

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 154/2006

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Avis aprovou, em 28 de Dezembro de 2004, o Plano de Pormenor do Núcleo Turístico de Cortesia, no município de Avis.

A elaboração do Plano de Pormenor teve início na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente a discussão pública já ocorrida na vigência do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Na área a abranger pelo presente Plano de Pormenor vigora o Plano de Ordenamento da Albufeira do Maranhão, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 117/99, de 6 de Outubro, e o Plano Director Municipal de Avis, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/95, de 2 de Fevereiro.

O presente Plano de Pormenor corresponde à unidade de gestão n.º 2 (UG 2) referida no Plano de Ordenamento da Albufeira do Maranhão, também designada por núcleo turístico de Cortesia, o qual prevê para a mesma uma zona de equipamentos e infra-estruturas turísticas e recreativas e altera o Plano Director Municipal procedendo à requalificação de «espaços agro-silvo-pastoris» e «espaços de protecção e valorização ambiental», encontrando-se deste modo sujeito a ratificação.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor.

É de realçar, contudo, a necessidade de na execução do Plano ser acautelada a protecção ao sobreiro e azinheira, nos termos do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de Maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de Junho.

Foi emitido parecer favorável pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo.

Enquadrada no processo de elaboração do Plano de Pormenor, foi apresentada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, nos termos do previsto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, 79/95, de 20 de Abril, e 203/2002, de 1 de Outubro, uma proposta de alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional para a área do município de Avis, que substitui parcialmente a constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 99/98, de 4 de Agosto.

Sobre a referida alteração de delimitação foi ouvida a Câmara Municipal de Avis.

A Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional pronunciou-se favoravelmente sobre a delimitação proposta nos termos do disposto no artigo 3.º do mencionado decreto-lei, parecer consubstanciado na acta da reunião daquela Comissão, subscrita pelos representantes que a compõem.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, bem como no artigo 3.º e na alínea b) do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor do Núcleo Turístico de Cortesia, no município de Avis, cujos Regula-

mento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Aprovar a alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional do município de Avis, constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 99/98, de 4 de Agosto, com as áreas a integrar e a excluir identificadas na planta anexa à presente resolução, que dela faz parte integrante.

3 — A planta mencionada no número anterior pode ser consultada na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo.

4 — Ficam revogadas as disposições escritas e gráficas do Plano Director Municipal de Avis contrárias às do presente Plano de Pormenor, na respectiva área de intervenção.

Presidência do Conselho de Ministros, 12 de Outubro de 2006. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

### REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO TURÍSTICO DE CORTESIA

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Âmbito territorial

1 — A área de intervenção corresponde à unidade de execução delimitada na planta de implantação e situa-se a cerca de 1 km da vila de Avis na freguesia do mesmo nome, na margem esquerda da ribeira da Seda, braço principal da albufeira do Maranhão.

2 — A área de intervenção é, em função da sua localização em relação ao limite dos 500 m contados a partir do nível de pleno armazenamento (NPA) — «área envolvente da albufeira», diferenciada em dois espaços:

Espaço E1 — espaço adjacente à albufeira incluído no limite dos 500 m contados a partir do NPA e delimitados na planta de síntese do POAM como unidade de gestão n.º 2 (UG 2), designado como núcleo turístico de Cortesia, e constituído por prédios rústicos integrados total ou parcialmente na Herdade de Cortesia e parte de prédio rústico adjacente à Herdade, a sul;

Espaço E2 — espaço exterior ao limite dos 500 m, adjacente a sul-nascente à UG 2, constituído por parte de prédio rústico integrado na Herdade de Cortesia e onde se desenvolve o acesso à unidade de execução a partir do caminho municipal 1067.

3 — A área total de intervenção é de 498 570 m<sup>2</sup>, correspondente ao somatório das áreas dos prédios rústicos total ou parcialmente inseridos na mesma.

A área de intervenção distribui-se pelos espaços E1 e E2 do seguinte modo:

a) Espaço E1 — unidade de gestão n.º 2 (UG 2):

Prédios incluídos total ou parcialmente na Herdade de Cortesia — 471 870 m<sup>2</sup>;

Parte do prédio adjacente à Herdade de Cortesia a sul — 24 600 m<sup>2</sup>;

Área total do espaço E1 — 496 470 m<sup>2</sup>;

b) Espaço E2 — espaço adjacente a sul-nascente à UG 2:

Área total do espaço E2 correspondente a parte de prédio integrado na Herdade de Cortesia — 2100 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 2.º

##### Composição do Plano

1 — O Plano de Pormenor é constituído pelas seguintes peças fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de condicionantes.

2 — O Plano de Pormenor é acompanhado pelo relatório, peças escritas e desenhadas e programa de execução e plano de financiamento.

