

MUNICÍPIO DE PORTEL**Declaração n.º 62/2021**

Sumário: Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal a planos especiais.

Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal

José Manuel Clemente Grilo, Presidente da Câmara Municipal de Portel, torna público que a Câmara Municipal deliberou favoravelmente, em reunião realizada em 9 de junho de 2021 e nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro e Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, acolher por mera declaração a alteração por adaptação do PDM de Portel para transposição do conteúdo dos planos de ordenamento do território incidentes no concelho — Plano de Ordenamento da Albufeira de Alvito (POAA) e Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrógão (POAAP). A alteração incide sobre os artigos 2.º, 11.º-A e 11.º-B do Regulamento, folhas F1A, F1B, F1C e F1D da Planta de Ordenamento e folhas F2A, F2B, F2C e F2D da Planta Atualizada de Condicionantes.

Em conformidade com o determinado no n.º 4 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação, a referida declaração foi transmitida à Assembleia Municipal de Portel e, posteriormente, à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, por correio eletrónico, ambas em 23 de junho de 2021.

Conforme disposto na alínea k) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual, publica-se a deliberação da Câmara Municipal que aprovou, por mera declaração, a alteração por adaptação do PDM de Portel.

6 de julho de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal, *José Manuel Clemente Grilo*, Dr.

Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal ao Plano de Ordenamento da Albufeira de Alvito e ao Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrógão**Alterações ao Regulamento do PDM****“Artigo 2.º**

[...]

1 — [...]

2 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — Decorrente da transposição dos conteúdos aplicáveis do Plano de Ordenamento da Albufeira de Alvito — POAA e do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrógão — POAAP, além dos elementos identificados em 2., são também elementos fundamentais:

- a) Planta de Síntese e Carta de Condicionantes do POAA à escala 1: 25.000;
- b) Planta de Síntese e Planta de Condicionantes do POAAP à escala 1: 25.000.

Artigo 11.º-A**Albufeira de Alvito e faixa de proteção**

1 — A área do concelho que integra o Plano de Ordenamento da Albufeira de Águas Públicas de Alvito está identificada nas plantas de ordenamento e condicionantes, correspondendo ao Plano de água e Faixa de Proteção da Albufeira de Alvito com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal, a partir do NPA do plano de água e respetiva zona de proteção e integrando as ilhas.

2 — No plano de água, todos os usos ou atividades carecem da autorização da autoridade de recursos hídricos.

3 — Na zona reservada da albufeira com uma largura de 50 m contados a partir da linha do NPA não são permitidas quaisquer construções que não constituam infraestruturas de apoio à utilização da albufeira e é interdito o acesso e a permanência de gado.

4 — Na zona de proteção da albufeira, à exceção das Áreas preferenciais de implantação turística identificadas na planta de ordenamento e do perímetro urbano de Oriola, só são admitidas novas construções, com um máximo de dois pisos, destinadas a:

a) Apoiar a atividade agrícola ou florestal predominando as funções de proteção e recuperação do montado de sobre sobre as funções produtivas.

b) Habitação dos proprietários ou titulares dos direitos de exploração e dos trabalhadores permanentes;

c) Turismo de habitação, turismo rural e agro-turismo, com uma capacidade máxima de 40 pessoas;

d) Estabelecimentos hoteleiros com uma capacidade máxima de 50 camas, nomeadamente as instalações de apoio a parque de campismo, com capacidade máxima até 200 pessoas, e equipamento hoteleiro.

5 — Não é permitida a ocupação com construções turísticas numa faixa de 100 m em torno da albufeira, medida a partir do seu nível de pleno armazenamento (NPA), à exceção das de apoio à utilização da albufeira.

6 — Não é permitida a localização de qualquer instalação turística na zona de proteção da albufeira confinante com a zona de proteção ambiental localizada no plano de água (definida pela linha mais curta entre margens, no limite jusante da área de proteção e o limite da zona de proteção da albufeira).

7 — Entende-se por florestação a plantação de espécies florestais em área superior a 1000 m² contínuos, excluindo sebes e quebra-ventos.

8 — Na zona de proteção da albufeira são proibidas as seguintes atividades:

a) O estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;

b) A instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas;

c) O armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos.

