

**MUNICÍPIO DE FIGUEIRÓ DOS VINHOS****Declaração (extrato) n.º 135/2021**

Sumário: Alteração por adaptação ao Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos.

Alteração por Adaptação ao Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos — Transposição das Normas Vinculativas dos Particulares do Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode (POACB) e do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia (POACBSL) para o Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos.

Jorge Manuel Fernandes de Abreu, Presidente da Câmara Municipal de Figueiró dos Vinhos, ao abrigo do disposto na alínea *t*) do n.º 1 do artigo 35.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, torna público que foi aprovado por unanimidade pela Câmara Municipal, em reunião de 08/06/2021 a Alteração por Adaptação ao Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos — Transposição das Normas Vinculativas dos Particulares do Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode (POACB) e do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia (POACBSL) para o Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos, alteração esta que incidirá sobre o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos, publicado sob o Aviso (extrato) n.º 13555/2019 no *Diário da República* 2.ª série n.º 165 de 29/08/2019, *i*) Alterações dos artigos 4.º, 5.º, 6.º, 12.º, 17.º, 27.º, 29.º, 36.º, 37.º, 39.º, 44.º, 47.º, 50.º, 53.º, 56.º, 62.º, 63.º, 64.º, 70.º, 86.º, 88.º, 89.º, 90.º, 91.º; *ii*) Aditou-se no Capítulo I a Secção V o Artigo 20.º- A; *iii*) Com a alteração do Título VIII, que passou a ter como rubrica Albufeiras da Bouça e de Castelo de Bode e o Título X a ter como rubrica Programação e Execução do Plano, foram renumerados os Capítulos e os artigos seguintes, tendo dado conhecimento à Assembleia Municipal, na sessão realizada em 28/06/2021 e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, dando a devida publicitação pelos meios legais. (edital n.º 53/2021).

2 de julho de 2021. — O Presidente da Câmara, *Jorge Manuel Fernandes de Abreu*.

Alteração por Adaptação ao Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos — Transposição das Normas Vinculativas dos Particulares do Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode (POACB) e do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia (POACBSL) para o Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos.**Extrato do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos**

São alterados os artigos 4.º, 5.º, 6.º, 12.º, 17.º, 27.º, 29.º, 36.º, 37.º, 39.º, 44.º, 47.º, 50.º, 53.º, 56.º, 62.º, 63.º, 64.º, 70.º, 86.º, 88.º, 89.º, 90.º, 91.º, com o aditamento no Capítulo I a Secção V o Artigo 20.º-A e a alteração do Título VIII, que passou a ter como rubrica Albufeiras da Bouça e de Castelo de Bode e o Título IX a ter como rubrica Programação e Execução do Plano, foram renumerados os Capítulos e os artigos seguintes.

Artigo 4.º**Instrumentos de Gestão Territorial**

1 — Na área abrangida pelo Plano encontram-se em vigor os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, a seguir identificados:

a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, publicado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de setembro, e, n.º 103-A/2007, de 23 de novembro;

b) Plano Setorial para a Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;



- c) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Norte (PROFPIN), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/2006, de 19 de julho;
- d) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica 5 (RH5) — PGBH do Tejo, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 16-F/2013, de 22 de março.

- 2 —
- 3 —
- 4 —

Artigo 5.º

Definições

- 1 —
- 2 — O plano adota ainda as seguintes definições:

- a) NPA — nível do pleno armazenamento da albufeira, elemento indispensável para a definição das respetivas zonas de proteção (Bouça 175 m; Castelo de Bode 121,5 m).
- b) Zona de proteção da albufeira — faixa terrestre de proteção à albufeira, com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal, a partir do NPA;
- c) Zona reservada da albufeira — faixa marginal à albufeira, compreendida na zona de proteção, com a largura máxima de 50 m, contada a partir do NPA.
- d) Acesso pedonal não consolidado — espaço delimitado, recorrendo a elementos naturais ou obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio, que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água ou ao próprio plano de água em condições de segurança de utilização e não é construído por elementos ou estruturas permanentes nem pavimentado;
- e) Acesso viário não regularizado — acesso com revestimento permeável, delimitado com recurso a elementos naturais ou outros obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio;
- f) Acesso viário regularizado — acesso devidamente delimitado, regularizado, com revestimento permeável ou semipermeável e com sistema de drenagem de águas pluviais.