#### Artigo 3.º

##### Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

a) «Área total do terreno ou superfície total do terreno (St)» — área do prédio, parte do prédio ou conjunto de prédios a que se aplicam os valores dos parâmetros urbanísticos e que se inclui na área envolvente;

b) «Área envolvente da albufeira» — área correspondente à zona de protecção da albufeira, com uma largura de 500 m contada a partir da linha do nível de pleno armazenamento da albufeira (NPA), ajustada em função da definição dos perímetros urbanos que decorrem do PDM de Avis;

c) «Zona reservada» — área marginal à albufeira compreendida na área envolvente, com uma largura de 50 m contados a partir do seu NPA;

d) «Plano de água» — toda a superfície de água da albufeira do Maranhão, cuja cota altimétrica máxima iguala o seu nível NPA;

e) «Construção nova» — edificação inteiramente nova, ainda que no terreno sobre a qual foi ou será erguida já tenha existido outra construção. Abrange a edificação com a utilização de pré-fabricados;

f) «Alteração de construção existente» — obra que, por qualquer forma, modifica a compartimentação interna ou a forma exterior de um edifício;

g) «Ampliação de construção existente» — obra que pressupõe aumento volumétrico do edifício existente, com ou sem renovação da parte preexistente.

#### Artigo 4.º

##### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 — As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública estão assinaladas na planta de condicionantes, excepto se não cartografáveis decorrentes da aplicação do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de Maio, e são as seguintes:

- a) Albufeiras de águas públicas;
- b) Domínio hídrico;
- c) Protecção do montado de sobro e azinho;
- d) Reserva Ecológica Nacional (REN).

2 — A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas

no número anterior obedecem ao disposto na legislação aplicável.

## CAPÍTULO II

### Disposições específicas aplicáveis aos espaços E1 e E2

#### SECÇÃO I

##### Disposições aplicáveis ao espaço E1

(unidade de gestão n.º 2 — UG 2, delimitada no Plano de Ordenamento da Albufeira do Maranhão — POAM)

#### Artigo 5.º

##### Disposições gerais relativas ao uso do solo no espaço E1/UG 2

1 — A UG 2 constitui uma unidade de gestão que integra a zona de equipamentos e infra-estruturas turísticas e recreativas delimitadas na planta de síntese do POAM com a designação de núcleo turístico de Cortesia e regulamentada no artigo 31.º daquele Plano.

2 — A UG 2 pode incluir alojamentos e equipamentos turísticos, outros equipamentos e espaços de actividades de recreio e lazer, unidades de alojamento desafectadas da exploração turística e habitações unifamiliares.

3 — A UG 2 inclui um conjunto de espaços verdes integrados na estrutura verde da área de intervenção, regulamentados nos artigos 12.º a 17.º do presente Plano de Pormenor e caracterizados nos artigos relativos à ocupação específica das zonas delimitadas no âmbito do presente Plano de Pormenor.

4 — Na zona reservada da UG 2 é interdita a construção, exceptuando-se as infra-estruturas de apoio à utilização da albufeira, nos termos do presente Regulamento, e assinaladas na planta de implantação.

5 — A determinação da superfície total de pavimentos (Sp), da superfície total de implantação (Si) e do número total de habitantes das propriedades que constituem a UG 2 faz-se pela aplicação dos índices de construção bruta (Ic), índice de implantação (Ii) e densidade bruta (Db) às respectivas áreas em conformidade com os critérios fixados pelo presente Regulamento, sem prejuízo do estabelecido no POAM.

#### Artigo 6.º

##### Subdivisão do espaço E1 em duas zonas em função da respectiva situação fundiária para efeitos da distribuição equitativa do direito abstracto de construir

O espaço E1 subdivide-se em duas zonas correspondentes às duas propriedades que integram a UG 2 com as seguintes características:

Zona A (ZA) — corresponde a parte de uma propriedade adjacente ao plano de água da albufeira, Herdade de Cortesia, constituída pelo conjunto de prédios rústicos com a área total de 471 870 m<sup>2</sup> (prédio com 108 000 m<sup>2</sup>, prédio com 183 750 m<sup>2</sup> e parte de prédio com 180 120 m<sup>2</sup>);

Zona B (ZB) — corresponde a parte de prédio adjacente à Herdade de Cortesia a sul com a área de 24 600 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 7.º

##### Critérios de cálculo dos índices de construção bruta, índice de implantação e densidade bruta, aplicáveis ao espaço E1

1 — Índice de construção bruta — 0,015, em conformidade com o estabelecido no artigo 31.º do POAM para a UG 2.

2 — Índice de implantação máximo — 0,013, visando uma superfície de implantação máxima correspondente a aproximadamente 87% da superfície total de pavimentos da UG 2.

3 — Densidade bruta — 5 hab. por hectare ou inferior, em conformidade com o estabelecido no artigo 31.º do POAM para a UG 2.