9 — As Áreas preferenciais de implantação turística referidas em 4 serão, obrigatoriamente, submetidas a um plano de pormenor, que poderá ser substituído por um projeto turístico, desde que este abranja toda a área delimitada na planta de ordenamento como zona preferencial de implantação turística.

10 — As zonas preferenciais de implantação turística organizam-se nas seguintes unidades de gestão, indicadas na planta de ordenamento e no anexo ao presente Regulamento:

a) Zona T1;

b) Zona T3 (Oriola).

11 — A Zona T1 localiza-se na margem poente da albufeira e desenvolve-se entre o encontro poente da barragem, a albufeira e os limites da zona de proteção.

a) Admitem-se os seguintes tipos de ocupação, que com exceção das referidas nas alíneas vii) e viii), deverão localizar-se fora da faixa de 100 m adjacentes à linha do NPA:

i) Até à capacidade de 250 camas, podem ser instalados estabelecimentos hoteleiros classificados nos grupos a, b e d, respetivamente, hotéis, estalagens e hotéis-apartamentos, de acordo com a legislação aplicável;

ii) Instalações desportivas e recreativas diversas, nomeadamente campos de ténis, piscinas, parque aquático, zonas de desporto livre, não podendo em caso algum a impermeabilização do solo exceder 10 % da área total desta zona;

- iii) Um campo de golfe de 18 buracos;
- iv) Um centro hípico;
- v) Um conjunto de apoio à praia, constituído por bar/restaurante, balneários, sanitários e posto de primeiros socorros;
- vi) Parques de merendas, devidamente equipados com mesas e bancos, sistemas de recolha de lixo, locais para foguear, equipamento de prevenção de incêndios e pontos de água;
- vii) Instalações de apoio às atividades náuticas, constituídas por uma rampa-varadouro e jangadas ou pontões flutuantes para amarração das embarcações;
- viii) Um centro náutico comportando todas as infraestruturas e equipamentos necessários à prática das atividades náuticas e ao abastecimento, conservação e manutenção das embarcações, evitando impactes negativos sobre a área envolvente.

b) O índice máximo de construção é de 0,06 e o número máximo de pisos é de dois, ou seja, 6,5 m para aldeamentos turísticos e 8 m para hotéis e estalagens.

12 — A Zona T3 (Oriola) localiza-se junto ao aglomerado urbano de Oriola. Nesta zona admitem-se os seguintes tipos de ocupação não podendo as edificações previstas exceder um piso:

a) Um parque de campismo com capacidade máxima para 300 pessoas, incluindo instalações de apoio, tais como restaurante, sala de convívio/jogos, loja alimentar e um máximo de nove apartamentos;

b) Instalações desportivas e recreativas, tais como campos de ténis e piscinas.

c) Os traçados dos perfis transversais dos arruamentos deverão obedecer aos seguintes parâmetros mínimos de dimensionamento:

i) 5 m de faixa de rodagem, para a rede viária principal;

ii) 4,5 m de faixa de rodagem, para a rede viária secundária;

iii) Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se:

i) Uma área bruta mínima de 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;

ii) Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

d) Para efeitos de cálculo da área de estacionamento necessária a veículos pesados de passageiros, deve considerar-se:

i) Uma área bruta de 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;

ii) Uma área bruta de 130 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada ou não.

e) Para efeitos de cálculo de área de estacionamento para veículos, em relação a empreendimentos turísticos, dever-se-ão observar os seguintes parâmetros mínimos:

i) Um lugar por cada três camas, relativamente a estabelecimentos hoteleiros;

ii) Um lugar por apartamento;

iii) Cinco lugares por 100 m² de área bruta de construção, em restaurantes, bares e discotecas.

Artigo 11.º-B

Albufeira de Alqueva e Faixa de Proteção

1 — A área do concelho que integra o Plano de Ordenamento das Albufeiras de Águas Públicas de Alqueva está identificada nas plantas de ordenamento e condicionante, correspondendo ao Plano de água e Faixa de Proteção da Albufeira de Alqueva com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal, a partir do NPA do plano de água e respetiva zona de Proteção e integrando as ilhas.

2 — É interdita a instalação de aquaculturas e pisciculturas, a abertura ou ampliação de acessos sobre as margens da albufeira, bem como a permanência concentrada de gado e a construção de sistemas de abeberamento.

3 — No plano de água todos os usos ou atividades carecem da autorização da autoridade de recursos hídricos.

