

**MUNICÍPIO DE VILA DE REI****Declaração n.º 63/2021**

*Sumário:* 5.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Vila de Rei — por adaptação.

**5.ª alteração do Plano Diretor Municipal de Vila de Rei — alteração por adaptação**

Ricardo Jorge Martins Aires, presidente da Câmara Municipal de Vila de Rei declara, para os devidos efeitos, que a Câmara Municipal de Vila de Rei deliberou por unanimidade, na sua reunião pública realizada no dia 21 de maio de 2021, o seguinte:

Proceder à 5.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Vila de Rei, através de uma alteração por adaptação, em cumprimento do artigo 78.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo — Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, conjugado com a dinâmica prevista nas disposições do artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial — Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, conforme proposta aprovada na referida reunião. Emitir a declaração prevista no disposto no n.º 3 do artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, no prazo de 60 dias. Transmitir a declaração emitida à Assembleia Municipal e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, conforme o disposto no n.º 4 do artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. A declaração referida é previamente transmitida ao órgão competente para a aprovação do plano, a Assembleia Municipal, e, seguidamente, transmitida à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro e remetida para publicação e depósito à Direção Geral do Território. Proceder à publicação da declaração da alteração por adaptação bem como dos elementos que a integram, em cumprimento do capítulo IX, relativo à eficácia e publicidade do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, através da plataforma de submissão automática destinada ao envio dos planos para publicação no *Diário da República* e para depósito na Direção-Geral do Território, devendo o processo ser ainda disponibilizado na página institucional da internet da Câmara Municipal.

A 5.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Vila de Rei, conforme proposta aprovada na referida reunião pública da Câmara Municipal, consubstancia-se nas seguintes alterações:

1 — Ao nível do regulamento: Alteração da redação dos artigos: 4.º, 6.º, 7.º, 14.º, 15.º, 18.º, 22.º, 31.º, 56.º e 61.º Renumeração dos artigos 70.º e 71.º, criação de novos artigos: 27.º-A, 30.º-A, 48.º-, Inclusão de um novo capítulo VIII, e respetivos artigos 57.º a 70.º

2 — Ao nível das peças desenhadas as alterações que vão incidir sobre a adição de duas peças novas denominadas Planta de Ordenamento — zonamento da Albufeira de Castelo de Bode e Planta de Condicionantes da Albufeira de Castelo de Bode.

27 de maio de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal de Vila de Rei, *Ricardo Jorge Martins Aires*.

**Alterações Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila de Rei****Artigo 4.º****Composição do Plano**

1 — .....

2 — São elementos fundamentais o Regulamento, a planta de ordenamento, à escala 1:25.000, incluindo de forma desagregada, a planta de ordenamento — Regime de Proteção da Albufeira de Castelo do Bode, à escala 1:25.000, a planta atualizada de condicionantes I — Reserva Ecológica Nacional, à escala 1:25.000, a planta atualizada de condicionantes II — Reserva Agrícola Nacional,



à escala 1:25.000, e a planta atualizada de condicionantes III — outros condicionantes, à escala de 1:25.000.

- 3 — .....
- 4 — .....

Artigo 6.º

Natureza e força vinculativa

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — .....
- 5 — Para as áreas incluídas no limite da área de intervenção do plano de ordenamento da Albufeira de Castelo do Bode (POACB) é aplicável as disposições do capítulo VIII — Regime de Proteção da Albufeira do Castelo do Bode.
- 6 — .....

Artigo 7.º

Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do Plano são consideradas as seguintes definições e abreviaturas:

- a) Acesso viário não regularizado — é o acesso com revestimento permeável, delimitado com recurso a elementos naturais ou outros obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio;
- b) Acesso viário regularizado — é o acesso devidamente delimitado, regularizado, com revestimento permeável ou semipermeável e com sistema de drenagem de águas pluviais;
- c) Altura da edificação — é a medida vertical da edificação, a partir da rasante da respetiva via de acesso principal até à platibanda ou beirado da construção, expressa também para efeitos do presente Plano em número de pisos;
- d) Área bruta de pavimento — é a área por piso delimitada pelas paredes exteriores, incluindo a espessura das mesmas, adicionada à área das varandas;
- e) Área bruta de construção — é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou suscetíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote. Se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento, o seu valor não será considerado para efeito do cálculo da área bruta de construção;
- f) Área bruta de implantação — é a projeção vertical da área total edificada ou suscetível de edificação em cada lote;
- g) Coeficiente volumétrico (CVol) — é o quociente entre o volume de construção e a área do lote;
- h) Densidade bruta — é o quociente, expresso em fogos por hectare, entre o número de fogos edificado ou edificável e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a plano de pormenor ou de um prédio sujeito a operação de loteamento;
- i) Equipamentos — áreas e edificações destinadas à prestação de serviços à coletividade (nomeadamente saúde, educação, assistência social, segurança, proteção civil), à prestação de serviços de carácter económico (nomeadamente matadouros, feiras), e à prática, pela coletividade, de atividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.
- j) Espaços verdes e de utilização coletiva — são espaços livres, entendidos como espaços exteriores que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente;
- k) Fogo — é uma unidade destinada à instalação da função habitacional ou outra utilização, constituindo uma unidade de utilização;