Artigo 6.º

Identificação

- 1 —
- a)
- i)
- ii)
- ii1)
- ii2) Albufeira do Bouça e respetivas zonas de proteção;
- ii3)

Artigo 12.º

Regime

1 — As zonas inundáveis asseguram a função de proteção da linha de água e da galeria ripícola, destinando-se predominantemente a zonas de um nível elevado de permeabilidade do solo e cuja modelação de terreno favoreça a infiltração das águas, sem prejuízo do regime jurídico das áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional.

Artigo 17.º

Captações de água subterrânea para consumo humano

1 — Para as captações de água subterrânea para consumo humano, enquanto não forem publicados os respetivos perímetros de proteção valem as restrições de utilidade pública definidas por lei ou os condicionalismos impostos por regulamento municipal específico ou, ainda, na ausência destes, devem ser interditas, num raio de 200 metros tendo por centro o ponto de captação, as atividades e as instalações suscetíveis de poluírem as águas subterrâneas, quer por infiltração de poluentes quer por poderem modificar os fluxos nas captações ou favorecer as infiltrações.

2 — Nas captações de águas subterrâneas para consumo humano, existentes na zona de proteção da albufeira de Castelo de Bode, são definidas as seguintes zonas de proteção:

- a) Zona de proteção imediata — área da superfície de terreno contígua à captação, com um raio mínimo de 30 m, destinada à proteção direta das instalações de captação e das águas captadas;
- b) Zona de proteção intermédia — área da superfície de terreno exterior à zona de proteção imediata, com um raio mínimo de 70 m, destinada a eliminar ou a reduzir os riscos de poluição.

3 — Na zona de proteção imediata é interdita qualquer construção ou atividade, com exceção das que têm por finalidade a conservação, manutenção e beneficiação da exploração da captação.

4 — A zona de proteção imediata será vedada e o terreno limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que sejam suscetíveis de afetar a qualidade da água.

5 — Na zona de proteção intermédia ficam interditas as seguintes atividades:

- a) Postos de abastecimento e áreas de serviço de combustíveis;
- b) Canalizações de produtos tóxicos;
- c) Coletores e estações de tratamento de águas residuais ou fossas de esgotos;
- d) Cemitérios.

6 — As disposições constantes nos números anteriores serão aplicadas até à realização dos estudos necessários à aplicação dos critérios definidos nos termos da Lei em vigor.

7 — Quando se verificar a cessação da licença de captação de águas subterrâneas, deixa de ser aplicado o correspondente perímetro de proteção associado e as condicionantes definidas nos números anteriores.

Artigo 20.º-A

Identificação e Regime

1 — As áreas de proteção e valorização ambiental da albufeira de Castelo de Bode 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, e regem-se pelas seguintes disposições:

- a) Não são permitidas obras de construção, sendo apenas admitidas obras de reconstrução, de conservação e de ampliação do edificado existente, nos termos do Título VIII 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 m² ou ao aumento da altura da fachada.

Artigo 27.º

Infraestruturas públicas de abastecimento de águas e de drenagem de águas residuais

1 — Tendo por finalidade a proteção das infraestruturas públicas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais é interdita a edificação:

- a) Numa faixa de 15 m de largura medida a partir dos limites exteriores dos reservatórios de água;



b) Numa faixa de 3 m de largura medida para cada um dos lados das condutas adutoras ou dos coletores;

c) Numa faixa de 50 m medida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de águas residuais (ETAR).

2 — Na faixa de 1,50 m de largura medida para cada um dos lados do eixo longitudinal das adutoras ou coletores, não é permitido mobilizar o solo a mais de 0,50 m de profundidade e plantar árvores e arbustos cuja raiz atinja profundidades superiores a 0,40 m.