4 — Na faixa de proteção da albufeira identificaram-se três áreas fundamentais em termos de usos e regimes de gestão compatíveis com a utilização sustentável do território:

a) Áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos, que integram os espaços de proteção e valorização ambiental;

b) Áreas de utilização turística, recreativa e de lazer, que integram áreas de suporte às atividades secundárias, com características distintas em função da respetiva aptidão e níveis de utilização, sendo identificados na planta de ordenamento as infraestruturas de apoio ao recreio náutico, a rede rodoviária e as infraestruturas básicas.

c) Áreas de usos e regimes de gestão específicos, que integram as áreas com vocação edificável e as áreas com vocação turística.

5 — Na Zona de Proteção da Albufeira são condicionadas e sujeitas a autorização as seguintes atividades:

a) A realização de obras de construção, reconstrução e ampliação podendo ser exigida a apresentação de um projeto de espaços exteriores associados que assegure a correta integração paisagística com a envolvente, nomeadamente quanto aos seguintes aspetos:

i) A adequada implantação do edifício e das infraestruturas urbanísticas de acessibilidade no território, evitando a construção de muros, taludes e aterros significativos;

ii) O adequado enquadramento volumétrico das construções com a envolvente, não criando situações de assimetria ou de desqualificação da imagem urbana e edificada existente ou do padrão de povoamento rural dominante;

iii) O adequado enquadramento paisagístico e vegetal, com recurso a espécies adaptadas à região ou predominantemente autóctones;

iv) A adoção de materiais de revestimento que, para além da necessária qualidade, resistência e adequação à utilização, assegurem a necessária qualidade formal e integração da construção na envolvente.

v) Nas áreas com vocação turística é obrigatória a construção de sistemas de recolha e tratamento de águas residuais com tratamento terciário.

b) As obras de conservação, de reabilitação, de ampliação e de reconstrução do edificado existente obedecem aos requisitos definidos no ponto 6. para as edificações localizadas na zona reservada;

c) A abertura de novos acessos viários e caminhos pedonais, bem como dos acessos existentes ao plano de água;

d) A realização de eventos turístico-culturais ou turístico-desportivos;

e) A instalação de tendas ou equipamentos móveis em locais públicos;

f) Os projetos específicos de obras de estabilização e consolidação das encostas e margens da albufeira.

6 — Na zona reservada da albufeira e sem prejuízo do disposto no presente Regulamento e na legislação aplicável a cada caso, nomeadamente a relativa à REN, a construção rege-se pelas seguintes disposições:

a) É interdita a construção de novas edificações e infraestruturas, com exceção dos equipamentos e das infraestruturas de apoio às atividades secundárias integradas nas áreas de utilização recreativa e de lazer;

b) Nas edificações existentes, devidamente legalizadas e independentemente do uso associado, são permitidas obras de reconstrução, conservação e de ampliação nos seguintes termos:

i) As obras de ampliação só serão permitidas quando visem dotar a edificação de cozinha e ou instalação sanitária, não podendo, em nenhuma situação, corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m² ou ao aumento de cércea, bem como à ocupação, em relação à albufeira, de terrenos mais avançados que a edificação existente.

ii) Seja garantida a construção de sistemas autónomos que assegurem o nível de tratamento exigido, admitindo-se, em alternativa, a instalação de fossas estanques nos termos dos números seguintes.

iii) Para as construções não abrangidas por sistemas de recolha e tratamento de águas residuais é obrigatória a instalação de fossas estanques com capacidade superior ou igual a 25 m³.

iv) É interdita a construção de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo da manutenção da obrigatoriedade de garantir a livre circulação em torno dos planos de água.

7 — Nas áreas agrícolas e florestais não é permitida a construção de apoios às atividades agrícolas, com exceção das situações onde, comprovadamente, não existam alternativas, respeitando os seguintes requisitos:

a) Localização em parcela que tenha uma área mínima de 7,50 ha integralmente incluída na faixa entre o NPA e o limite da zona de proteção;

b) Área máxima de construção de 100 m²/ha, com um máximo de 300 m²;

c) Apenas são permitidas obras de conservação, reconstrução e de ampliação das edificações existentes, admitindo-se neste último caso uma majoração de 30 % da área de construção existente, desde que a área de construção resultante não ultrapasse os 300 m² e não altere a cércea.

d) Excecionam-se as obras de reabilitação do edificado existente ou da sua ampliação para a instalação de empreendimentos turísticos em espaço rural, desde que não haja aumento de cércea.

