimes legais aplicáveis, são interditas nestes espaços as seguintes 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 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 – 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 – No que se refere aos exemplares de sobreiros (e/ou azinho) existentes no terreno, serão devidamente analisadas as localizações das áreas a edificar, dos acessos pedonais, dos acessos viários, de parques de estacionamento e, de uma forma geral, de todos os polígonos de implantação, de modo a não virem a ser afetados os exemplares de Quercíneas protegidos por lei, que lhes ficarem na sua área de implantação ou na sua vizinhança.

SUBSECÇÃO II

Espaços Florestais de Produção

Artigo 29.º

Noção

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

Artigo 30.º

Regime específico

1 – Os Espaços Florestais de Produção são áreas de construção interdita, com exceção dos seguintes casos, desde que respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis:

- a) Instalações de vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais;
- b) Ações que visem melhorar as condições paisagísticas e biofísicas locais;
- c) Centros de interpretação ambiental e instalações de observação de vida selvagem, com o máximo de 200 m², em estrutura ligeira;
- d) Percursos pedestres e cicláveis.

2 – Sem prejuízo das situações admissíveis legalmente e sempre no respeito pelos regimes legais aplicáveis, são interditas nestes espaços as seguintes 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 explorações de massas minerais;
- c) Operações de drenagem e enxugo de terrenos, com exceção das decorrentes das atividades agrícolas e florestais.

3 – Para além das ações previstas no Plano de Gestão Florestal, prevê-se a substituição progressiva das plantações de eucaliptos por espécies mais adequadas às condições edafoclimáticas.

4 – Para além das ações previstas nos instrumentos de gestão florestal – Plano de Gestão Florestal, procede-se à conservação dos corredores ecológicos associados às linhas de água e de drenagem natural e plantação de espécies arbustivas e arbóreas ribeirinhas das associações fitológicas da região.

SUBSECÇÃO III

Espaços 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 30.º -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 25 m 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.

SECÇÃO IV

Espaços Agrícolas

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.

SUBSECÇÃO I

Espaços Agrícolas de Produção Tipo I

Artigo 31.º

Noção

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

Artigo 32.º

Regime específico

1 – Os Espaços Agrícolas de Produção de Tipo I, integrados na RAN e REN, estão condicionados à legislação que lhes é aplicável.

2 – Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estes espaços são de construção interdita com exceção da reconstrução e conservação de edificações existentes licenciadas ou legalizadas e das seguintes situações, nos termos constantes desses regimes legais:

- a) Construções para apoio à atividade agrícola;
- b) Centros de interpretação ambiental e instalações de observação de vida selvagem, com o máximo de 200 m², em estrutura ligeira;
- c) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais;
- d) Instalações de apoio a atividades equestres, tais como baias em madeira, pista de cavalos, bancadas e outras construções amovíveis;
- e) Percursos pedestres e cicláveis.

3 – Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, nestes espaços são interditas as seguintes 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 rápido crescimento;
- e) Prática de atividades desportivas motorizadas.

SUBSECÇÃO II

Espaços Agrícolas de Produção Tipo II

Artigo 33.º

Noção

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

Artigo 34.º

Regime específico

1 – Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estes espaços são de construção interdita com exceção das seguintes situações:

- a) Construções para apoio à atividade agrícola;
- b) Instalações destinadas à atividade agropecuária e alojamentos para animais;

- c) Centros de interpretação ambiental e instalações de observação de vida selvagem, com o máximo de 200 m², em estrutura ligeira;
- d) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais;
- e) Instalações de apoio a atividades equestres;
- f) Parques de merendas e miradouros;
- g) Percursos pedestres e cicláveis;
- h) Salvaguarda e tratamento do CM 1072.

2 – Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, nestes espaços são interditas as seguintes 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 rápido crescimento;
- e) Prática de atividades desportivas motorizadas.

SUBSECÇÃO III

Outros Espaços Agrícolas

Artigo 35.º

Noção

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 36.º

Regime específico

1 – Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estes espaços são de construção interdita com exceção das seguintes situações:

- a) Estabelecimentos industriais, de fabrico, transformação e venda dos produtos agrícolas pecuários, e florestais;
- b) Construções para apoio à atividade agrícola;
- c) Instalações destinadas à atividade agropecuária e alojamentos para animais;
- d) Atividades equestres;
- e) Parques de merendas e miradouros;
- f) Estruturas ligeiras e amovíveis de apoio às atividades turísticas;
- g) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais.
- h) Percursos pedestres e cicláveis.