#### Artigo 8.º

##### Superfície total máxima de pavimentos, superfície total máxima de implantação e número total máximo de habitantes do espaço E1 e das zonas A e B

1 — Espaço E1:

Sp máxima —  $0,015 \times 496\,470 \text{ m}^2 = 7447 \text{ m}^2$ ;

Si máxima —  $0,013 \times 496\,470 \text{ m}^2 = 6454 \text{ m}^2$ ;

Número máximo de habitantes —  $3,46 \text{ hab./ha} \times 49,6470 \text{ ha} = 172 \text{ hab.}$

2 — Zona A (ZA):

Sp máxima —  $0,015 \times 471\,870 \text{ m}^2 = 7078 \text{ m}^2$ ;

Si máxima —  $0,013 \times 471\,870 \text{ m}^2 = 6134 \text{ m}^2$ ;

Número máximo de habitantes —  $3,39 \text{ hab./ha} \times 47,1870 \text{ ha} = 160 \text{ hab.}$

3 — Zona B (ZB):

Sp máxima —  $0,015 \times 24\,600 \text{ m}^2 = 369 \text{ m}^2$ ;

Si máxima —  $0,013 \times 24\,600 \text{ m}^2 = 320 \text{ m}^2$ ;

Número máximo de habitantes —  $5 \text{ hab./ha} \times 2,46 \text{ ha} = 12 \text{ hab.}$

#### Artigo 9.º

##### Ocupação, uso e transformação do solo na zona A

1 — À zona A integrada no espaço E1 definido no artigo 1.º do presente Regulamento aplicam-se os parâmetros urbanísticos com os critérios e valores máximos estabelecidos nos artigos 7.º e 8.º do mesmo.

2 — A zona A subdivide-se em função da ocupação, uso e transformação do solo em seis subzonas delimitadas na planta de implantação com as seguintes designações:

a) Subzona A1 — corredor de infra-estruturas de apoio à zona A;

b) Subzona A2 — zona natural e de actividades de recreio e lazer;

c) Subzona A3 — habitação unifamiliar, apoios e área natural envolvente;

d) Subzona A4 — centro hípico e actividades complementares;

e) Subzona A5 — monte antigo a reconverter em unidade de restauração, infra-estruturas e equipamentos de apoio às actividades de recreio e lazer da UG 2 e área natural envolvente;

f) Subzona A6 — hotel de 3 estrelas e apoios, actividades de recreio e lazer e área natural envolvente.

3 — Caracterização e parâmetros de ocupação da subzona A1 — é delimitada na zona A do Plano de Pormenor uma faixa com uma largura variável entre 13 m e 20 m destinada a localização de um corredor de infra-estruturas com o seguinte uso:

Via principal de distribuição da zona A com os parâmetros de dimensionamento e características definidas no artigo 18.º do presente Regulamento;

Rede de abastecimento de água;

Rede de drenagem de águas residuais;  
Abastecimento de energia eléctrica e iluminação;  
Faixa verde de protecção e enquadramento da via.

4 — Caracterização e parâmetros de ocupação da subzona A2:

a) Localiza-se a nascente da zona A e constitui uma área natural, onde se pretende manter no essencial o actual uso (agro-silvo-pastoril), podendo, contudo, comportar actividades de recreio e lazer compatíveis;

b) Integra a estrutura verde da unidade de execução, pelo que se aplicam a esta subzona as regras definidas no artigo 16.º do presente Regulamento;

c) Está previsto o acesso a esta área através de um arruamento de serviço e de um percurso panorâmico (passeio a cavalo, bicicletas) cujos parâmetros de dimensionamento e características são definidos no artigo 18.º do presente Regulamento;

d) Sem prejuízo do disposto no artigo 16.º, pode esta área ter aproveitamento sobcoberto para pastagem natural, complementar dos espaços verdes de produção incluídos na subzona A4, desde que desse facto não resulte o abate de árvores existentes.

5 — Caracterização e parâmetros de ocupação da subzona A3:

a) Localiza-se a poente da zona A e é constituída por dois espaços com características distintas:

Espaço destinado à implantação de uma habitação unifamiliar — habitação e apoios;

Área natural envolvente;

b) No espaço destinado à habitação e apoios deverá ser observado o seguinte:

i) As áreas de construção e implantação e a capacidade de alojamento integram os valores globais da Sp, Si e número de habitantes atribuídos à zona A conforme definido no artigo 8.º do presente Regulamento, com os seguintes valores máximos parciais:

Superfície máxima de pavimentos —  $744 \text{ m}^2$ ;

Superfície máxima de implantação —  $690 \text{ m}^2$ ;

Número máximo de habitantes — 20;

ii) O edifício deve cumprir com a legislação em vigor e com o disposto no presente Regulamento e no Regulamento do POAM relativo às normas de construção e à altura das edificações;

iii) O Plano de Pormenor assinala uma implantação da edificação que pode ser alterada em função de projecto específico aprovado pela Câmara Municipal, mas que se insere obrigatoriamente no polígono de implantação definido na planta de implantação;

iv) A utilização e ocupação dos espaços verdes de recreio, lazer e enquadramento deve obedecer ao estipulado no artigo 14.º;

v) A morfologia e o desenho dos espaços exteriores e equipamentos de apoio à habitação, assinalados na planta de implantação, devem ser objecto de projectos específicos complementares do projecto da edificação. Os projectos observam as regras de uso do solo e parâmetros de dimensionamento definidos no presente Regulamento, respectivamente, para os espaços verdes

e acessos e estacionamento. São os seguintes os espaços exteriores e equipamentos de apoio previstos:

Acessos e estacionamento;

Espaço verde de recreio, lazer e enquadramento — espaço ajardinado que pode incluir equipamentos de apoio às actividades de ar livre, designadamente piscina, esplanada e áreas de estada diversificadas, *barbecue* e ainda outros equipamentos compatíveis com as funções principais do espaço;

c) Na área natural envolvente aplica-se o disposto no artigo 16.º do presente Regulamento.