8 — Áreas com vocação turística

a) As áreas com vocação turística integradas no POAAP abrangem as áreas que reúnem condições potenciais para o desenvolvimento turístico, numa perspetiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades únicas e inimitáveis dos recursos presentes, em especial do plano de água.

b) As áreas com vocação turística no concelho encontram-se delimitadas na planta de ordenamento, cuja capacidade de carga máxima admissível é a seguinte:

i) UT 7, Monte do Trigo, 400 camas turísticas;

ii) UT 8, Amieira, 1460 camas turísticas;

iii) UT 9, Núcleo da barragem do Alqueva/Portel, 270 camas turísticas.

c) Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, as áreas com vocação turística ficam sujeitas a plano de pormenor ou plano de urbanização que pode não integrar a totalidade da unidade territorial, observando as seguintes disposições:

i) A unidade mínima a sujeitar a plano é de 100 ha e terá que confinar obrigatoriamente com a cota de nível pleno armazenamento da albufeira, com uma extensão mínima de frente ribeirinha de 1000 m, medida ao longo do perímetro da margem;

ii) Quando uma parcela a sujeitar a plano se inserir numa área de vocação turística já anteriormente parcialmente sujeita a plano, o novo plano terá de garantir a articulação formal e funcional com o plano em vigor;

iii) Na delimitação das áreas a sujeitar a planos deverão ser considerados os espaços intersticiais aos limites da unidade territorial e a outros planos vigentes, de forma a ser garantida

a integração das áreas que não cumpram as dimensões mínimas definidas na alínea i) de c) do presente número;

iv) A densidade populacional máxima admitida para a área a abranger por cada plano de pormenor não pode exceder o valor da densidade populacional calculado para toda a unidade territorial onde se insere, devendo para este cálculo ser considerada a respetiva carga máxima admissível e a sua área total.

d) Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis e das disposições constantes no presente Regulamento, na elaboração dos planos mencionados no número anterior serão observadas ainda as seguintes disposições:

i) Em nenhuma situação as novas construções ou as ampliações terão mais de 2 pisos acima da cota natural do terreno;

ii) O índice de impermeabilização máximo é de 0,04;

iii) Não são permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos;

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

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

vi) Os empreendimentos turísticos terão as condições mínimas exigidas para a categoria de 4 estrelas nos termos da legislação específica;

vii) Na elaboração do plano deverão ser minimizados os impactes ambientais através da redefinição da estrutura ecológica, bem como da valorização de ecossistemas e de outros valores presentes;

viii) As novas áreas de utilização recreativa e de lazer de nível 1 e nível 3 serão definidas nos planos, de forma a contemplar os critérios e os equipamentos, bem como as infraestruturas associadas a estas áreas de acordo com o presente Regulamento;

ix) A instalação de campos de golfe é limitada a um campo por unidade territorial, sendo permitida quando garanta as condições de proteção do solo, valorização do coberto vegetal e controlo da poluição, em especial os riscos de contaminação da água ou eutrofização da albufeira, sem prejuízo das disposições constantes da legislação específica;

x) A conceção do plano observará o modelo tradicional e sedimentado de povoamento do território, assente em edificações organizadas de forma concentrada ou nucleada, respeitando as características morfológicas e paisagísticas da área em que se inserem, nomeadamente adaptando as cercas às características morfológicas dos terrenos, de modo a não criar intrusões na paisagem, e assegurando a conformidade formal, funcional e de materiais relativamente às características urbanísticas da região do Alentejo.

e) A instalação de campos de golfe na área de intervenção carece de avaliação de impacto ambiental, nos termos da legislação em vigor, tendo o projeto que atender aos seguintes aspetos:

i) Localização a mais de 100 m do NPA, medidos na horizontal;

ii) Cumprir as regras estabelecidas no Código das Boas Práticas Agrícolas;

iii) Reduzir ao mínimo a aplicação de fertilizantes e produtos fitossanitários;

iv) Utilização de material vegetal constituído por espécies rústicas adaptadas à área de intervenção;