2 – Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, nestes espaços são interditas as seguintes 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 – Os espaços em questão são articulados com os espaços de proteção propostos associados à rede hidrográfica, garantindo deste modo a manutenção dos recursos existentes através do controlo da erosão.

4 – No caso de abandono do uso atual, estes espaços são florestados com espécies adaptadas às condições edafo-climáticas.

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.

CAPÍTULO IV

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 43.º

Noção

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

Artigo 44.º

Qualificação

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

- a) 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.*)

Artigo 45.º

Regime específico

1 – Sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, estes espaços são de construção interdita com exceção das situações previstas no presente Regulamento.

2 – Nas áreas de terreno inseridas na Estrutura Ecológica Municipal é promovida uma gestão e ocupação do território balizada por princípios de sustentabilidade ecológica e económica, suportados pelas aptidões e condicionalismos que o território apresenta.

3 – Os valores naturais e culturais estruturantes são protegidos, no sentido da salvaguarda do carácter e da qualidade paisagística existente.

4 – As oportunidades de recreio e lazer criadas são ajustadas aos recursos paisagísticos existentes.

CAPÍTULO V

Espaços Canais

SECÇÃO I

Artigo 46.º

Caracterização

Os espaços canais são constituídos por áreas de solo afetas a infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes.

SECÇÃO II

Rede rodoviária interna

Artigo 47.º

Identificação

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

1 – Rede viária principal – Este nível é constituído pela rede de circulações estruturantes que percorrem toda a zona do PUHB e que asseguram a ligação às SUOP previstas. Neste nível inclui-se o Caminho Municipal n.º 1072 bem como a variante à E.N. 5, junto à Aldeia da Barrosinha.

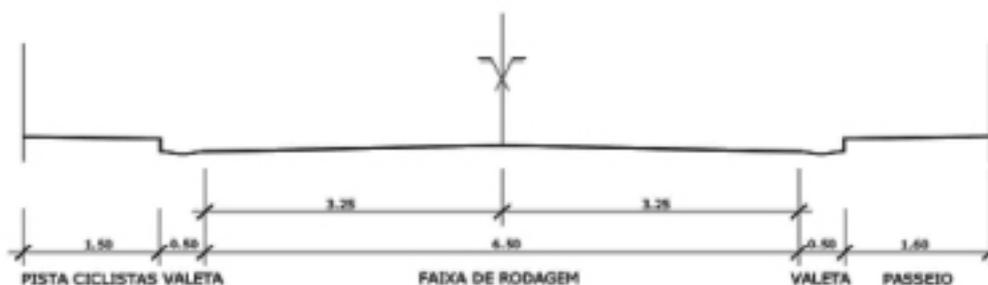
2 – Rede viária secundária – Este nível engloba todas as vias internas a cada subunidade operativa de planeamento e gestão. O traçado destas vias será efetuado quando da realização dos projetos dos empreendimentos turísticos previstos para as várias SUOP.

Artigo 48.º

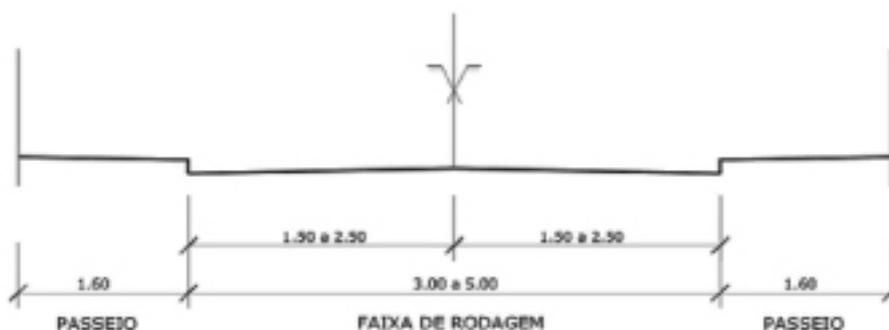
Regime específico

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

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



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



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 que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, exceto no caso das tipologias de empreendimentos turísticos em que o número mínimo de lugares de estacionamento é definido pela Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na redação dada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro. Às restantes tipologias é aplicável o disposto nos números seguintes.