Artigo 29.º

Qualificação do solo rural

-
- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- i) Zona de Recreio Balnear e Respetiva Zona de Proteção;
- ii) Áreas Turísticas;
- iii)

Artigo 36.º

Princípios

1 —

2 — Quando houver lugar, no quadro do presente regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, ao licenciamento ou admissão de comunicação prévia para construção de novos edifícios ou a autorização para alterar os usos pré existentes que se localizem em solo rural, o Município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dota-los imediata ou futuramente com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

3 — Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos.

4 — Quando ocorra mais do que um uso na mesma parcela os índices urbanísticos aplicáveis são os correspondentes ao uso dominante não admitindo cumulação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para os vários usos.

5 — Tendo em consideração a proteção dos recursos e a valorização dos espaços rurais na zona de proteção da Albufeira de Castelo do Bode, as áreas de uso agrícola, florestal ou naturais delimitadas na planta de ordenamento subdividem-se em função da sua localização em duas tipologias:

- a) Áreas na faixa com uma largura de 150 m medida a partir do NPA;
- b) Áreas na restante área de intervenção.

6 — Nas áreas referidas no número anterior não são permitidas novas construções, sendo apenas admitidas obras de reconstrução, de conservação e de ampliação do edificado existente nos termos do Capítulo;

7 — Nas áreas florestais integradas na zona terrestre de proteção da Albufeira de castelo do Bode é interdita a abertura de novos acessos viários, exceto de uso exclusivo para a atividade florestal, que serão não regularizados e devidamente sinalizados.

Artigo 37.º

Identificação

1 — São admitidas em solo rural, nos termos definidos para cada categoria e de acordo com o parâmetros urbanísticos aí definidos, as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados, as quais deverão adotar os procedimentos e requisitos legalmente previstos para os empreendimentos de turismo reconhecidos como Turismo da Natureza, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental:

a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:

i) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas nomeadamente, saúde, desporto, atividades cinegéticas da natureza, educativas, culturais e sociais que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural;

ii) Pousadas;

b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c) Empreendimentos de turismo de habitação;

d) Parques de campismo e de caravanismo.

2 — Na área da rede natura 2000 só são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos, desde que reconhecidos como Turismo da Natureza:

a) Empreendimentos de turismo de habitação;

b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c) Parques de campismo e de caravanismo.

3 — Admite-se complementarmente aos empreendimentos turísticos referidos nos números anteriores a instalação de campos de golfe, nos termos previstos no n.º 3 do artigo seguinte.

Artigo 39.º

Condições Gerais

Em solo rural é admitida a criação de núcleos de desenvolvimento turístico, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

Artigo 44.º

Identificação

1 —
2 —

Artigo 47.º

Identificação

Os espaços florestais de produção compreendem os solos predominantemente de uso e/ou vocação florestal, integrando também terrenos incultos e matos, cuja função principal é a de produção, nomeadamente de madeira, biomassa para energia, frutos e sementes, bem como outras matérias vegetais e orgânicas de que são exemplo a resina e os cogumelos.



Artigo 50.º

Identificação

Os espaços florestais de conservação correspondem a áreas que contribuem para a manutenção da diversidade dos habitats das espécies da fauna, flora e das paisagens, incluindo não só as espécies florestais de elevado valor ambiental adaptadas às condições edafo-climáticas do território.

Artigo 53.º

Identificação

Os espaços naturais correspondem a áreas do território com elevado estatuto de conservação e proteção que tem como principal função a salvaguarda da biodiversidade através da conservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens e onde se verifica a ocorrência de valores naturais com estatuto de conservação.

Artigo 56.º

Identificação

- 1 —
- 2 —

Artigo 62.º

Identificação

Os Espaços de Ocupação turística abrangem as áreas turísticas existentes, e os espaços que reúnem condições para o desenvolvimento turístico não incluídos nas áreas de uso urbano, inseridos na zona de proteção à albufeira de Castelo de Bode, bem como à área de empreendimento turístico — Quinta das Lameiras, localizada junto à vila de Figueiró dos Vinhos.