6 — Caracterização e parâmetros de ocupação da subzona A4:

a) Localiza-se a sul da zona A. É um espaço já parcialmente preenchido, onde se encontra implantado um centro hípico com as seguintes características:

Existente edificado:

Cavalariças, picadeiro coberto e instalações de apoio às actividades do centro distribuídos por dois edifícios; Alojamentos e outros serviços de apoio instalados num edifício anexo;

Existente não edificado:

Parque de estacionamento a sul da área edificada; Campo de treinos e de obstáculos a nascente da área edificada;

Zona de pastagens a norte e a poente da área edificada;

Pista de obstáculos adjacente e envolvente à zona de pastagens poente;

Previsto:

Reorganização das instalações;

Reordenamento e tratamento dos espaços exteriores — espaços ajardinados, bancadas, zonas de estar, acessos e estacionamento na envolvente do conjunto edificado e reorganização da actual zona de pastagem conjugada com a recuperação e beneficiação da pista de obstáculos;

b) No conjunto edificado deverá ser observado o seguinte:

i) As áreas de construção e implantação e a capacidade de alojamento integram os valores globais da Sp, Si e número de habitantes atribuídos à zona A conforme definido no artigo 8.º do presente Regulamento, com os seguintes valores máximos parciais:

Superfície de pavimentos — 1808 m<sup>2</sup>;  
Superfície de implantação — 1774 m<sup>2</sup>;  
Número de habitantes — quatro;

ii) Só são permitidas obras de alteração, beneficiação e remodelação das construções se da sua concretização não resultar a ampliação dos valores atrás referidos que ponham em causa os valores globais atribuídos à zona A;

iii) As obras de alteração, beneficiação e remodelação das construções devem cumprir com a legislação em vigor e com o disposto no presente Regulamento e no Regulamento do POAM relativo às normas de construção e à altura das edificações;

c) No reordenamento e tratamento dos espaços exteriores e reorganização dos equipamentos existentes e previstos na envolvente das edificações devem ser observadas as regras de uso do solo e parâmetros de dimensionamento definidos no presente Regulamento, respectivamente, para os espaços verdes, artigos 14.º, 15.º e 17.º, e para os acessos e estacionamento, artigo 18.º

7 — Caracterização e parâmetros de ocupação da subzona A5:

a) Localiza-se a norte da zona A na envolvente de um antigo monte. Engloba um conjunto de apoios às actividades de recreio e lazer da UG 2 enquadrados por um espaço natural em contacto directo com a albufeira com as seguintes características:

Unidade de restauração e estar a instalar num conjunto edificado resultante de recuperação do antigo monte e espaços exteriores complementares;

Estação de tratamento de águas residuais da unidade de execução e espaço adjacente;

Acesso ao plano de água e percurso pedonal de acesso à zona de acostagem e amarração — plataforma fluante;

Área natural envolvente;

b) No espaço onde se localiza o antigo monte a recuperar e espaços adjacentes deve ser observado o seguinte:

i) As áreas de construção e implantação que resultam da recuperação do antigo monte integram os valores globais da Sp e Si atribuídos à zona A conforme definido no artigo 8.º do presente Regulamento, com os seguintes valores máximos parciais:

Superfície máxima de pavimentos — 450 m<sup>2</sup>;  
Superfície máxima de implantação — 450 m<sup>2</sup>;

ii) As obras de remodelação, alteração e ampliação da construção existente devem cumprir cumulativamente com o seguinte:

Legislação em vigor relativa à edificação;

O disposto no presente Regulamento e no Regulamento do POAM relativo às normas de construção e à altura das edificações;

Não é permitido aumento da área de construção e implantação da parte da actual construção abrangida pela REN (100 m de protecção à albufeira a partir da linha máxima de alagamento);

iii) O Plano de Pormenor assinala uma implantação do conjunto edificado a recuperar que pode ser alterada em função de projecto específico aprovado pela Câmara Municipal mas que se insere obrigatoriamente no polígono de implantação definido na planta de implantação sem prejuízo do disposto na alínea anterior;

iv) A morfologia e o desenho dos espaços exteriores e equipamentos de apoio à unidade de restauração assinalados na planta de implantação devem ser objecto de projectos específicos complementares do projecto de recuperação da edificação, que observarão as regras do uso do solo e parâmetros de dimensionamento definidos no presente Regulamento respectivamente para os espaços verdes, artigos 14.º e 17.º, e acessos e estacionamento, artigo 18.º

São os seguintes os espaços exteriores e equipamentos de apoio previstos:

Plataformas de estacionamento com acesso a partir da via principal de distribuição (subzona A1). O estacionamento garante também o apoio à zona de acostagem e amarração do plano de água;

Esplanada e espaço ajardinado com estadas diversificadas;

c) A estação de tratamento de águas residuais da unidade de execução deve cumprir com a legislação em vigor e o disposto no Regulamento do POAM e no artigo 24.º do presente Regulamento do Plano de Pormenor. É enquadrada por uma zona verde de protecção e tem acesso a partir da zona de estacionamento da unidade de restauração;

d) Na área natural envolvente aplica-se o disposto no artigo 16.º do presente Regulamento.