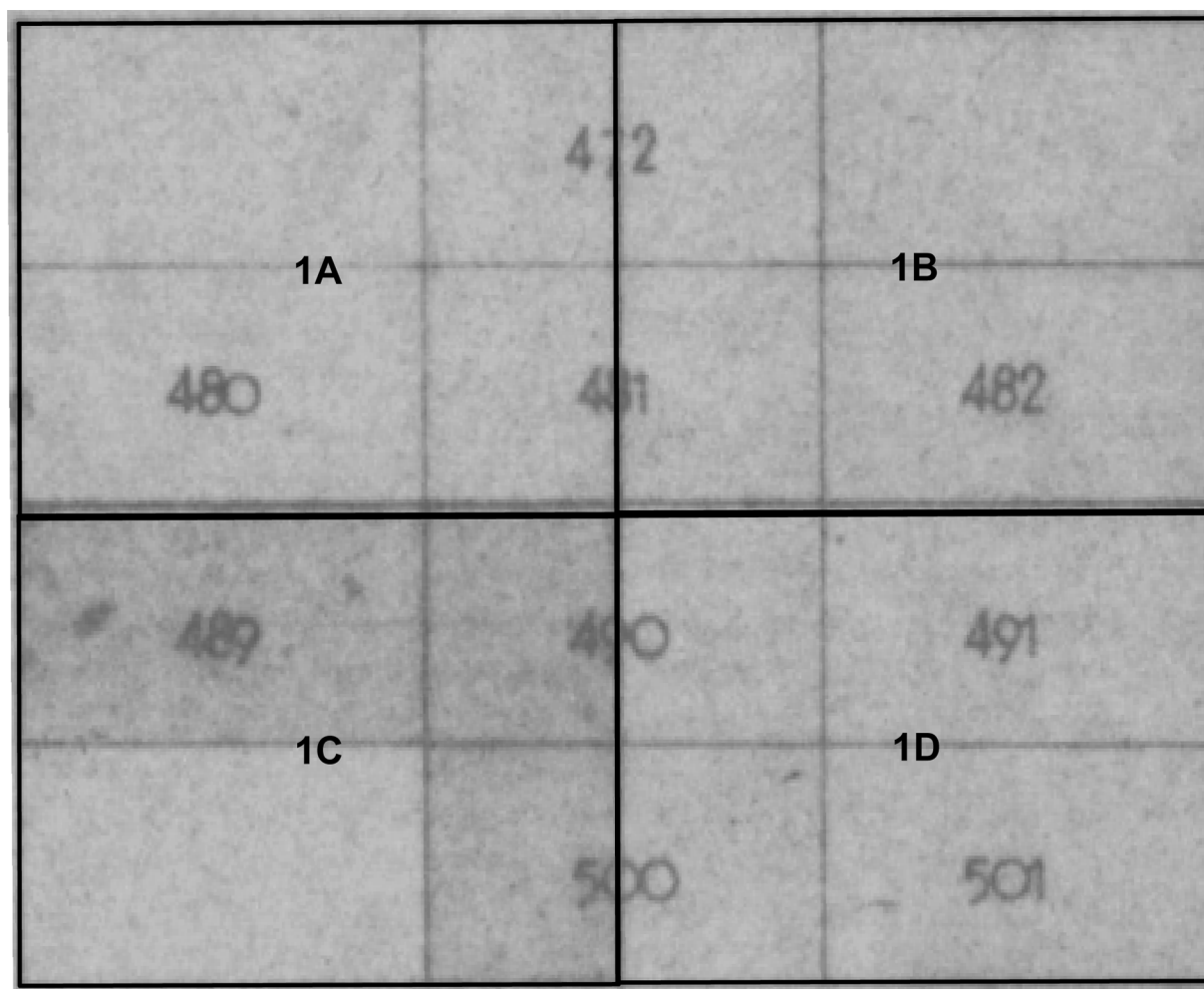
v) Contemplar programa de monitorização que permita acompanhar todo o projeto, nomeadamente nas valências água, solo e fauna;

vi) Construção de um sistema que assegure a recolha, armazenamento e tratamento das águas de escorrência provenientes da área do campo de golfe.

f) Enquanto os respetivos planos de pormenor ou de urbanização não forem eficazes, as áreas com vocação turística regem-se pelas disposições regulamentares definidas para os usos preferenciais que integram.”.

O Presidente da Câmara Municipal, José Manuel Clemente Grilo, Dr.