Artigo 63.º

Uso e Ocupação do solo

1 — Na zona de proteção à Albufeira de Castelo de Bode aplicam-se os seguintes usos e condicionalismos:

- a) Nos empreendimentos turísticos existentes são permitidas obras de ampliação, nos termos do disposto no Título VIII, e nos números seguintes:
- b) Nas pousadas existentes são permitidas obras de ampliação desde que sejam salvaguardados os aspetos de integração paisagística.
- c) As obras de ampliação a que se refere o número anterior em nenhuma situação podem corresponder a um aumento da área de construção superior a 10 % da existente ou ao aumento da altura da fachada.

2 — Em relação aos meios complementares de alojamento turístico existentes não é permitida a ampliação da sua capacidade.

3 — Nos parques de campismo existentes não é permitida a ampliação da sua capacidade.

4 — Relativamente aos estabelecimentos de restauração e bebidas são admitidas obras de ampliação até uma capacidade máxima de 100 pessoas.

5 — Nos empreendimentos de turismo no 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 da altura da fachada.

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

7 — 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, as quais se regem pelas seguintes disposições:

- a) Não é permitida a construção de moradias turísticas;
- b) Pelo menos 50 % das unidades de alojamento integradas em aldeamentos turísticos são obrigatoriamente afetos à utilização turística;
- c) Pelo menos 70 % das unidades de alojamento integradas em hotéis são obrigatoriamente afetos à utilização turística;
- d) 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 Título VIII;
- e) 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;
- f) 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.

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

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

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

11 — Na Área de empreendimento turístico — Quinta das Lameiras são permitidos os usos de empreendimentos turísticos nas tipologias e estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos, aldeamentos turísticos, turismo de habitação e turismo no espaço rural;

Artigo 64.º

Regime de Edificabilidade

1 — No espaço de ocupação turística — área de empreendimento turístico devem ser cumpridas as seguintes exigências:

- a) Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a valorização paisagística e adequada inserção na morfologia do terreno;
- b) Assegurar a gestão eficiente dos recursos hídricos promovendo para o efeito o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o uso eficiente da água;
- c) Promover a eficiência energética dos edifícios e dos espaços exteriores;
- d) Fomentar a adoção de materiais e técnicas sustentáveis.

2 — No espaço de ocupação turística — área de empreendimento turístico, deve ainda respeitar os seguintes parâmetros:

- a) Índice de ocupação: 30 %;
- b) Índice de utilização: 60 %;
- c) Índice de Impermeabilização: 40 %;
- d) Altura das fachadas: 9 m, podendo ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.
- e) Número de pisos: 3 pisos acima da cota de soleira.



f) Número de pisos: 1 piso abaixo da cota de soleira, exceto situações especiais e devidamente justificadas nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

Artigo 70.º

Identificação

Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a áreas do território caracterizadas por um nível médio ou baixo de infraestruturção, destinado preferencialmente a funções residenciais, promovendo a colmatação da malha urbana

Artigo 86.º

Infraestruturas

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —

Artigo 88.º

Instalação de depósitos

A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas, poderá verificar-se desde que o Município reconheça explicitamente que estão salvaguardadas as condições funcionais, ambientais e paisagísticas adequadas relativamente à envolvente imediata e serão objeto de licenciamento próprio, cumprindo o estabelecido na legislação em vigor.

Artigo 89.º

Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —

Artigo 90.º

Postos de abastecimento público de combustíveis

- 1 —
- 2 —

SECÇÃO I

Empreendimentos de carácter estratégico

Artigo 91.º

Definição

- 1 —
- 2 —

TÍTULO VIII

Albufeiras da Bouçã e de Castelo de Bode

Artigo 102.º

Zona de respeito dos órgãos de segurança das albufeiras

1 — Na zona de respeito dos órgãos de segurança das albufeiras da Bouçã e de Castelo de Bode, que corresponde à área delimitada na planta de ordenamento, a jusante da respetiva barragem, é interdita:

- a) A realização de qualquer obra, incluindo a abertura de caminhos;
- b) A implantação de linhas de transporte de energia e de condutas de águas, salvo aquelas que decorram do funcionamento do empreendimento hidráulico.