l) Habitação coletiva — é o imóvel destinado a alojar mais de um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respetivas portas e a via pública;

m) Habitação unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.

n) Índice de implantação do solo (IIS) — é o quociente entre a área bruta de implantação e a área do terreno alvo da operação urbanística;

o) Índice de utilização do solo (IUS) — é o quociente entre a área bruta de construção e a área do lote;

p) Infraestruturas viárias — é o conjunto das áreas da rede viária, definida como espaço construído destinado à circulação de pessoas e viaturas e do estacionamento de veículos;

q) Nível de pleno armazenamento (NPA) — é a cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira (121,5 m);

r) Operação de loteamento — é toda a ação que tenha por objeto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subseqüentemente a construção urbana;

s) Perímetro urbano — é a linha que delimita exteriormente o aglomerado urbano, de acordo com o Plano e que inclui o conjunto dos espaços urbanos, dos espaços urbanizáveis e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos;

t) Plano de urbanização — é o plano municipal de ordenamento do território definido com esta designação na legislação em vigor;

u) Plano de pormenor — é o plano municipal de ordenamento do território definido com esta designação na legislação em vigor, podendo assumir características de salvaguarda e valorização quando tenha como objetivo incentivar e enquadrar a conservação e revitalização de conjuntos ou núcleos históricos;

v) Porto de recreio — é o conjunto de infraestruturas fluviais e terrestres, num plano de água abrigado, destinado à náutica de recreio e dispendo dos apoios necessários às tripulações e embarcações;

w) Zona de proteção da albufeira — é a faixa terrestre de proteção à albufeira, com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal, a partir do NPA;

x) Zona reservada da albufeira — é a faixa marginal à albufeira, compreendida na zona de proteção, com a largura máxima de 50 m, contada a partir do NPA.

y) Margem — faixa de terreno continua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas. A margem da albufeira tem uma largura de 30 m, contados a partir do nível de pleno armazenamento; a margem dos cursos de água afluentes à albufeira, sendo estas correntes não navegáveis nem fluviáveis, tem a largura de 10 m, contada a partir da linha que delimita o leito.

z) Atividades secundárias — as atividades, distintas dos usos dos principais passíveis de ser desenvolvidas na albufeira, nomeadamente a pesca, a prática balnear, a navegação recreativa, as atividades marítimo-turísticas e a realização de competições desportivas;

aa) Recreio balnear e lazer — conjunto de funções e atividades destinadas ao recreio físico e psíquico do homem, satisfazendo necessidades coletivas que se traduzem em atividades multi-formes e modalidades múltiplas conexas com o meio aquático.

#### Artigo 14.º

##### Classes

Os espaços não urbanos compreendem as seguintes categorias:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços agrícolas e florestais;
- c) Espaços florestais;
- d) Espaços naturais;



Artigo 15.º

**Regime de restrições e condicionamentos**

- 1 — .....
- 2 — A instalação de depósitos de sucata, de ferro velho, de resíduos sólidos, de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos, de veículos e as operações de gestão de resíduos, fica sujeita ao licenciamento municipal, sendo obrigatoriamente respeitados os seguintes condicionamentos:
- a) Terão de ficar situados a mais de 500 m dos perímetros urbanos;
  - b) O afastamento mínimo a partir das vias de comunicação é de 50 m;
  - c) Serão murados e inacessíveis pelo exterior.
- 3 — .....
- 4 — As áreas afetas à zona de proteção da albufeira são regulamentadas pelo constante no capítulo VIII.
- 5 — Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes da Lei é admissível o recreio balnear e respetivas infraestruturas e equipamentos de apoio.

Artigo 18.º

**Categorias**

Os espaços agrícolas dividem-se nas seguintes categorias:

- a) .....
- b) .....
- c) Áreas de uso agrícola integradas na Zona de proteção da albufeira de Castelo de Bode.