Nesta área são delimitados o acesso pedonal e de emergência ao plano de água e o percurso pedonal junto à margem (NPA) de acesso às plataformas flutuantes (acostagem e amarração), com as características e os parâmetros de dimensionamento estabelecidos nos artigos 18.º e 22.º do presente Regulamento.

8 — Caracterização e parâmetros de ocupação da subzona A6:

a) Localiza-se no eixo da zona A e destina-se à implantação de um hotel e respectivos apoios enquadrados por um espaço natural.

Principais características da ocupação:

Hotel de 3 estrelas;

Apoios exteriores directos ao estabelecimento hoteleiro:

Estacionamento;

Piscinas (adultos e crianças) e zona de bar;

Courts de ténis e edifício de apoio;

Parque infantil;

Zonas ajardinadas com áreas de estada e recreio (minigolfe, etc.);

Área natural envolvente na continuidade da subzona A1 a nascente;

b) No espaço destinado ao estabelecimento hoteleiro e apoios deve ser observado o seguinte:

i) As áreas de construção e implantação e a capacidade de alojamento integram os valores globais da Sp, Si e número de habitantes atribuídos à zona A conforme definido no artigo 8.º do presente Regulamento, com os seguintes valores máximos parciais:

Superfície máxima de pavimentos — 4076 m<sup>2</sup>;

Superfície máxima de implantação — 3220 m<sup>2</sup>;

Número máximo de habitantes — 136;

ii) O conjunto edificado deve cumprir com a legislação em vigor e com o disposto no presente Regulamento e no Regulamento do POAM relativo às normas de construção e à altura das edificações;

iii) O Plano de Pormenor assinala uma implantação das construções que pode ser alterada em função de projecto específico aprovado pela Câmara Municipal,

mas que se insere obrigatoriamente no polígono de implantação definido na planta de implantação;

iv) A morfologia e o desenho dos espaços exteriores e equipamentos de apoio à unidade hoteleira assinalados na planta de implantação devem ser objecto de projectos específicos complementares do projecto da edificação. Os projectos observam as regras de uso do solo e parâmetros de dimensionamento definidos no presente Regulamento respectivamente para os espaços verdes, artigos 14.º e 17.º, e acessos e estacionamento, artigo 18.º;

c) Na área natural envolvente aplica-se o disposto no artigo 16.º do presente Regulamento.

## Artigo 10.º

### Ocupação, uso e transformação do solo na zona B

1 — À zona B integrada no espaço E1 definido no artigo 1.º do presente Regulamento aplicam-se os parâmetros urbanísticos com os critérios e valores máximos estabelecidos nos artigos 7.º e 8.º

2 — A zona B subdivide-se em função da ocupação, uso e transformação do solo em duas subzonas delimitadas na planta de implantação com as seguintes características:

Subzona B1 — corredor de passagem do acesso com uso público ao plano de água e de infra-estruturas de apoio à zona B;

Subzona B2 — unidades de alojamento e área natural envolvente.

3 — Caracterização e parâmetros de ocupação da subzona B1 — é delimitada na zona B do Plano de Pormenor e adjacente a norte à zona A (UG 2) uma faixa com uma largura de 8,2 m destinada à localização de um corredor de infra-estruturas com o seguinte uso:

Via com uso público de acesso ao plano de água da albufeira e via de acesso à zona B e à unidade de gestão n.º 3 (UG 3) a sul-poente da UG 2, com os parâmetros de dimensionamento e características definidos no artigo 18.º do presente Regulamento;

Rede de abastecimento de água;

Rede de drenagem de águas residuais;

Abastecimento de energia eléctrica e iluminação.

