

sendo que:

CF — Classificação Final;
ER — Elementos Recolhidos pelo júri;
R — Relatório;
AF — Acções de Formação frequentadas.

Município de Moura, 18 de Novembro de 2010. — O Director do Departamento de Gestão Administrativa, Recursos Humanos e Financeiro, *Rafael Rodrigues*.

303968915

MUNICÍPIO DE MOURÃO

Edital n.º 1239/2010

Plano de Pormenor da Herdade das Ferrarias — Mourão

José Manuel Santinha Lopes, Presidente da Câmara Municipal de Mourão:

Torna público, nos termos do disposto no artigo 91.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, que a Assembleia Municipal de Mourão, na sua 4.ª sessão ordinária realizada no dia 30 de Setembro de 2010, aprovou o Plano de Pormenor da Herdade das Ferrarias — Mourão, que por esta Câmara Municipal lhe foi proposta, de acordo com a sua deliberação tomada na reunião ordinária realizada no dia 06 de Setembro de 2010.

Nos termos do preceituado na alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, publica-se em anexo a este edital o referido Plano de Pormenor.

Para conhecimento geral se publica o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos deste município e publicados na 2.ª série do *Diário da República* e no jornal *Diário do Sul*.

1 de Outubro de 2010. — O Presidente da Câmara Municipal, *José Manuel Santinha Lopes*.

Regulamento do Plano de Pormenor da Herdade das Ferrarias

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

1 — O presente Regulamento é aplicável à área territorial abrangida pelo Plano de Pormenor para a Herdade das Ferrarias, inserida na unidade territorial UT2, Mourão Norte, na área com vocação turística referida na alínea b) do n.º 2 do artigo 34.º, do Regulamento do Plano de Ordenamento das Albufeiras do Alqueva e Pedrógão, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/2006, de 6 de Julho de 2006, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 150, de 4 de Agosto de 2006.

2 — A área de intervenção é de 197,4 ha, função da sua localização em relação ao limite dos 500 metros a partir do nível de pleno armazenamento da albufeira.

3 — A capacidade de carga máxima admitida é no total de 972 camas turísticas.

Artigo 2.º

Objecto

O Plano de Pormenor define com detalhe, as regras de uso, ocupação e transformação do solo no âmbito territorial abrangido, nos termos do Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 316/07, de 19 de Setembro e pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 7 de Março.

Artigo 3.º

Definições e Conceitos

1 — O Plano de Pormenor teve em consideração o preceituado no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio.

2 — São ainda adoptados no presente plano e para efeitos da aplicação do Regulamento as definições constantes no artigo 4.º, e os conceitos previsto no artigo 6.º n.º 1, todos do Regulamento do POAAP.

Artigo 4.º

Faseamento da execução do plano, face à sua dimensão e complexidade

O faseamento da execução do Plano de Pormenor encontra-se definido no item 4 do Relatório constante no Volume II — Elementos de Acompanhamento, que consubstancia o plano de intervenções e programa de execução.

Artigo 5.º

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial:

O presente Plano de Pormenor relaciona-se com os demais instrumentos de gestão territorial de acordo com a hierarquia legalmente prevista e com o Plano de Pormenor confinante no que respeita à parcela afecta ao golfe.

Artigo 6.º

Conteúdo documental

1 — O Plano de Pormenor é constituído pelos seguintes elementos:

Volume I — Elementos Constituintes:

Peças Escritas:

Regulamento

Peças Desenhadas:

01 — Planta de implantação;

01 a — Planta Parcial de Implantação — Parcela Norte;

01 b — Planta Parcial de Implantação — Parcela Sul;

02 — Planta de Condicionantes.

2 — O Plano de Pormenor é acompanhado pelos seguintes elementos:

Volume II — Elementos de Acompanhamento:

Peças Escritas:

Relatório.

Peças Desenhadas:

03 — Planta de Enquadramento;

04 — Planta da Situação Existente;

05 — Extracto da Carta de Condicionantes do POAAP;

06 — Extracto da Carta da Reserva Ecológica Nacional;

07 — Planta de Desafectação da Reserva Ecológica Nacional;

08 — Planta de Proposta da Reserva Ecológica Nacional;

09 — Planta de Apresentação;

10 — Planta de Estrutura Ecológica.