Artigo 20.º-A

**Áreas de uso agrícola integradas na área de proteção da albufeira de Castelo de Bode**

Nas áreas de uso agrícola integradas na área de proteção da albufeira de Castelo de Bode, é aplicável o regime definido no Capítulo VIII — Albufeira de Castelo do Bode.

Artigo 22.º

**Categorias**

- 1 — Os espaços florestais dividem-se nas seguintes categorias:
- a) .....
  - b) .....
  - c) .....
  - d) .....
  - e) .....
  - f) Áreas de uso florestal integradas na área de proteção da albufeira de Castelo de Bode.

Artigo 27.º-A

**Áreas de uso florestal integradas na área de proteção da albufeira de Castelo de Bode**

Nas áreas de uso florestal integradas na área de proteção da albufeira de Castelo de Bode é aplicável o regime definido no Capítulo VIII — Regime de Proteção da Albufeira de Castelo do Bode.



SECÇÃO VII

**Zonas de proteção da Albufeira de Castelo do Bode**

Artigo 30.º-A

**Regime**

Nas áreas abrangidas pela área de proteção da albufeira de Castelo de Bode vigora o regime específico estabelecido no capítulo VIII do presente regulamento, sem prejuízo das disposições específicas previstas na qualificação do solo do presente regulamento.

Artigo 33.º

**Restrições gerais**

1 — No espaço compreendido dentro dos perímetros urbanos, na aceção referida no artigo anterior, é interdita a instalação de parques de sucata, depósitos de resíduos sólidos, depósitos de produtos explosivos, de produtos inflamáveis por grosso, de veículos e as operações de gestão de resíduos.

2 — .....

3 — Nas categorias dos espaços predominantemente urbanos é admissível o recreio balnear, respetivas infraestruturas e equipamentos de apoio.

4 — Nas categorias dos espaços predominantemente urbanos os usos devem ser compatíveis com os admissíveis no Capítulo VIII — Regime de Proteção da Albufeira de Castelo do Bode.

SECÇÃO VIII

**Zonas de proteção da Albufeira de Castelo do Bode**

Artigo 48.º-A

**Regime**

Nas áreas abrangidas pela área de proteção da albufeira de Castelo de Bode vigora o regime específico estabelecido no capítulo VIII do presente regulamento, sem prejuízo das disposições específicas previstas na qualificação do solo do presente regulamento.

Artigo 56.º

**Descrição**

Distinguem-se as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão:

a) .....

b) .....

c) Áreas com planos de ordenamento eficazes: Zona envolvente da albufeira da Barragem de Castelo de Bode, cujo plano de ordenamento foi aprovado pelo despacho conjunto do Ministro do Planeamento e da Administração do Território e do Ministro do Ambiente e Recursos Naturais, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 133, de 8 de junho de 1993, tendo a sua revisão sido aprovada através da RCM n.º 69/2003, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 108, de 10 de maio de 2003.

## CAPÍTULO VIII

**Regime de Proteção da Albufeira de Castelo do Bode**

## SECÇÃO I

## Disposições gerais

## Artigo 57.º

**Âmbito e objetivos**

1 — O presente capítulo estabelece as regras aplicáveis à Planta de Ordenamento — Regimes de Proteção da albufeira de Castelo de Bode, as quais prevalecem sobre as demais regras estabelecidas nos capítulos anteriores.

2 — A Albufeira de Castelo do Bode abrange o plano de água e respetiva zona de proteção com a largura de 500 m, na horizontal, contada a partir do nível de pleno armazenamento (NPA), à cota 121,50 m.

3 — A Albufeira de Castelo do Bode está classificada como albufeira de águas públicas protegida.

4 — A área da Albufeira de Castelo do Bode e respetiva zona de proteção encontra-se identificada na planta de ordenamento.

5 — O POACB tem como objetivos gerais a definição e a regulamentação dos usos preferenciais, condicionados e interditos na área de intervenção, determinados por critérios de conservação da natureza e da biodiversidade, nos termos da legislação vigente.

6 — A área de intervenção da Albufeira está sujeita a diferentes níveis de proteção cujo regime específico é estabelecido no presente capítulo, sem prejuízo das disposições específicas previstas na qualificação do solo do presente regulamento.