4 — Caracterização e parâmetros de ocupação da subzona B2:

a) Localiza-se no extremo sul da unidade de execução e caracteriza-se pelos seguintes usos:

Unidades de alojamento desafectadas da exploração turística — conjunto de três a quatro fogos integrados em edifício de habitação colectiva e zona adjacente de apoio;

Área natural envolvente;

b) No espaço destinado ao edifício de habitação colectiva e apoios deve ser observado o seguinte:

i) As áreas de construção e implantação e a capacidade de alojamento correspondem aos valores globais da Sp, Si e número de habitantes atribuídos à zona B conforme definido no artigo 8.º do presente Regulamento;

ii) O edifício deve cumprir com a legislação em vigor e com o disposto no presente Regulamento e no Regulamento do POAM relativo às normas de construção e à altura das edificações;

iii) O Plano de Pormenor assinala uma implantação da edificação que pode ser alterada em função de projecto específico aprovado pela Câmara Municipal, mas que se insere obrigatoriamente no polígono de implantação definido na planta de implantação;

iv) A morfologia e o desenho dos espaços exteriores e de apoio ao conjunto edificado assinalados na planta de implantação devem ser objecto de projectos específicos complementares. Os projectos observam as regras de uso do solo e parâmetros de dimensionamento definidos no presente Regulamento respectivamente para os espaços verdes, artigos 14.º e 17.º, e acessos e estacionamento, artigo 18.º Prevêem-se as seguintes zonas de apoio:

Estacionamento;  
Espaço ajardinado com áreas de estada;

c) Na área natural envolvente aplica-se o disposto no artigo 16.º do presente Regulamento.

## SECÇÃO II

### Disposições aplicáveis ao espaço E2

(espaço adjacente a sul-nascente à UG 2)

#### Artigo 11.º

##### Organização, uso e transformação do solo no espaço E2

1 — O Plano de Pormenor delimita na planta de implantação a área que corresponde ao espaço E2 definido no artigo 1.º do presente Regulamento e designado por espaço adjacente a sul-nascente à UG 2.

2 — Constitui uma área de agro-silvo-pastorícia não abrangida pelo POAM e onde se aplicam as regras definidas pelo Plano Director Municipal para esta classe de espaço.

3 — O espaço deve manter o uso actual na continuidade do uso da subzona adjacente (A2) do espaço E1, sem prejuízo das alterações decorrentes das obras de rectificação e beneficiação do acesso a partir do caminho municipal n.º 1067 à área de intervenção em geral e à zona A em particular, nomeadamente:

Nó de inserção no caminho municipal n.º 1067;  
Área de entrada da zona A;  
Traçado e perfil transversal da via de acesso à zona A.

## CAPÍTULO III

### Estrutura verde

#### Artigo 12.º

##### Definição

1 — A estrutura verde é constituída pelo conjunto das áreas que, pela sua natureza e sensibilidade, se destinam a equipar e qualificar os espaços anexos às edificações e infra-estruturas, a facilitar a drenagem natural e a contribuir para o equilíbrio ambiental e ecológico do território.

2 — Constituem áreas integradas na estrutura turística onde predomina ou se potencia a presença de elementos naturais e que devem ser mantidos e equipados para usos e funções compatíveis, não sendo permitida a sua desafectação para outras finalidades.

3 — A delimitação é a constante da planta de implantação do Plano.

4 — Na elaboração de projectos de execução são respeitadas os elementos da estrutura verde delimitados na planta de implantação e regulamentados neste Regulamento.

#### Artigo 13.º

##### Classificação

A estrutura verde subdivide-se nas seguintes classes de espaço, conforme delimitação constante da planta de implantação:

- Espaços verdes de recreio, lazer e enquadramento;
- Espaços verdes de produção;
- Espaços naturais;
- Sebes de compartimentação, vias, percursos e estacionamentos arborizados.

#### Artigo 14.º

##### Espaços verdes de recreio, lazer e enquadramento

1 — Espaços verdes de recreio, lazer e enquadramento são os espaços assinalados na planta de implantação que se destinam a espaços verdes e jardins, permitindo actividades de recreio, lazer e convívio informal ao ar livre, servindo de enquadramento e complemento às actividades desenvolvidas na envolvente, e destinam-se a equipar e qualificar os espaços onde se inserem.

2 — Nos espaços verdes de recreio e lazer propostos é permitida a construção dos equipamentos cobertos de apoio às actividades ao ar livre que constam da planta de implantação e como tal contabilizados na área de construção coberta global do Plano de Pormenor.

Para além dos equipamentos cobertos e descobertos previstos é permitida a implementação de outros equipamentos ao ar livre que favoreçam a fruição desses espaços por partes dos utentes, tais como mini-golfe, esplanadas, campos de jogos tradicionais e estadas, não podendo a totalidade dos equipamentos impermeabilizar uma área superior a 15% dos espaços classificados como verdes de recreio e lazer.

3 — Dadas as características rurais e turísticas da área e a relação directa com os equipamentos e edificações, o desenho destes espaços deve ser definido em conjunto com os projectos das construções, observando os seguintes aspectos:

Promover o correcto enquadramento das edificações com a envolvente e proteger o solo contra a erosão e uso intensivo;

Não alterar substancialmente o relevo natural e preservar, sempre que possível, as árvores existentes;

Os pavimentos a utilizar devem ser, preferencialmente, do tipo permeável;

Os materiais de construção a utilizar nos equipamentos que integram estes espaços devem ser preferencialmente escolhidos de entre os tradicionais na região — madeira, pedra e tijolo maciço;

A vegetação menos naturalizada deve integrar-se harmoniosamente na paisagem. Nomeadamente a transição para a paisagem natural deve ser feita por gradiente de forma a dissimular a fronteira entre estes espaços.