CAPÍTULO II

Uso do solo e concepção do espaço

Artigo 7.º

Condicionantes

1 — Na área de intervenção deste Plano de Pormenor aplicam-se todas as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública previstas na lei, designadamente as constantes nas alíneas do artigo 5.º do Regulamento do POAAP, aprovado pela RCM n.º 94/2006 de 4 de Agosto, com aplicação directa neste território.

2 — Não são permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos.

3 — A protecção do coberto vegetal está sujeita às seguintes condicionantes:

a) É interdita a destruição do coberto vegetal, com excepção do estritamente necessário à implantação das edificações, sendo obrigatório a arborização e o tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas edificações, a executar de acordo com projecto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactos visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere, garantindo as medidas preventivas contra incêndios florestais, quando aplicáveis;

b) Os exemplares da espécie arbórea Azinheira existente estão sujeitas a protecção nos termos do regime jurídico de natureza específica cujos exemplares de dimensão e densidade relevantes constam na Planta de condicionantes;

c) Na Planta de Condicionantes estão identificados as áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, nelas devendo ser observado o respectivo regime jurídico de natureza específica.

4 — A utilização dos solos na área do PP deve estar enquadrada no PGF em ordem a assegurar a prossecução do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo Central e demais legislação aplicável em matéria de gestão florestal.

5 — Na Área de Intervenção, o Domínio Hídrico integra de acordo com a legislação em vigor, o leito, as margens e as zonas adjacentes dos cursos de água, compreendidos no domínio público hídrico e no domínio hídrico privado, que dispõem de faixas de protecção com a largura de 10,00 metros, medida para cada um dos lados das extremas dos leitos. No Domínio hídrico devem ser observadas as disposições previstas na legislação em vigor.

Artigo 8.º

Estrutura Ecológica Principal

1 — Os espaços afectos à Estrutura Ecológica Principal correspondem às áreas, valores e sistemas fundamentais para a protecção e valorização ambiental e da biodiversidade, nos quais se garante a salvaguarda dos ecossistemas e a intensificação dos processos biofísicos.

2 — Integram a Estrutura Ecológica Principal os seguintes tipos de áreas:

- a) Reserva Ecológica Nacional — de acordo com a delimitação aprovada;
- b) Zona Reservada da Albufeira — 50 metros de faixa de protecção da albufeira;
- c) Zonas de cabeceira de linhas de água — em faixas de continuidade de outras estruturas ecológicas relevantes e dos planos envolventes;
- d) Áreas de riscos de erosão — nas zonas de maior declive (superiores a 16% com dimensão relevante), cartografadas a partir de levantamento topográfico recente elaborado à escala 1:2.000;
- e) Áreas de montado de Azinho — cartografadas as áreas de dimensão e densidade relevantes e em continuidade de outras estruturas ecológicas a partir de levantamento topográfico recente elaborado à escala 1:2.000; a protecção dos elementos isolados ou em pequenos grupos sem continuidade é assegurada por outro regime jurídico;
- f) Áreas de vale — zonas húmidas de vale bem marcado.

3 — Nos Espaços Afectos à Estrutura Ecológica Principal são interditas, salvo se previstas no presente Plano, todas as acções e actividades que ponham em causa as áreas, valores e sistemas fundamentais para a protecção e valorização ambiental e da biodiversidade, nomeadamente as seguintes:

- a) O abate de árvores, excepto por razões fitossanitárias;
- b) A plantação de espécies não autóctones;
- c) A alteração do relevo ou do coberto vegetal dominante;
- d) A construção de novas edificações e infra-estruturas que ponham em causa a continuidade da estrutura ecológica, excepto acessos a edificações existentes e às previstas no Plano.

4 — Nos Espaços Afectos à Estrutura Ecológica Principal são admitidas as seguintes acções e actividades:

- a) Recuperação e valorização de habitats, através de adensamento dos povoamentos arbóreos, implementação de vegetação marginal às linhas e planos de água e densificação do estrato arbustivo e subarbustivo;
- b) Ordenamento da fauna bravia, visando a conservação da natureza;
- c) Percursos pedonais, cicláveis, caminhos de ligação, bem como caminhos e pontos de vigia para acções de prevenção e combate a incêndios;
- d) Infraestruturas, designadamente, de abastecimento de água e saneamento, de electricidade, de telecomunicações, de gás e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis;
- e) Equipamentos e estruturas de apoio e lazer previstos e observatórios de avifauna;
- f) Edificações amovíveis ou ligeiras destinadas a apoiar as actividades previstas nas alíneas anteriores.