## Artigo 58.º

**Atividades interditas e de admissão condicionada na zona proteção da albufeira de Castelo de Bode**

1 — Para além das disposições legais aplicáveis na zona terrestre de proteção da albufeira são ainda interditas as seguintes atividades:

a) O depósito de resíduos sólidos, entulhos, sucatas, combustíveis, com exceção para os depósitos de combustível afetos aos portos de recreio, nos termos do presente Regulamento, a instalação de aterros sanitários que se destinem a resíduos urbanos ou industriais e as operações de gestão de resíduos;

b) A instalação de estabelecimentos industriais, salvo quando se localizem em zonas de uso urbano e cumpram com a legislação aplicável;

c) A instalação de explorações pecuárias, incluindo as avícolas;

d) A alteração do relevo ou do coberto vegetal nas áreas de proteção e valorização ambiental;

e) Todas as atividades que aumentem de forma significativa a erosão e conduzam ao aumento de material sólido na albufeira ou induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste;

f) A extração de materiais inertes;

g) A realização de obras de construção ou de ampliação salvo nos casos previstos no presente Regulamento;

2 — Na zona terrestre de proteção são admitidos os seguintes atos e atividades, sem prejuízo da legislação específica aplicável, quer em matéria de recolha de parecer prévio vinculativo da APA, IP, quer quanto às regras aplicáveis aos perímetros urbanos definidas em planos municipais:

a) As instalações de infraestruturas elétricas e telefónicas aéreas e subterrâneas de telecomunicações, de saneamento básico, aerogeradores, construção de postos de vigia e de estaleiros não integrados nas áreas de uso urbano e turístico;

b) As construções necessárias a atividades que exijam a proximidade da água, nomeadamente na zona reservada da zona terrestre de proteção;

c) A construção de novos estabelecimentos de restauração e bebidas, definidos nos termos da legislação aplicável, desde que inseridos nas áreas urbanas, nas áreas turísticas ou nos equipamentos de apoio às atividades secundárias;

d) Os equipamentos referidos na alínea anterior poderão ser objeto de obras de ampliação, desde que se destinem a melhorar as condições de funcionamento, de acordo com as disposições do presente capítulo, mediante parecer da APA, IP;

e) As obras de estabilização e consolidação de encostas e margens da albufeira destinadas à proteção de pessoas e bens, quando devidamente justificável e desde que minimizados os impactos ambientais;

f) As obras de estabilização e consolidação de encostas e margens da albufeira destinadas à proteção do equilíbrio biofísico e de valores patrimoniais e culturais, recorrendo-se, quando necessário, à instalação de vedações que impeçam o acesso de veículos, pessoas e animais;

g) As obras de estabilização e consolidação de encostas e margens da albufeira destinadas à reposição do perfil de equilíbrio, sempre que o mesmo tenha sido alterado por escavações, deposições ou outras obras;

h) As obras de estabilização e consolidação de encostas e margens da albufeira destinadas à consolidação do terreno através de ações de retenção do solo, recorrendo à plantação de espécies adequadas ou a sistemas artificiais;

i) A construção de infraestruturas de saneamento destinadas a corrigir situações existentes que tenham implicações na estabilidade de encostas ou na qualidade ambiental da albufeira;

j) As obras de desobstrução e limpeza de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;

k) As ações de reabilitação paisagística e ecológica;

l) As obras de estabilização e consolidação das encostas e margens da albufeira a que se referem as alíneas anteriores, f) a l), ficam sujeitas à definição de projetos específicos.

3 — Na zona reservada da zona terrestre de proteção da albufeira e sem prejuízo do disposto nos números anteriores e na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à REN, a edificação rege-se pelas seguintes disposições:

a) É interdita a construção de novos edifícios, com exceção dos equipamentos previstos no presente capítulo, designadamente os de apoio às atividades secundárias e os de utilização coletiva confinantes com as áreas de uso urbano;

b) Nas construções existentes devidamente legalizadas e independentemente do uso preferencial associado, são permitidas obras de ampliação, reconstrução e conservação, desde que se destinem a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e cozinhas, não podendo em nenhuma situação corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m<sup>2</sup> ou ao aumento de cércea, e não ocupem, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente;

c) É interdita a abertura de novos acessos viários, não podendo ser ampliados os acessos viários existentes sobre as margens da albufeira;

d) É interdita a construção de vedações perpendiculares à margem que possam impedir a livre circulação em torno do plano de água.



SECÇÃO II

Disposições específicas

Artigo 59.º

**Zonamento da zona terrestre de proteção**

1 — A zona terrestre de proteção compreende as seguintes áreas, como tal delimitadas na Planta de Ordenamento — Zonamento da Albufeira de Castelo do Bode:

- a) Uso urbano;
- b) Uso turístico;
- c) Uso agrícola;
- d) Uso florestal;
- e) Zonas de proteção e valorização ambiental;
- f) Zonas de recreio e lazer;
- g) Infraestruturas de abastecimento.

2 — A identificação e o regime de proteção, função do uso e ocupação estabelecidos, está definido nos artigos do presente capítulo.