### Artigo 15.º

#### Espaços verdes de produção

1 — Espaços verdes de produção são os espaços assinalados na planta de implantação, anexos ao centro hípico, destinados a cercados para os animais, com pastagem permanente, natural ou melhorada.

2 — Nas áreas de pastagem deve ser observado o seguinte:

Separação das folhas por corredores de passagem e delimitação das mesmas por vedações de madeira;

As vedações são complementadas com sebes arbóreas constituídas por espécies naturais da região com funções de enquadramento e protecção das culturas;

As folhas incluem pequenos maciços arbóreos para abrigo dos animais nas horas de maior calor;

A utilização das folhas deve ser rotativa de modo a não diminuir as qualidades do solo nem aumentar excessivamente a compactação do mesmo, diminuindo a capacidade de infiltração da água.

3 — Na periferia destes espaços é recuperada e beneficiada a actual pista de obstáculos, que deve ser convenientemente drenada e manter um pavimento permeável. Os movimentos de terra devem ser reduzidos ao mínimo essencial.

### Artigo 16.º

#### Espaço natural

1 — Espaço natural é o espaço assinalado na planta de implantação, destinado a usos agro-silvo-pastoris. São áreas vocacionadas para o cultivo extensivo ou floresta de protecção, nomeadamente pastagens, olivais, montados de sobre e azinho.

2 — Constituem áreas a proteger e valorizar, nomeadamente através do aumento e densificação da mancha de montado existente.

3 — Neste espaço são permitidas actividades de recreio e lazer, desde que compatíveis com as funções principais. Designadamente são permitidas as seguintes actividades:

a) Recreio passivo, fotografia, pintura, observação da natureza;

b) Passeio a pé;

c) Passeio a cavalo e de bicicleta;

d) Percursos de manutenção;

e) Jogos de aventura — *painting ball*, orientação, bicicletas de montanha;

f) Quando ocorrerem em solos do regime da REN, destas actividades não poderão resultar aterros, escavações e destruição do coberto vegetal.

### Artigo 17.º

#### Sebes de compartimentação, vias, percursos e estacionamento arborizados

1 — Sebes de compartimentação, vias, percursos e estacionamento arborizados são as áreas assinaladas na planta de implantação que se destinam a funções de

enquadramento, protecção das culturas contra o vento, melhoria das condições de infiltração de água no solo, proporcionar sombra aos animais, marcar a hierarquia de percursos e enquadrar as infra-estruturas.

2 — As espécies a utilizar devem ser escolhidas de entre as tradicionais ou espontâneas na região.

## CAPÍTULO IV

### Disposições complementares

#### Artigo 18.º

##### Circulação e estacionamento

1 — Na planta de implantação são assinaladas as circulações viárias, pedonais e outras e as áreas de estacionamento.

2 — Características e parâmetros de dimensionamento da rede de circulação:

a) Via principal de acesso e distribuição do espaço E1, com início no nó de acesso situado no espaço E2:

1.º troço (V1A) — subzona A1:

Faixa de rodagem de 5 m de largura com revestimento betuminoso;

Faixa arborizada (largura variável) de remate com o limite da zona A a sul revestida a cubos de granito;

Passeio arborizado (peões) com 2,5 m de largura em *pavé*, placas de betão ou cubos de granito;

Parte do percurso é acompanhado por uma pista de 2 m de largura (cavalos e bicicletas) em terra batida com camada de desgaste em saibro;

2.º troço (V1B) — subzona A1:

Faixa de rodagem de 5 m de largura com revestimento betuminoso;

Pista de 2 m de largura (cavalos e bicicletas) com camada de desgaste em saibro;

Passeio separador arborizado revestido a cubos de granito;

Passeio arborizado (peões) com 2,5 m de largura em *pavé*, placas de betão ou cubos de granito;

3.º troço (V1C) — subzona A5 — acesso de peões e de viaturas de emergência ao plano de água na faixa de 100 m da REN, com 4,5 m de largura em terra batida revestida a saibro e rematado por valetas;

b) Via de acesso e distribuição das subzonas A3 e A4:

1.º troço (V2A):

Faixa de rodagem de 4,5 m de largura com revestimento betuminoso;

Faixa arborizada (largura variável) de remate com o limite da zona A a sul revestida a cubos de granito;

Passeio arborizado (peões) de largura variável em *pavé*, placas de betão ou cubos de granito;

2.º troço (V2B) — faixa de rodagem de 4,5 m em terra batida com revestimento a saibro rematada por valetas;

c) Via (V3) de acesso e apoio à subzona A2 (zona natural) — acesso de peões, tractores e veículos de apoio

a actividades da zona, com 4,5 m de largura, em terra batida com revestimento a saibro rematado por valetas;

d) Via (V4) de acesso à ETAR — subzona A5 — faixa de rodagem com 3 m de largura com as características da via referida na alínea c);

e) Via (V5) de acesso e apoio à zona B — faixa de rodagem com 4,5 m de largura revestida a betuminoso e rematada por valetas ou por valeta e passeio (peões) com 1,2 m de largura em *pavé*, placas de betão ou cubos de granito;

f) Percurso panorâmico (cavalos e bicicletas) — faixa com 2 m de largura em terra batida com revestimento a saibro;

g) Percursos pedonais — faixa com 2 m de largura em terra batida com revestimento a saibro. Pontualmente com outras dimensões e revestida a cubos de granito nas zonas de apoio aos equipamentos turísticos.