5 — As acções e actividades previstas nas alíneas c) a f) do número anterior regem-se pelas disposições constantes no presente Regulamento e na legislação específica, ficando sujeitas a autorização das entidades competentes.

6 — O atravessamento dos espaços afectos à Estrutura Ecológica Principal pelas infraestruturas previstas na alínea d) do número anterior só é admitido na extensão mais reduzida possível e quando for estritamente necessário para a adequada prestação das mesmas, e compensado com acções que garantam a continuidade da função ecológica em causa.

Artigo 9.º

Estrutura Ecológica Secundária

1 — Os espaços afectos à Estrutura Ecológica Secundária correspondem às áreas que, embora em menor grau de importância que os espaços

afectos à Estrutura Ecológica Principal, contribuem positivamente para a composição paisagística e objectivos de conservação da natureza e sustentabilidade ambiental e ecológica.

2 — Integram a Estrutura Ecológica Secundária os seguintes tipos de áreas:

- a) Áreas de vale secundário — no acompanhamento de linhas de drenagem natural em bacias hidrográficas de alguma relevância, embora não possuam dimensão significativa e galeria ripícola;
- b) Campo de Golfe, áreas de apoio e espaços envolventes;
- c) Espaços de continuidade entre estruturas ecológicas — que ligam áreas não contíguas para proporcionar continuidade ecológica entre estruturas ecológicas de diferentes níveis deste plano, e deste plano com planos de áreas envolventes.

3 — Nos espaços afectos à Estrutura Ecológica Secundária são interditas, salvo se expressamente previstas no presente Regulamento, todas as acções e actividades que ponham em causa as áreas, valores e sistemas fundamentais para a protecção e valorização ambiental e da biodiversidade, nomeadamente as seguintes:

- a) O abate de árvores, excepto por razões fitossanitárias;
- b) A plantação de espécies invasoras, definidas nos termos do regime jurídico de natureza específica;
- c) A implantação de novas edificações, vedações e infra-estruturas que ponham em causa a continuidade da estrutura ecológica.

4 — Nos espaços afectos à Estrutura Ecológica Secundária são admitidas as seguintes acções e actividades:

- a) Recuperação e valorização de habitats, através de adensamento dos povoamentos arbóreos, implementação de vegetação marginal às linhas e planos de água e densificação do estrato arbustivo e subarbustivo;
- b) Ordenamento da fauna bravia, visando a conservação da natureza;
- c) Percursos pedonais, cicláveis, caminhos de ligação a edifícios e equipamentos;
- d) Infra-estruturas, designadamente, de abastecimento de água e saneamento, de electricidade, de telecomunicações, de gás e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis;
- e) Equipamentos e estruturas de apoio e lazer previstos e observatórios de avifauna;
- f) Edificações amovíveis ou ligeiras destinadas a apoiar as actividades de manutenção do golfe, apoio à actividade agrícola, incluindo armazenamento de produtos e equipamentos e outras previstas nas alíneas anteriores;
- g) Todas as actividades e ocupações directamente relacionadas com a instalação de campos e prática de golfe;
- h) Viveiros de espécies frutícolas, florestais e ornamentais;
- i) Arranjos paisagísticos através da plantação e adensamentos dos povoamentos arbóreos e florestação;
- j) Todas as actividades e ocupações directamente relacionadas com as práticas agrícolas, desde que observem as aptidões dos solos e estejam de acordo com o Código de Boas Práticas Agrícolas.

Artigo 10.º

Uso do solo

1 — Esta unidade operativa encontra-se subdividida em três parcelas:

- a) A Parcela Norte é um Hotel Resort com a área de 72,5 HA, área de Construção de 13.550 m², área de Implantação 15.565 m² e área de Impermeabilização de 13.240 m²;
- b) A Parcela Sul é um Aldeamento Turístico com a área de 96,6 HA, área de Construção de 54.205 m², área de Implantação de 45.975 m² e área de Impermeabilização de 40.725 m²;
- c) A Parcela Golfe é um Campo de Golfe com 28,3 HA, área de Construção de 1.600 m², área de Implantação 1.800 m² e área de Impermeabilização de 1.050 m².