2 – Sem prejuízo da legislação aplicável, nos espaços de ocupação turística e para os estabelecimentos hoteleiros até 3 estrelas, o presente Plano define a existência de garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20 % das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no hotel ou na sua proximidade.

3 – Para os aldeamentos turísticos, é definido um lugar de estacionamento por unidade de alojamento.

SECÇÃO II**Percursos de peões/ciclovía****Artigo 50.º****Identificação**

1 – A rede pedonal/ciclovía acompanha o traçado da rede viária principal.

2 – A partir da rede viária principal, a rede pedonal desenvolve-se de uma forma mais informal, constituída por trilhos existentes com uma largura máxima de 3,0 m, dotados de pequenas zonas de estadia, que permitem aceder a todos os espaços de maior interesse paisagístico, capelas, parque selvagem, monte da Maceira e arrozais.

3 – Ao longo da EN 5, desde a Aldeia da Barrosinha até ao limite da área de intervenção do PUHB a norte, é prevista a construção de um percurso pedonal denominado "Passeio Público" que faça a ligação com a sede do concelho e que terá a largura mínima de 1,6 m e um revestimento com cubos de granito.

CAPÍTULO VII**Valores Culturais****Artigo 51.º****Identificação e regime geral**

1 – Os valores culturais são constituídos por um conjunto de áreas, locais e bens imóveis, identificados e numerados na planta de Zonamento e que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico e artístico.

2 – Os valores culturais encontram-se indicados na planta de Zonamento do PUHB como valor cultural e como área sensível.

3 – Os valores culturais indicados no número anterior poderão ser objeto de classificação como bens de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável do património cultural.

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 infraestruturas, são precedidos de sondagens arqueológicas de diagnóstico.

2 – O resultado das sondagens arqueológicas de diagnóstico mencionadas no número anterior implica a realização de mais trabalhos arqueológicos de escavação e a adaptação das intervenções previstas no âmbito do projeto, de forma a garantir a sua preservação *in situ* ou a sua valorização.

3 – Os trabalhos de demolição a efetuar no âmbito da requalificação do edificado atual são alvo de acompanhamento arqueológico face à possibilidade de reutilização de elementos arqueológicos.

4 – Os resultados dos trabalhos arqueológicos mencionados nos números anteriores são previamente submetidos a parecer da entidade da tutela competente.

5 – A restante área do Plano é considerada como de nível 2 de Salvaguarda e Proteção do Património Arqueológico e Arquitetónico.

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 – Os resultados dos trabalhos de prospeção arqueológica devem propor medidas de proteção e salvaguarda patrimonial, as quais privilegiam, sempre que possível, a preservação do património *in situ*.

8 – Os resultados dos trabalhos arqueológicos de prospeção mencionados nos números anteriores são previamente submetidos a parecer da entidade da tutela competente.

Artigo 53.º

Salvaguarda de achados arqueológicos fortuitos

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

CAPÍTULO VIII

Condicionamentos Gerais à Edificação

Artigo 54.º

Condicionamentos gerais

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

1 – Os desvãos da cobertura não podem ser aproveitados para fins habitacionais, arrecadações ou outras utilizações, admitindo-se, contudo, a existência de escadas de recurso de acesso à cobertura ou a terraços no caso de existirem, de acordo com o expresso no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

2 – O ângulo máximo da cobertura relativamente à última laje do edifício não excede os 25 %.

3 – É interdito o encerramento, sob qualquer forma, das áreas destinadas a varandas ou terraços das edificações.

4 – Os aparelhos de ar condicionado são localizados nas coberturas dos edifícios ou em espaços não visíveis do exterior da edificação.

Artigo 55.º

Altura das edificações

1 – A altura máxima para novos edifícios é a seguinte:

a) Edifícios de habitação, integrados em solo urbano: 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 preexistente.