3 — Sempre que se verifique a sobreposição de condicionantes de diferentes usos e atividades prevalecem as mais restritivas.

SUBSECÇÃO I

Uso urbano

Artigo 60.º

**Identificação**

1 — As zonas de uso urbano destinam-se preferencialmente ao uso urbano e correspondem às áreas efetivamente já edificadas e infraestruturadas e àquelas onde é reconhecida a vocação para o processo de urbanização e edificação.

2 — São também consideradas as áreas de uso urbano para as quais se reconhece vocação turística e onde deverão ser, prioritariamente, incentivados investimentos de requalificação urbana, de equipamentos e de infra estruturas de suporte ao desenvolvimento turístico.

SUBSECÇÃO II

Uso Turístico

Artigo 61.º

**Identificação e regime**

1 — As áreas de uso turístico identificadas na planta de ordenamento — Regime de Proteção da Albufeira de Castelo do Bode abrangem os empreendimentos turísticos existentes e os espaços que reúnem condições para o desenvolvimento turístico não incluídos nas áreas de uso urbano, nomeadamente:

- a) Áreas turísticas;
- b) Parques de campismo;
- c) Empreendimentos de turismo no espaço rural.

2 — Nas áreas turísticas existentes, nos termos da legislação vigente, são permitidas obras de reconstrução, conservação e ampliação nos termos do disposto nos artigos 65.º e 66.º e nos números seguintes.

3 — Em relação aos serviços complementares de alojamento turístico existentes não é permitida a ampliação das suas capacidades.

4 — Nos parques de campismo existentes não é permitida a ampliação das suas capacidades.

5 — Relativamente aos estabelecimentos de restauração e bebidas são admitidas obras de ampliação até uma capacidade máxima de 100 pessoas, nos termos da legislação específica aplicável.

6 — Nas unidades de turismo em espaço rural são permitidas obras de ampliação da sua capacidade até ao limite máximo de quartos, estabelecidos na legislação regulamentar vigente, e desde que em nenhuma situação esta ampliação corresponda a um aumento de área de construção superior à exigida na legislação ou a um aumento de cêrcea.

7 — Só serão permitidos novos empreendimentos de turismo em espaço rural desde que resultem da recuperação do edificado existente.

8 — Sem prejuízo da legislação específica aplicável, nomeadamente a relativa à avaliação de impacte ambiental, a construção de novos empreendimentos turísticos só pode ocorrer nas áreas turísticas delimitadas na planta de ordenamento — regimes de proteção da Albufeira de Castelo de Bode, as quais se regem pelas seguintes disposições:

a) Pelo menos 50 % das unidades de alojamento integradas em aldeamentos turísticos serão obrigatoriamente afetos à utilização turística;

b) Pelo menos 70 % das unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos serão obrigatoriamente afetos à utilização turística;

c) O licenciamento das novas áreas turísticas só é permitido com a obrigatoriedade de construção de um sistema de recolha e tratamento terciário de efluentes, nos termos do artigo 66.º;

d) Só após a construção das infraestruturas, nomeadamente aquelas a que a alínea anterior se refere, e dos equipamentos complementares serão construídas as unidades de alojamento;

e) É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere.

f) Não é permitida a construção de moradias turísticas.

9 — Nas novas áreas turísticas a densidade populacional máxima admitida é a equivalente a 30 hab/ha.

10 — Em nenhuma situação as novas construções terão mais de dois pisos acima da cota do terreno, admitindo-se três pisos para os estabelecimentos hoteleiros.

11 — Os acessos viários públicos integrados em empreendimentos turísticos ou outros de iniciativa privada serão sinalizados e regularizados, sendo a respetiva conservação garantida em condições a estabelecer no ato do licenciamento.

### SUBSECÇÃO III

Uso Agrícola

Artigo 62.º

#### Identificação e regime

1 — As áreas de uso agrícola integradas na zona de proteção da albufeira de Castelo de Bode correspondem essencialmente a espaços remanescentes e heterogêneos fortemente associados ao mosaico edificado existente.

2 — Tendo em consideração a proteção dos recursos e sua valorização, as áreas de uso agrícola delimitadas na planta da zona de proteção da albufeira de Castelo de Bode, subdividem-se em função da sua localização em duas tipologias:

- a) Uso agrícola na área envolvente à albufeira, numa faixa com uma largura de 150 m medida a partir do NPA;
- b) Uso agrícola na restante área de intervenção.

3 — Nas áreas de uso agrícola observar-se-ão as seguintes disposições:

- a) Não são permitidas novas construções, sendo apenas admitidas obras de ampliação do edificado existente nos termos dos artigos 58.º e artigos 65.º e 66.º e da alínea seguinte;
- b) As obras de ampliação a que se refere a alínea anterior em nenhuma situação poderão corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m<sup>2</sup> ou ao aumento de cércea.