2 — A parcela Norte é um Hotel Resort de pelo menos 4 * estrelas constituída por:

- a) “Boutique” Hotel SPA 4 * estrelas, constituído no máximo por 100 unidades de alojamento distribuídos por três edifícios, com uma área de construção de 12 200 m², o edifício principal tem 60 quartos e para além dos espaços exigidos por lei dispõe de um restaurante e um SPA, os outros dois edifícios com 20 quartos cada, dispõem para além dos espaços exigidos por lei, 3 piscinas exteriores, uma por edifício, e dois campos de ténis;
- b) Centro Náutico, constituído por uma edificação recuperada de 50 m² e uma edificação nova de 150 m², destinadas Equipamentos de Apoio, Balneários, Posto de Socorros, uma rampa varadouro e cais flutuante;

c) Centro de Produção e Formação, constituído por espaços dedicados às artes e ofícios tradicionais, com a criação de ateliers temáticos e espaços temporários para artistas plásticos e artesãos da zona, ficará instalado no denominado Monte Domingos Lopes, sendo a edificação existente ampliada para uma área total de 500 m²;

d) Mata “Bem Estar” com a Natureza, constituído por: Local de Observação da Natureza edificação ligeira e amovível de 75 m², Casa do Cavalo e do Cão, espaços para albergar cavalos permanentes onde os turistas os podem alugar para passeios, e em anexo um espaço para albergar cães onde os turistas que os transportam os podem colocar, estabelecendo-se uma área de construção de 500 m²;

e) Península “Bem Estar”, afastada dos restantes empreendimentos, constitui um espaço para passeios introspectivos dos turistas não só pela calma e quietude que aí se pode desfrutar como o próprio acesso privilegiado à água. Tendo coberto vegetal existente sido conservado integralmente, mantém-se a paisagem original do Alentejo profundo. Conta ainda com um Abrigo Interpretativo da Natureza através da reedificação de uma ruína e sua ampliação para uma área máxima de 75 m². A cota máxima da barragem corta o acesso à restante área da parcela, no entanto a sua ligação é garantida por uma jangada artesanal que é manobrada pelos próprios utilizadores;

f) Península “Do Isolamento”, em complemento à Península do Bem Estar, constitui uma pequena porção de terreno destinado a um completo isolamento em observação e fruição da natureza, apenas acessível quando o nível da água está à cota média da barragem.

3 — A parcela Sul é um Aldeamento Turístico de pelo menos 4 * estrelas constituído no máximo por 380 unidades de alojamento, Espaços Comuns, Casas de “GOLFE”, Zona de Equipamento e Lazer, Casas da “ALBUFEIRA”, Edificações Existentes e Ruínas, e nova edificação para Casa de Chá.

4 — A parcela Golfe é um Campo de Golfe destinada a área Desportiva e de Lazer, é constituída por Club House, Restaurante, Golfe e Estacionamento — automóveis.

5 — As ligações às parcelas Norte, Sul e do Golfe são feitas pelo Caminho Municipal CM1133 que liga Mourão ao antigo posto da Guarda Fiscal e que se situa no limite nascente do terreno alvo da proposta.

Artigo 11.º

Qualidade dos empreendimentos turísticos

Os empreendimentos turísticos têm as condições mínimas exigidas para a categoria de 4 estrelas nos termos da legislação específica.

CAPÍTULO III

Espaços verdes

Artigo 12.º

Composição

Os espaços verdes comuns são constituídos pelas áreas que dispõem de coberto vegetal e pelas áreas pavimentadas associadas à utilização pelos utentes de cada parcela, destinadas umas e outras, à qualificação e enquadramento paisagístico e regulação das condições microclimáticas dos espaços e ambiente urbanos, contribuindo para a respectiva leitura unitária e para a integração das infraestruturas, dos equipamentos públicos e das áreas edificadas, e em simultâneo para as actividades de estadia, recreio e lazer e circulação pedonal.

Artigo 13.º

Impactes ambientais gerais

Na elaboração do plano foram minimizados os impactes ambientais através de definição da estrutura ecológica, bem como da valorização de ecossistemas e de outros valores presentes.

Artigo 14.º

Campo de golfe

1 — Nas áreas destinadas aos campos de golfe, delimitadas na Planta de Implantação, é admitida a instalação de vias de acesso local, sem prejuízo do desenho e funcionamento do equipamento desportivo.