3 — Características e parâmetros de dimensionamento das áreas de estacionamento:

a) Nas áreas de estacionamento de apoio às subzonas A4, A6 e B2 prevê-se um revestimento em betuminoso rematado por valetas ou passeios. Nas áreas de estacionamento de apoio às subzonas A3 e A5 prevêem-se revestimentos permeáveis ou semipermeáveis rematados por valetas ou passeios;

b) Nas plataformas de apoio às edificações devem ser afectadas áreas que satisfaçam as respectivas necessidades de estacionamento.

Na subzona A6, o estacionamento da unidade hoteleira e apoios deve cumprir com o disposto na regulamentação relativa aos requisitos da categoria da unidade, com um mínimo de um lugar por cada quatro camas.

### Artigo 19.º

#### Normas de construção

1 — Todas as obras são sujeitas a licenciamento ou autorização das entidades com competência na matéria em conformidade com a legislação em vigor e os projectos deverão ser subscritos por técnicos qualificados.

2 — As novas construções e as alterações, ampliações, beneficiações e remodelações das construções existentes devem garantir uma correcta integração paisagística — volumetria, cor e materiais de revestimento, devendo neste contexto ser evitada a utilização de materiais reflectores em fachadas e coberturas expostas à incidência solar.

3 — Nos equipamentos dos espaços verdes de recreio e lazer devem ser contempladas as disposições constantes do artigo 14.º do presente Regulamento.

4 — Os materiais a utilizar na pavimentação dos acessos viários e pedonais e nos estacionamentos devem cumprir com o disposto no artigo 18.º do presente Regulamento.

### Artigo 20.º

#### Cota de soleira

A cota de soleira das edificações está assinalada na planta de implantação. Dada a natureza do terreno e as características da ocupação, a cota de soleira pode ser alterada em função de projecto específico para o local mediante a aprovação da Câmara Municipal.

### Artigo 21.º

#### Número de pisos e altura das edificações

a) Para os edifícios de natureza residencial, equipamentos turísticos (excluindo o estabelecimento hoteleiro com a classificação de hotel) e outras construções em geral, o número de pisos varia entre um e dois ou equivalente em função do tipo de uso, e estão assinalados na planta de implantação.

b) O hotel não pode possuir mais de três pisos correspondente à altura máxima estabelecida na alínea e) do n.º 4 do artigo 31.º do POAM.

A solução arquitectónica deve privilegiar os dois pisos como dominante e atender prioritariamente ao enquadramento cénico e à topografia do terreno de implantação.

c) Para os edifícios até dois pisos a altura máxima da edificação é de 6,5 m. Para o edifício de três pisos a altura máxima de edificação é de 10 m.

d) O conceito de altura do edifício deve ter em conta a natureza do terreno e as características da edificação. Assim, em terrenos inclinados e em que a construção se adapta ao mesmo, a dimensão vertical da construção, conforme estabelecido na alínea o) do artigo 3.º do presente Regulamento, deve ser aferida fachada a fachada, conforme os vários níveis das plataformas de implantação e as respectivas inclinações.

### Artigo 22.º

#### Actividades e equipamentos no plano de água adjacente à unidade de execução

1 — Está prevista a possibilidade da navegação recreativa no plano de água adjacente à unidade de execução com o condicionamento estabelecido no Plano de Ordenamento da Albufeira do Maranhão.

2 — Na planta de implantação é delimitado o corredor de entrada e saída das embarcações perpendicular à margem (9 m). A sua demarcação e sinalização no plano de água é feita a partir da faixa de navegação a motor da ribeira da Seda, que dista 75 m da margem da albufeira tendo como referência o nível mínimo médio estival (NMM — 119,36 m).

3 — O Plano de Pormenor prevê uma zona de acostagem e amarração no plano de água constituída por uma plataforma flutuante com as seguintes características:

Infra-estrutura ligeira de fácil remoção (70 m<sup>2</sup>), a uma distância máxima de 20 m da margem que tenha em conta a oscilação sazonal do nível de armazenamento da albufeira (NPA — 130 m e NMM — 119,36 m) — esteira flutuante de acesso conjugada com escada na encosta;

O Plano de Pormenor prevê uma localização alternativa da plataforma do acesso à margem nas imediações do corredor de entrada e saída das embarcações. A localização definitiva deve ser objecto de estudo da especialidade que atenda ao estacionamento mais favorável das embarcações, cota de fundo e à inserção de uma escada de acesso na encosta adaptada à inclinação e características morfológicas do terreno.

4 — Os acessos à zona de acostagem e amarração assinalados na planta de implantação obedecem aos