Ordenamento



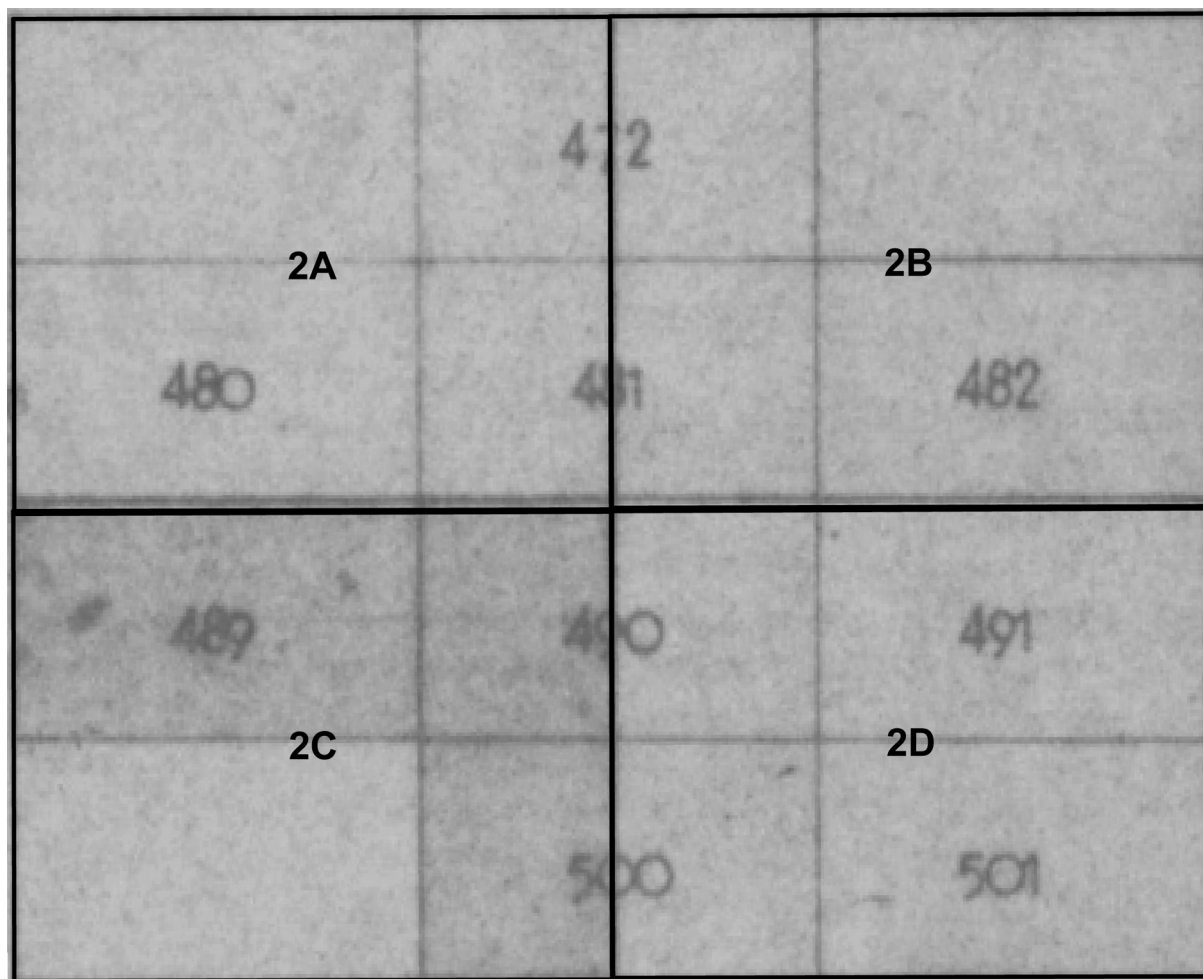
59824 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_59824_0709_PO_AA_F1A.jpg

59824 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_59824_0709_PO_AA_F1C.jpg

59824 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_59824_0709_PO_AAP_F1B.jpg

59824 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_59824_0709_PO_AAP_F1D.jpg

Condicionantes



59825 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_59825_0709_CO_AA_F2A.jpg

59825 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_59825_0709_CO_AA_F2C.jpg

59825 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_59825_0709_CO_AAP_F2B.jpg

59825 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_59825_0709_CO_AAP_F2D.jpg

614389005