#### SUBSECÇÃO IV

##### Uso Florestal

#### Artigo 63.º

##### Identificação e regime

1 — O uso florestal na área de intervenção é dominante, sendo constituído essencialmente por formações de pinheiro-bravo, eucalipto comum, ou por povoamentos mistos das duas espécies, sujeitos a uma exploração silvícola intensiva.

2 — Tendo em vista as funções primárias de suporte à biodiversidade e à proteção dos recursos naturais, as áreas de uso florestal delimitadas na planta síntese subdividem-se em duas tipologias em função da sua localização e importância ecológica:

- a) Uso florestal na área envolvente à albufeira, numa faixa dos 150 m medida a partir do NPA;
- b) Uso florestal na restante área de intervenção.

2 — Nas áreas de uso florestal observar-se-ão as seguintes disposições:

- a) É interdita a abertura de novos acessos viários, exceto de uso exclusivo para a atividade florestal, que serão não regularizados e devidamente sinalizados;
- b) Não são permitidas novas construções, sendo apenas admitidas obras de reconstrução, de conservação e de ampliação do edificado existente, nos termos dos artigos 58.º, 65.º e 66.º e da alínea seguinte;
- c) As obras de ampliação a que se refere a alínea anterior em nenhuma situação poderão corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m<sup>2</sup> ou ao aumento de cércea.

#### SUBSECÇÃO V

##### Zonas de proteção e valorização ambiental

#### Artigo 64.º

##### Identificação e regime

1 — As zonas de proteção e valorização ambiental integradas no na zona de proteção da albufeira de Castelo de Bode encontram-se delimitadas na planta de ordenamento — zonamento da Albufeira de Castelo do Bode e correspondem a biótopos terrestres com importância para a conservação dos recursos e do património natural existentes e, num sentido mais lato, para a preservação da integridade biofísica do território.

2 — As áreas de proteção e valorização ambiental regem-se pelas seguintes disposições:

a) Não são permitidas obras de construção, sendo apenas admitidas obras de ampliação do edificado existente, nos termos dos artigos 58.º, 65.º e 66.º e da alínea seguinte;

b) As obras de ampliação, conservação e reconstrução a que se refere a alínea anterior em nenhuma situação poderão corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m<sup>2</sup> ou ao aumento de cêrcea.

#### SUBSECÇÃO VI

Normas de edificabilidade, construção e saneamento básico

#### Artigo 65.º

##### Normas de edificabilidade e construção

1 — Na zona terrestre de proteção da albufeira de Castelo do Bode é proibida a edificação de novas construções, com exceção das expressamente previstas no presente capítulo.

2 — As obras de ampliação, conservação e reconstrução do edificado existente respeitarão as situações previstas no presente capítulo.

3 — No licenciamento municipal das obras referidas no número anterior, bem como no licenciamento de novas construções, serão garantidas as condições expressas no presente capítulo em relação ao saneamento básico, bem como acautelada a correta integração paisagística da construção, nomeadamente em relação à sua inserção no terreno, materiais e cores a utilizar.

4 — É obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes negativos, bem como à manutenção do coberto vegetal e da arborização existente nas áreas envolventes.

5 — No decurso dos trabalhos de construção devem ser tomadas as medidas necessárias para minimizar os impactes ambientais, nomeadamente aqueles que possam interferir com o escoamento da água e que conduzam à erosão.

#### Artigo 66.º

##### Saneamento básico

1 — Nas áreas urbanas e turísticas é obrigatória a construção de sistemas de recolha e tratamento de nível terciário de águas residuais, não sendo permitido novos loteamentos ou intervenções urbanísticas de impacte semelhante enquanto os sistemas não estiverem em funcionamento, nos termos do presente capítulo.

2 — Para as restantes construções existentes na zona de proteção terrestre, não abrangidas pelos sistemas de recolha e tratamento das águas residuais definidos no número anterior, é obrigatório:

a) Para as construções localizadas na envolvente próxima do plano de água, na faixa dos 150 m de projeção horizontal contados a partir do nível pleno de armazenamento, a construção de fossas estanques com uma capacidade superior ou igual a 25 m<sup>3</sup>;

b) Para as construções localizadas na restante área de intervenção, a instalação de fossas estanques com uma capacidade superior ou igual a 25 m<sup>3</sup> ou em alternativa a instalação de fossas sépticas associadas a poços absorventes, cujo dimensionamento terá de ser efetuado e licenciado caso a caso em função da realização de ensaios específicos de permeabilidade dos terrenos;

c) No licenciamento das fossas estanques será obrigatoriamente definida a periodicidade da sua limpeza, que será determinada em função da sua capacidade e índice de ocupação das habitações que servem.