Artigo 103.º

Interdições e condicionamentos

1 — Na zona de proteção da albufeira de Castelo de Bode são interditas as seguintes atividades:

- a) O depósito de resíduos sólidos, de entulhos, de sucatas e de combustíveis, com exceção para os depósitos de combustível afetos aos portos de recreio;
- b) A instalação de aterros sanitários;
- c) Qualquer tipo de indústria, salvo quando se localizem em zonas de uso urbano e cumpram com a legislação aplicável;
- d) A instalação de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;
- e) A instalação de explorações pecuárias, incluindo as avícolas;
- f) A alteração do relevo ou do coberto vegetal nas áreas de proteção e valorização ambiental;
- g) 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;
- h) A extração de materiais inertes;
- i) A realização de obras de construção ou de ampliação, salvo nos casos previstos no presente regulamento.

2 — Na zona de proteção da Albufeira de Castelo de Bode são condicionados os seguintes atos e atividades, sem prejuízo da legislação específica aplicável:

- a) As instalações de infraestruturas elétricas e telefónicas aéreas e subterrâneas de telecomunicações, de saneamento básico, aero geradores, construção de postos de vigia e de estaleiros não integrados nas áreas de uso urbano e turístico;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;

e) 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;

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

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

h) As ações de reabilitação paisagística e ecológica;

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

3 — Na zona reservada da albufeira de Castelo de Bode e sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, a edificação rege-se pelas seguintes disposições:

a) É interdita a construção de novos edifícios, com exceção dos equipamentos previstos no presente Regulamento, 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 reconstrução, de conservação e de ampliação nos termos da alínea seguinte;

c) As obras de ampliação a que se refere a alínea anterior só serão permitidas quando se tratem de obras conducentes 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 m² ou ao aumento da altura da fachada, e não ocupem, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente.

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

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

Artigo 104.º

Condições de edificabilidade

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

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

3 — No licenciamento municipal das obras referidas no número anterior, bem como no licenciamento de novas construções, serão garantidas as condições expressas no presente Regulamento 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 105.º

Infraestruturas

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.

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 m³;

b) Para as construções localizadas na restante área de intervenção, a instalação de fossas estanques com uma capacidade superior ou igual a 25 m³ 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.

4 — 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 síntese, 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 da APA.

c) Os acessos viários existentes não podem ser ampliados sobre as margens da albufeira.

TÍTULO IX

Programação e execução do plano

CAPÍTULO I

Programação do plano

Artigo 106.º

Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1 — A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela câmara municipal e aprovada pela assembleia municipal, através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano e setorial do Município.

2 — No âmbito destes programas, a câmara municipal estabelece as prioridades de concretização das unidades operativas de planeamento e gestão identificadas no Plano ou de unidades de execução, privilegiando as seguintes intervenções:

a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;

b) As de consolidação e qualificação do solo urbanizado;

c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;

d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;

e) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

Artigo 107.º

Programação operacional

1 — A programação operacional consiste na definição pela câmara municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, no âmbito espacial das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, nomeadamente no que respeita a:

- a) Objetivos e programa de intervenção;
- b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;
- c) Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.

2 — A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Plano de Urbanização;
- b) Plano de Pormenor;
- c) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

CAPÍTULO II

Execução do plano

Artigo 108.º

Zonamento operativo

Para efeitos de execução do Plano, o solo urbano é dividido em duas categorias operacionais diferenciadas quanto à existência de uma estrutura de suporte à ocupação do solo:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo urbanizável.

Artigo 109.º

Execução em solo urbanizado

1 — Em solo urbanizado a execução do Plano processa-se, predominantemente, através da realização avulsa das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 — Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o Município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

Artigo 110.º

Execução em solo urbanizável

1 — Em solo urbanizável a execução do Plano processa-se predominantemente através de unidades de execução a delimitar pelo Município, enquadradas ou não em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

2 — O município pode autorizar, nestas áreas, operações urbanísticas avulsas, quando digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com o solo urbanizado ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele através de ações de urbanização ou edificação, e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente.