Artigo 56.º

Aproveitamento de águas pluviais

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

Artigo 57.º

Energia solar

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

Artigo 58.º

Mobilidade condicionada

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

CAPÍTULO IX

Programação e execução do plano

SECÇÃO I

Planeamento e Gestão

Artigo 59.º

Objetivos Gerais

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) Valorizar as áreas afetas à estrutura ecológica municipal;
- c) Conservar os valores paisagísticos e ambientais que constituem a zona marginal do rio Sado propiciando a sua valorização através da criação de pequenas infraestruturas portuárias integradas em circuitos turísticos ao longo do rio;
- d) Conservar a morfologia do terreno de modo a valorizar a identidade paisagística da Herdade;
- e) Enquadrar os traçados da rede viária e o desenho das malhas urbanas com a morfologia do terreno, evitando tanto quanto possível, os movimentos de terras;
- f) Dar prioridade à construção e às infraestruturas programadas para servir as novas construções nas áreas afetas a ocupação turística.

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 lote ou lotes de terreno, através dos meios legais admissíveis, designadamente, destaque ou operação de loteamento.

3 – A Planta de Zonamento, bem como o Anexo I do presente Regulamento contém a localização e parâmetros urbanísticos a respeitar nas operações a realizar em cada uma das UOPG e SUOP aí delimitadas.

Artigo 60.º

Modelo 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.

SECÇÃO II

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

Artigo 62.º

Identificação

1 – As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção com uma planeada coerência, que requer uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível mais detalhado, com vista à sua execução.

2 – Para efeito de programação e execução do PUHB, a totalidade da sua área, foi dividida em unidades operativas de planeamento e gestão, identificadas e delimitadas na Planta de Zonamento, nomeadamente:

- a) UOPG 1 – Vila da Barrosinha
- b) UOPG 2 – Monte das Malhadas
- c) UOPG 3 – Monte do Pomar
- d) UOPG 4 – Monte do Pinhal
- e) UOPG 5 – Monte da Vinha
- f) UOPG 6 – Monte do Golfe
- g) UOPG 7 – Monte da Maceira
- h) UOPG 8 – Parque Selvagem
- i) UOPG 9 – Arrozal

3 – As UOPG dividem-se em subunidades operativas de planeamento e gestão (SUOP), delimitadas na Planta de Zonamento, com programa de ocupação próprio, para efeitos de execução de uma operação urbanística e que são as seguintes:

- a) A UOPG 1 inclui as seguintes subunidades operativas:
 - i) SUOP 1.1;
 - ii) SUOP 1.2;
 - iii) SUOP 1.3.
- b) A UOPG 3 inclui as seguintes subunidades operativas:
 - i) SUOP 3.1;
 - ii) SUOP 3.2;
 - iii) SUOP 3.3.
- c) A UOPG 4 é constituída pelas seguintes subunidades operativas:
 - i) SUOP 4.1;
 - ii) SUOP 4.2;
 - iii) SUOP 4.3.
- d) A UOPG 5 inclui as seguintes subunidades operativas:
 - i) SUOP 5.1;

ii) SUOP 5.2.

e) A UOPG 7 divide-se nas seguintes subunidades operativas:

i) SUOP 7.1;

ii) SUOP 7.2;

iii) SUOP 7.3;

iv) SUOP 7.4.

4 – A execução de cada UOPG ou SUOPG poderá ser faseada através de operações urbanísticas distintas, aplicando-se os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I à respetiva área de intervenção.

Artigo 63.º

Objetivos programáticos

1 – O ordenamento urbanístico de cada SUOP e da UOPG 6 obedece aos seguintes princípios gerais:

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 12.ºA;

b) As tipologias de empreendimentos turísticos a instalar nas SUOP e na UOPG 6 obedecem à tipologia definida no regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, tal como se discriminam no artigo 25.º do presente Regulamento;

c) As infraestruturas e equipamentos comuns dos empreendimentos turísticos obedecem ao estabelecido regime jurídico referido no número anterior e na Portaria n.º 358/2009 de 6 de abril, que estabelece os requisitos dos equipamentos de uso comum dos empreendimentos turísticos.

2 – Os empreendimentos turísticos a instalar nas UOPG e SUOP têm uma classificação mínima de 4 estrelas.

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.

SUBSECÇÃO I

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1

Artigo 64.º

Qualificação

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

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

Objetivos

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.