3 — O número anterior aplica-se também às de novas construções que surjam dentro das áreas urbanas enquanto não estiverem em funcionamento os respetivos sistemas de águas residuais e aos edifícios existentes afetos ao turismo não integrados nas áreas turísticas.

#### Artigo 67.º

##### Rede viária e acessos

1 — Sem prejuízo das disposições e exceções específicas associadas a cada uso preferencial definidas no presente Regulamento, os acessos na área de intervenção ficam sujeitos às seguintes regras gerais:

- a) Fora das áreas de uso urbano e turístico não é permitida a abertura de novos acessos viários, para além dos identificados na planta de ordenamento — zonamento da albufeira de Castelo do Bode, com exceção daqueles destinados ao uso exclusivo agrícola e florestal, os quais serão não regularizados e devidamente sinalizados;
- b) Fora das áreas de uso urbano e turístico só são permitidos novos acessos pedonais e ciclovias não consolidados mediante parecer favorável das APA, IP;
- c) Os acessos viários existentes não podem ser ampliados sobre as margens da albufeira.

#### Artigo 68.º

##### Zonas de recreio e lazer

1 — As zonas de recreio e lazer integradas na zona de proteção da albufeira de Castelo do Bode, correspondem às áreas e infraestruturas associadas aos usos secundários que contribuem para o uso e fruição da albufeira.

2 — As zonas de recreio e lazer identificadas na planta de ordenamento -zonamento da albufeira do Castelo do Bode integram as seguintes áreas:

- a) Zonas de recreio balnear e respetiva zona de proteção, que corresponde à zona terrestre do Plano onde pode ser instalado um conjunto de infraestruturas de apoio à fruição dos valores naturais e paisagísticos, nomeadamente o plano de água numa perspetiva de diversidade e complementaridade de usos;
- b) Outros equipamentos, que correspondem a infraestruturas de apoio ao desenvolvimento de atividade de lazer e recreio na área de intervenção, assinaladas de forma indicativa na planta síntese.

3 — As zonas de recreio balnear estão sujeitas a título de utilização, nos termos da legislação vigente, tendo o titular obrigatoriamente de garantir as seguintes infraestruturas e serviços:

- a) O acesso, sendo obrigatoriamente pedonal, não consolidado ou consolidado e a veículos de emergência entre o estacionamento e o plano de água;
- b) O acesso viário terminará em áreas de estacionamento ou de retorno, sendo regularizado ou não regularizado;
- c) Instalações sanitárias;
- d) Recolha de lixo e limpeza.

4 — Sempre que a estas zonas estiverem associadas zonas balneares, o titular fica ainda obrigado a garantir as seguintes infraestruturas e serviços:

- a) Balneário/vestiário;
- b) Comunicação de emergência e serviços de assistência a banhistas;
- c) Afixação, em locais bem visíveis, dos resultados das análises da qualidade da água, com a indicação da aptidão balnear.

5 — As infraestruturas de apoio balnear serão em estrutura ligeira e amovível, com uma área de implantação máxima de 25 m<sup>2</sup>, podendo implantar-se na zona reservada da albufeira.

6 — O titular poderá ainda dispor de um equipamento de apoio, restaurante, a implantar fora da zona reservada, desde que seja uma construção ligeira ou mista e se integre corretamente na paisagem, com uma volumetria máxima de um piso acima da cota natural do terreno e uma área de implantação máxima de 250 m<sup>2</sup>.

7 — As construções referidas nos números anteriores terão obrigatoriamente de respeitar as disposições referentes ao saneamento básico.

8 — Nas zonas de proteção ao recreio balnear é proibida a rejeição de efluentes de qualquer origem.

9 — Os outros equipamentos, assinalados de forma indicativa na planta síntese, correspondem a infraestruturas de apoio ao recreio e lazer, nomeadamente o equipamento existente na Ribeira de Codes, no concelho de Vila de Rei.

10 — O equipamento existente na Ribeira de Codes poderá integrar mais uma construção ligeira ou mista, implantado fora da zona reservada da albufeira, com uma volumetria máxima de um piso e uma área de construção inferior a 600 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 69.º

##### Infraestruturas e equipamentos associados ao recreio náutico

1 — As infraestruturas de apoio ao recreio náutico, assinaladas na planta de ordenamento — zonamento da albufeira do Castelo do Bode, correspondem a três categorias às quais correspondem níveis de infraestruturização e de serviços distintos designadas por portos de recreio, centros náuticos e pistas de esqui aquático, carecendo, em qualquer dos casos, de título de utilização.