2 — O desenho dos campos de golfe carece de avaliação de impacto ambiental, nos termos da legislação em vigor, devendo o projecto atender aos seguintes aspectos:

a) Continuidade estrutural das formações naturais, rurais e estruturas ecológicas;

b) Adopção das melhores tecnologias disponíveis para o sistema de rega, sendo apoiado por estação meteorológica e sensores de humidade no solo;

c) Assegurar o uso eficiente da água, nomeadamente através da utilização de efluentes tratados;

d) Adopção de medidas de gestão ambientalmente sustentáveis para utilização dos recursos hídricos;

e) Execução do revestimento vegetal dos greens, tees e fairways com recurso a espécies de relva de baixo consumo de água e adequadas ao clima da região, minimizando as áreas regadas;

f) Limitação das áreas de, greens, tees e fairways às zonas cruciais do jogo, as quais são desenhadas tendo em consideração a ocupação previsível das áreas envolventes;

g) Execução do revestimento das áreas de rough será de vegetação autóctone, na maior parte da sua área e as restantes espécies vegetais devem pertencer à categoria das vegetação naturalizada;

h) O projecto deve contemplar um programa de monitorização que permita acompanhar todo o projecto, nomeadamente nas valências água, solo e fauna, a recolha, armazenamento e tratamento das águas de escorrência provenientes da área do campo de golfe, sobretudo nas áreas dos greens e tees.

3 — A construção e operação dos campos de golfe, com o objectivo de obter o reconhecimento pela excelência em gestão ambiental e a certificação ambiental do projecto, adopta ferramentas de gestão ambiental e Código de Boas Práticas Agrícolas, destinadas à:

a) Promoção da melhoria contínua do desempenho ambiental;

b) Prevenção da poluição e redução ao mínimo da aplicação de fertilizantes e produtos fitossanitários, sem prejuízo da observância das regras aplicáveis;

c) Controlo dos aspectos ambientais significativos, designadamente a produção de resíduos e efluentes e o consumo de água, energia e substâncias/preparações perigosas para o ambiente.

4 — A construção e operação dos campos de golfe a que se refere o presente artigo obedecem ainda às normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente às constantes do POAAP.

Artigo 15.º

Área Agrícola e Florestal

1 — A Área Agrícola e Florestal corresponde a todos os outros espaços de produção/protecção/enquadramento fora do espaço do golfe e dos jardins dos aldeamentos e hotéis, não incluindo a Estrutura Ecológica;

2 — Os espaços da Área Agrícola e Florestal são mantidos tendo em conta as diferentes valências da utilização da paisagem, conjugando a vertente produtiva com a criação de uma paisagem de recreio atractiva ao turismo, sustentável, que melhore as condições ambientais existentes e tire partido dos enfiamentos visuais de melhor qualidade. A intervenção em cada área tem em conta, para além do Código de Boas Práticas Agrícolas, a especificidade ecológica local, nomeadamente os seguintes:

a) O incremento de culturas que permitam a recuperação do solo e o controlo de erosão, e estruturas arbóreo-arbustivas de compartimentação da paisagem;

b) A ocorrência de estruturas ecológicas e da sua especificidade, observando a continuidade dos ecossistemas;

c) Nas linhas de drenagem natural devem ter incrementadas espécies da galeria ripícola numa faixa que tem em conta a dimensão da bacia hidrográfica e os declives longitudinal e transversal do mesmo;

d) A intensificação e diversificação do coberto de Azinho, em bosquetes densos de compartimentação da paisagem, de incremento da bio-diversidade e de abrigo da avifauna;

e) A eventual manutenção de culturas para o gado requer a criação de clareiras ocupadas por vegetação herbácea, nomeadamente prados melhorados seleccionados em função das condições existentes de drenagem e disponibilidade de água no solo;

f) O melhoramento de condições ambientais requer o incremento das áreas de sombra, que deve ser feito tendo em conta as espécies ecologicamente adaptadas às condições existentes de drenagem e disponibilidade de água no solo; a introdução de espécies frutícolas bem adaptadas favorece a criação de uma paisagem agrícola menos extensiva, própria das novas condições criadas pelo plano.