Artigo 66.º

Áreas de Cedência

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

Artigo 67.º

Condições de edificabilidade

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

SUBSECÇÃO II

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 2

Artigo 68.º

Qualificação

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

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

Artigo 69.º

Objetivos

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.

Artigo 70.º

Edificações localizadas em área inundável

1 – As edificações existentes localizadas em área inundável (terreno com cota inferior a 6 metros), devem reunir as condições necessárias para a sua utilização, no respeito pelo disposto no artigo 9.º deste Regulamento.

2 – A área de construção das edificações a demolir, localizadas em terreno à cota inferior a 6 metros, é transferida para as novas construções a edificar nesta unidade operativa de planeamento e gestão.

Artigo 71.º

Condições de edificabilidade

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

SUBSECÇÃO III

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

Artigo 72.º

Qualificação

As UOPG 3, 4, 5 e 7 são constituídas pelas seguintes categorias 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 73.º

Objetivos

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

Artigo 74.º

Parâmetros urbanísticos

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

2 – Nestas unidades operativas de planeamento e gestão, o número máximo de camas turísticas é de:

- a) UOPG3 = 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

Qualificação

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

Objetivos

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 com um mínimo de 150 unidades de alojamento na categoria de 5 estrelas;
- g) Aldeamentos turísticos;
- h) Espaço verde de uso comum.

2 – A constituição do conjunto turístico abrange a totalidade ou parte da UOPG 6, permitindo uma execução faseada da mesma, desde que seja iniciada com o estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas, que deve reunir os requisitos para a futura constituição do conjunto turístico.

Artigo 77.º

Parâmetros urbanísticos

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

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

SUBSECÇÃO V

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 8

Artigo 78.º

Objetivos

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

Artigo 79.º

Edificabilidade

1 – Nesta unidade operativa só são permitidas construções amovíveis destinadas ao apoio, manutenção e conservação da área e dos animais.

2 – A rede viária é composta pelas vias previstas no Plano de Gestão Florestal e caminhos de veículos, de modo a permitir a observação dos animais pelos visitantes.

SUBSECÇÃO VI

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 9

Artigo 80.º

Objetivos

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

Artigo 81.º

Edificabilidade

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

TÍTULO IV

Classificação acústica

Artigo 82.º

Identificação

1 – Atendendo ao tipo de ocupação do solo previsto (Projeto de Desenvolvimento Agroturístico e Residencial da Herdade da Barrosinha) e de acordo com o Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção do PUHB é classificada na sua totalidade como Zona Mista.

2 – As zonas mistas não ficam expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB (A), expressos pelo indicador Lden, e superior a 55 dB (A), expresso pelo indicador Ln.

Artigo 83.º

Regime específico

1 – Para as zonas mistas em que o nível de exposição ao ruído sonoro contínuo exterior seja superior a 5 dB (A) aos valores referidos no artigo anterior, a Câmara Municipal procede à elaboração e aplicação de planos de redução de ruído de acordo com a legislação em vigor.

2 – Ao longo da variante à Aldeia da Barrosinha não é permitido o licenciamento de novos edifícios com utilização sensível ao ruído numa distância de 13,25 metros a partir do eixo da via.

TÍTULO V

Sismicidade

Artigo 84.º

Classificação

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

Artigo 85.º

Ações

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

TÍTULO VI

Perímetro de rega e infraestruturas associadas

Artigo 86.º

Regime específico

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

TÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 87.º

Remissões

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

Artigo 88.º

Consulta do plano

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

Artigo 89.º

Vigência

1 – O PUHB entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Câmara Municipal deverá publicitar o presente Regulamento, o quadro anexo e as plantas de implantação e de Condicionantes, mediante a afixação de editais nos lugares de estilo e disponibilização daqueles documentos ao público através de redes de comunicação eletrónica, nomeadamente a internet.

Artigo 90.º

Monitorização

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

2 – A Câmara Municipal avaliará, no âmbito do processo de monitorização do plano, da avaliação do estado do ordenamento do território municipal e da evolução dos níveis de intensidade turística concelhia, bem como dos respetivos impactes em termos de sustentabilidade territorial, após o decurso de metade do prazo de execução do plano, o grau da execução do mesmo e o interesse na sua manutenção, tendo em conta a intensidade turística efetivamente executada e após audiência dos interessados.