2 — Os titulares de licenças dos portos de recreio terão de assegurar as seguintes infraestruturas e serviços:

- a) Acesso das embarcações ao plano de água através de meios mecânicos de alagem ou rampa de varadouro;
- b) Acesso viário pavimentado a veículos de emergência;
- c) Estacionamento de automóveis, embarcações e atrelados;
- d) Posto de combustíveis de abastecimento público, nos termos da legislação aplicável;
- e) Zona destinada à manutenção de embarcações, nomeadamente de «docas secas» equipadas com sistemas eficazes de recolha das águas residuais e outros resíduos resultantes das operações de manutenção e lavagens de embarcações;
- f) Instalações sanitárias;
- g) Balneários/vestiários;
- h) Posto de socorros e vigilância/comunicações;
- i) Recolha de lixo e limpeza;
- j) Abastecimento público de água e de energia às embarcações que estejam autorizadas a navegar na albufeira.

3 — As infraestruturas referidas na alínea *d*) do número anterior, e sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, serão localizadas em área confinada.

4 — As infraestruturas de apoio referidas nas alíneas *f*) e *g*) do número anterior serão em estrutura ligeira e amovível, com uma área de implantação máxima de 25 m<sup>2</sup>, podendo implantar-se na zona reservada da albufeira.

5 — O titular poderá ainda dispor de um equipamento de apoio, restaurante, a implantar fora da zona reservada, desde que seja uma construção ligeira ou mista e se integre corretamente na paisagem, com uma volumetria máxima de um piso acima da cota natural do terreno e uma área de implantação máxima de 250 m<sup>2</sup>.

6 — As construções referidas nos números anteriores terão obrigatoriamente de cumprir as disposições relativas ao saneamento básico.

7 — Os titulares de licenças dos centros náuticos terão de assegurar as seguintes infraestruturas e serviços:

- a) Acesso pedonal não regularizado ou regularizado;
- b) Acesso viário regularizado ou não regularizado a veículos de emergência;
- c) Estacionamento automóvel regularizado ou não regularizado fora da zona reservada da albufeira;
- d) Recolha de lixo e limpeza.

8 — É permitida, nos termos da lei vigente, a instalação de pontões/embarcadouros de uso público associados às áreas urbanas existentes na área de intervenção, com uma capacidade mínima de 6 e máxima de 10 embarcações em estruturas ligeiras, não sendo permitida a instalação de qualquer abrigo ou equipamento associado a estas estruturas.

9 — É permitida, ainda, a instalação de pontões/embarcadouros de uso privado de apoio à navegação nos seguintes termos:

a) No terreno confinante com a cota de expropriação e desde que existam habitações licenciadas é permitido o licenciamento de um só pontão/embarcadouro com dimensões não superiores a 4 m×2 m, nos quais não será permitida a instalação de qualquer tipo de abrigo ou equipamento, desde que se encontrem cumpridas as regras estipuladas para o saneamento básico;

b) Os pontões/embarcadouros e respetivos passadiços serão constituídos por estruturas ligeiras com sistemas de adaptação à variação de nível de água, utilizando material de boa qualidade e não poluentes e que não afetem a estabilidade da margem por desmoronamento ou destruição, ainda que pontual.

10 — As infraestruturas de apoio ao recreio náutico estão sujeitas à legislação específica vigente, nomeadamente à avaliação de impacte ambiental nas condições definidas legalmente.

## CAPÍTULO IX

### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 70.º

##### Desativação de instalações interditas

Sem prejuízo do estabelecido em normas legais ou regulamentares aplicáveis, que possam aconselhar ou determinar o seu levantamento antecipado, são estabelecidos os seguintes prazos máximos para o licenciamento ou a desativação e remoção voluntária dos parques de sucata, depósitos e instalações existentes à data da entrada em vigor do presente Regulamento:

- a) 6 meses, se localizados em espaços urbanos;
- b) 12 meses, se localizados em espaços urbanizáveis, aglomerados rurais ou espaços não urbanos.

#### Artigo 71.º

##### Entrada em vigor

O Plano entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*.

27 de maio de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal de Vila de Rei, *Ricardo Jorge Martins Aires*.

#### Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

58978 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_58978\\_PlantadeSintese\\_POACB.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_58978_PlantadeSintese_POACB.jpg)

58979 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_58979\\_PlantadeCondicionantes\\_POACB.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_58979_PlantadeCondicionantes_POACB.jpg)

614357083