Artigo 111.º

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) encontram-se definidas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e correspondem a polígonos territoriais dotados de um programa operacional que promove a concretização do presente Plano no seu âmbito territorial.

2 — As UOPG's têm ainda como objetivos gerais:

- a) Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;
- b) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas indispensáveis à qualificação urbana;
- c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.

3 — Para as unidades operativas de planeamento e gestão, estabelecem-se as regras e conteúdos programáticos definidos no Anexo I ao presente regulamento, que dele é parte integrante.

CAPÍTULO II

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva

Artigo 112.º

Parâmetros de dimensionamento

1 — Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, em operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacto relevante, quando estas não se incluam em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou Unidades de Execução, assumem os seguintes valores:

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² a. c.	35 m ² /120 m ² a. c.
Comércio e Serviços	28 m ² /100 m ² a. c.	25 m ² /100 m ² a. c.
Indústria, armazenagem e logística	20 m ² /100 m ² a. c.	10 m ² /100 m ² a. c.
Estabelecimentos hoteleiros (Hotéis e pousadas) . . .	30 m ² /120 m ² a. c.	35 m ² /120 m ² a. c.

2 — Nas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva deve privilegiar-se a adoção de soluções que promovam a infiltração de águas pluviais, nomeadamente a modelação de terreno que facilite a infiltração e a utilização de materiais permeáveis nos passeios, calçadas, praças, ciclovias, parques de estacionamento, entre outros.

Artigo 113.º

Dispensas de cedência para o domínio municipal

1 — As áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva devem ser cedidas ao domínio municipal.

2 — A cedência referida no número anterior pode ser total ou parcialmente dispensada quando se verificarem as seguintes situações:

- a) Inviabilidade, pela sua reduzida dimensão ou configuração, das áreas verdes ou de equipamentos, exigíveis por aplicação dos parâmetros estabelecidos no artigo anterior;

b) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das referidas áreas, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente.

3 — Em caso de dispensa, total ou parcial, da cedência, a mesma será compensada pelo pagamento de uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

CAPÍTULO III

Perequação

Artigo 114.º

Objetivos e âmbito de aplicação

1 — Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.

2 — Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente Plano são aplicados nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidade de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

Artigo 115.º

Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas UOPG e Unidades de Execução, referidas no n.º 2 do artigo anterior, são os definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 — Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos Planos de urbanização ou de pormenor em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.

3 — No caso de unidades de execução delimitadas para áreas não disciplinadas por Plano de urbanização ou Plano de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização corresponderá à média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa.

Artigo 116.º

Aplicação dos mecanismos de perequação

1 — É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.

2 — Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do Município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.

3 — Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número anterior.

5 — Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média deverá verificar-se a compensação nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

6 — A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.



TÍTULO X

Disposições finais

Artigo 117.º

Alteração à legislação

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor, referida neste regulamento, as remissões expressas que para ela forem feitas, considerar-se-ão automaticamente transferidas para a nova legislação.

Artigo 118.º

Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

Artigo 119.º

Entrada em Vigor

O Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Unidades operativas de planeamento e gestão

UOPG 1 — Plano de Urbanização da Vila de Figueiró dos Vinhos

UOPG 2 — Plano de Pormenor de Foz de Alge

1 — A UOPG de Foz de Alge, delimitada na Planta de Ordenamento, tem os seguintes objetivos gerais:

- a) Requalificar o núcleo urbano e conter a sua dispersão;
- b) Definir o desenho urbano e as regras de ocupação;
- c) Elaborar um projeto de execução associado às respetivas infraestruturas.

2 — Na elaboração desta UOPG deve ter-se em consideração os objetivos e as normas relativas à zona de proteção da Albufeira de Castelo de Bode, constantes neste regulamento, bem como os usos e funções que este núcleo urbano deve desempenhar.

3 — Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes no presente regulamento para as categorias de espaço respetivas.

UOPG 3 — Plano de Pormenor de Madre Deus

UOPG 4 — Plano de Pormenor dos Olivais

614571669