ANEXO I**Quadro de Parâmetros Urbanísticos**

z		Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão- SUOP		Categorias ou subcategorias de espaço	Parâmetros urbanísticos a aplicar				Empreendimentos turísticos				
Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)	SUOP índice médio de utilização	Categoria de espaço			Tipologias	N.º máximo de unidades de alojamento	Número máximo de camas	Categoria mínima
							índice máximo de utilização do solo	Densidade habitacional máxima (fogos/hectare)	Densidade máxima camas turísticas/hectares				
UOPG 1 Vila da Barrosinha	262 506.00	SUOPG 1.1	146 774.00	Área do tipo I	60 172.00	0.60	0.60	-	-	Estabelecimento hoteleiro	110	220	4****
				Área do tipo II	71 603.00			-	-				
				Áreas verdes	2 814.00			-	-				
				Área do tipo III	12 185.00			-	-				
		SUOPG 1.2	72 294.00	Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	72 294.00	-	-	-	-	-	-	-	
SUOPG 1.3	43 438.00	Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	43 438.00	-	-	-	-	-	-	-			
Total	262 506.00									110	220		
UOPG 2 Monte das Malhadas	246 628.00	-	-	Aglomerado rural	102 865.00	-	0.17	25	-	-	-	-	-
				Espaços agrícolas de produção tipo I	49 129.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	
				Espaços agrícolas de produção tipo II	32 742.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento natural	17 727.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de proteção	29 855.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento a infraestruturas	14 310.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	
Total	246 628.00												
UOPG 3 Monte do Pomar	897 281.00	SUOPG 3.1	204 194.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamento turístico	75 987.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico	249	761	4****
				Espaços florestais de recreio ... – Áreas de enquadramento e recreio	128 207.00	-	0,00 b)	-	-				

z		Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão -SUOP		Categorias ou subcategorias de espaço	Parâmetros urbanísticos a aplicar				Empreendimentos turísticos					
Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)	Categoria de espaço				Tipologias	N.º máximo de unidades de alojamento	Número máximo de camas	Categoria mínima	
						SUOP								
						Índice médio de utilização	Índice máximo de utilização do solo	Densidade habitacional máxima (fogos/hectare)	Densidade máxima camas turísticas/hectares					
		SUOPG 3.2	134 559.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamento turístico	134 559.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico				
		SUOPG 3.3	262 566.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamento turístico	252 269.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico				
				Espaços florestais de recreio ... – Áreas de enquadramento e recreio	10 297.00	-	0,00 b)	-	-					
		-	295 962.00	Espaços agrícolas de produção tipo II	34 655.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de proteção	139 991.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento natural	30 556.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento a infraestruturas	40 828.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços naturais e paisagísticos	49 932.00	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-
Total	897 281.00										249	761		
UOPG 4 Monte do Pinhal	1 057 071.00	SUOPG 4.1	412 069.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamento turístico	303 732.00		0.15		35	Aldeamento turístico	228	410	4****	
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	108 337.00	-	0,00 b)	-						
		SUOPG 4.2	186 366.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamento turístico	140 814.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico				
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	45 552.00	-	0,00 b)	-						
		SUOPG 4.3	132 745.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamento turístico	57 464.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico				
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	75 281.00	-	0,00 b)	-	-					

z		Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão-SUOP		Categorias ou subcategorias de espaço	Parâmetros urbanísticos a aplicar				Empreendimentos turísticos					
Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)	Categoria de espaço				Tipologias	N.º máximo de unidades de alojamento	Número máximo de camas	Categoria mínima	
						Índice médio de utilização	Índice máximo de utilização do solo	Densidade habitacional máxima (fogos/hectare)	Densidade máxima camas turísticas/hectares					
		-	325 891.00	Espaços florestais de proteção	207 851.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento natural	59 218.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de produção	24 252.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento a infraestruturas	26 288.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços naturais e paisagísticos	8 282.00	-	0.00	-	-	-	-	-	-	
Total	1 057 071.00										228	410		
UOPG 5 Monte da Vinha	2 536 587.00	SUOPG 5.1	536 824.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamentos turísticos	499 931.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico	163	643	4****	
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	36 893.00	-	0,00 b)	-	-					
		SUOPG 5.2	187 511.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamentos turísticos	136 324.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico				
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	51 187.00	-	0,00 b)	-	-					
		-	1 812 252.00	Espaços agrícolas – Outros espaços agrícolas	1 075 412.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de proteção	696 166.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento natural	11 137.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de produção	6 647.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento a infraestruturas	22 890.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
Total	2 536 587.00									163	643			

z		Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão-SUOP		Categorias ou subcategorias de espaço	Parâmetros urbanísticos a aplicar				Empreendimentos turísticos				
Identificação	Área (m²)	Identificação	Área (m²)		Área (m²)	Categoria de espaço				Tipologias	N.º máximo de unidades de alojamento	Número máximo de camas	Categoria mínima
						Índice médio de utilização	Índice máximo de utilização do solo	Densidade habitacional máxima (fogos/hectare)	Densidade máxima camas turísticas/hectares				
UOPG 6 Monte do Golfe	2 728 591.00	-	2 728 591.00	Espaços de ocupação turística – Aldeamentos turísticos/Estabelecimento hoteleiro/ Equipamento de utilização comum	1 517 203.00	-	0.15	-	35	Conjuntos turísticos (Resorts), Estabelecimento hoteleiro, Aldeamento turístico	580	964	5****
				Espaço de ocupação turística – Áreas verdes de uso comum	489 602.00	-	0,00 a)	-	-				
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	425 298.00	-	0,00 b)	-	-				
				Espaços agrícolas de produção tipo II	2 935.00	-	0,00 a)	-	-				
				Espaços florestais de proteção	100 903.00	-	0,00 b)	-	-				
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento natural	37 421.00	-	0,00 b)	-	-				
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento a infraestruturas	77 330.00	-	0,00 b)	-	-				
				Espaços naturais e paisagísticos	77 899.00	-	0.00	-	-				
Total	2 728 591.00									580	964		
UOPG 7 Monte da Maceira	3 600 950.00	SUOPG 7.1	86 382.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamentos turísticos	63 495.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico	167	336	4****
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	22 887.00	-	0,00 b)	-					
		SUOPG 7.2	91 311.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamentos turísticos	38 334.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico			
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	52 977.00	-	0,00 b)	-					
		SUOPG 7.3	103 927.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamentos turísticos	63 319.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico			
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	40 608.00	-	0,00 b)	-					

z	Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão-SUOP		Categorias ou subcategorias de espaço	Parâmetros urbanísticos a aplicar				Empreendimentos turísticos						
	Identificação	Área (m²)		Identificação	Área (m²)	SUOP	Categoria de espaço			Tipologias	N.º máximo de unidades de alojamento	Número máximo de camas	Categoria mínima	
							Índice médio de utilização	Índice máximo de utilização do solo	Densidade habitacional máxima (fogos/hectare)					Densidade máxima camas turísticas/hectares
		SUOPG 7.4	94 462.00	Espaço de ocupação turística – Aldeamentos turísticos	61 134.00	-	0.15	-	35	Aldeamento turístico				
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento e recreio	33 328.00	-	0,00 b)	-						
		-	3 224 868.00	Espaços florestais de proteção	879 678.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de recreio – Áreas de enquadramento natural	16 156.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	-
				Espaços florestais de produção	2 329 034.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-	-
Total	3 600 950.00									167	336			
UOPG 8 Parque Selvagem	1 553 303.00	-	1 553 303.00	Espaços florestais de proteção	1 520 413.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento natural	14 990.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de produção	14 282.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços naturais e paisagísticos	3 618.00	-	0.00	-	-	-	-	-	-	
Total	1 553 303.00									0	0			
UOPG 9 Arrozais ...	2 109 597.00	-	2 109 597.00	Espaços agrícolas de produção tipo I	1 710 172.00	-	0,00 a)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços florestais de recreio... – Áreas de enquadramento natural	393 609.00	-	0,00 b)	-	-	-	-	-	-	
				Espaços naturais e paisagísticos	5 816.00	-	0.00	-	-	-	-	-	-	
Total	2 109 597.00									0	0			
Total geral	14 992 514.00									1497	3334			

Notas:

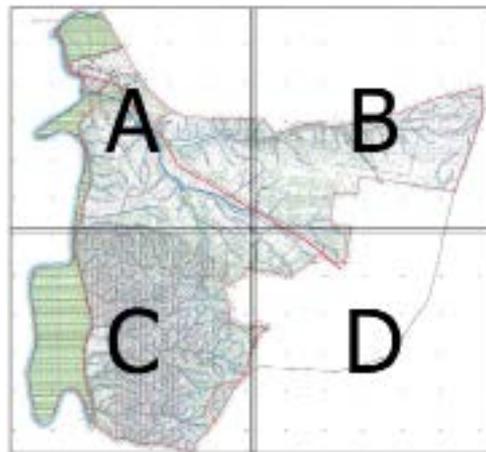
a) Para estes espaços não é definido índice de ocupação uma vez que a sua utilização é muito limitada, sendo a área de implantação e construção possível definidas em função do uso/atividade concreta que se pretenda implementar a validar pela Câmara Municipal conforme artigos do regime específico constante do regulamento, não podendo em caso algum a ocupação proposta desvirtuar a utilização dominante do espaço e as condicionantes legais presentes.

b) Para estes espaços não é definido índice de ocupação uma vez que a sua utilização é muito limitada, sendo a área de implantação e construção possível a definida nos artigos do regime específico para cada subcategoria de espaço.

ANEXO II

Parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva e equipamento

Tipologia funcional	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva
Habitação:		
Unifamiliar	28m ² /fogo	35m ² /fogo
Coletiva	28m ² /120m ² a.c. para habitação	35m ² /120m ² a.c. para habitação
Comércio	28m ² /100m ² a.c. para comércio	25m ² /100m ² a.c. para comércio.
Serviços	28m ² /100m ² a.c. para serviços	25m ² /100m ² a.c. para serviços
Indústria e/ou armazéns	23m ² /100m ² a.c. para ind./armazém	10m ² /100m ² a.c. para ind./armazém



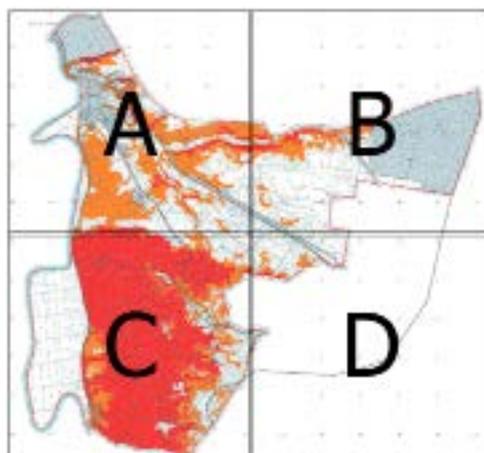
72613 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_72613_150107_PC.jpg

72613 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_72613_150107_PC_A.jpg

72613 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_72613_150107_PC_B.jpg

72613 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_72613_150107_PC_C.jpg

72613 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_72613_150107_PC_D.jpg



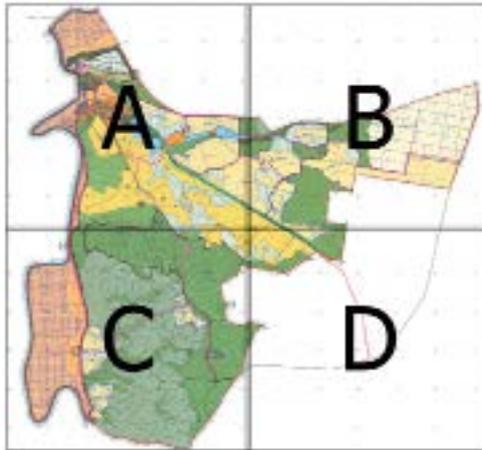
72613 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_72613_150107_PC_DFCI.jpg

72613 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_72613_150107_PC_DFCI_A.jpg

72613 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_72613_150107_PC_DFCI_B.jpg

72613 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_72613_150107_PC_DFCI_C.jpg

72613 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_72613_150107_PC_DFCI_D.jpg



72619 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_72619_150107_PZ.jpg

72619 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_72619_150107_PZ_A.jpg

72619 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_72619_150107_PZ_B.jpg

72619 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_72619_150107_PZ_C.jpg

72619 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_72619_150107_PZ_D.jpg

617804954