3 — Nos espaços da Área Agrícola e Florestal são ainda admitidas as seguintes acções e actividades:

a) Percursos pedonais, cicláveis, caminhos de ligação aos equipamentos e aldeamentos em pavimentos permeáveis ou semi-permeáveis; os

perfis têm largura compatível com o acesso de veículos de emergência e combate a incêndios;

b) Infraestruturas, designadamente, de abastecimento de água e saneamento, de electricidade, de telecomunicações, de gás e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis;

c) Equipamentos e estruturas de apoio e lazer previstos no plano, observatórios de avifauna, miradouros, parques infantis, parques de merendas e piscinas comuns;

d) Estabelecimentos de restauração e bebidas em edificações amovíveis ou ligeiras com a área de construção máxima de 150 m²;

e) Instalação de áreas destinadas a captação de energias limpas, ditas alternativas;

f) Actividade de recreio e lazer, bem como edificações, amovíveis ou ligeiras, destinadas a apoiar estas actividades;

g) Viveiros de espécies frutícolas, florestais e ornamentais, adaptadas à área de intervenção do PPHM.

Artigo 16.º

Circulação e Estacionamento

1 — A circulação é assegurada por vias classificadas em dois níveis hierárquicos:

a) Vias;

b) Percursos pedonais, cicláveis.

2 — As vias e percursos pedonais cicláveis, obedecendo às seguintes características:

a) O traçado e perfil das vias e percursos pedonais, cicláveis, reforcem e integram-se no carácter rural do sítio, evitando afectar árvores e adaptando-se ao relevo, praticamente sem grandes movimentos de terra, reduzindo a sua largura para manutenção de árvores e afloramentos rochosos, e sinuosa para reduzir a velocidade de circulação, o ruído e a segurança dos utentes;

b) Os pavimentos das vias e estacionamento são permeáveis ou semi-permeáveis, de cor da pedra;

c) As vias e estacionamento são profusamente arborizados com árvores de sombra com espécies seleccionadas entre as categorias de vegetação autóctone e naturalizada;

d) A sua largura é de 4 metros, com bolsas de paragem cruzamento entre veículos localizadas em locais estratégicos ao longo do percurso, reguladas pela distância, e visão do traçado;

e) Os percursos pedonais, cicláveis, caminhos de ligação aos equipamentos e aldeamentos, os perfis têm largura compatível com o acesso de veículos de emergência e combate a incêndios, a sua largura é entre 3,5 e 4,5 metros, com bolsas de paragem cruzamento entre veículos localizadas em locais estratégicos ao longo do percurso, reguladas pela distância, e visão.

Artigo 17.º

Piscinas

As piscinas são colectivas, localizadas estrategicamente no território, conforme planta de implantação, têm chuveiro, e eventualmente podem ser apoiadas por pequenas instalações sanitárias, bar, arrumos e equipamento de recreio infantil ou juvenil.

Artigo 18.º

Jardins

Junto às edificações, e numa faixa de cerca de 10 metros podem ser implantados jardins, com espécies seleccionadas entre as categorias de vegetação autóctone e naturalizada. Os relvados, pelo elevado consumo de água, devem ser instalados apenas nas áreas de uso colectivo.

Artigo 19.º

Construção de vedações

A construção de vedações, com excepção daquelas que constituam a única alternativa viável à protecção e segurança de pessoas e bens, garantem a livre circulação em torno do plano de água.

CAPÍTULO IV

Edificação

Artigo 20.º

Edificações Existentes

A reconstrução das edificações e ruínas existentes, sem prejuízo do disposto no presente Regulamento e na legislação aplicável a cada caso, rege-se pelas seguintes disposições:

a) Nas edificações e ruínas existentes e independentemente do uso associado, são permitidas obras de reconstrução, conservação e de ampliação nos termos da alínea seguinte;

b) As obras de ampliação a que se refere a alínea anterior só serão permitidas quando se tratem de obras que visem dotar a edificação de cozinha e ou instalação sanitária, não podendo em nenhuma situação, corresponder a um aumento de cêrcea, bem como à ocupação, em relação à albufeira, de terrenos mais avançados que a edificação existente;

c) As edificações existentes e identificadas na Planta de Implantação da Parcela Norte, são a ruína (1.2) antiga pocilga a recuperar para Centro Náutico, o Monte Domingos Lopes (1.3) a adaptar e ampliar para Centro de Produção e Formação, e ruína (1.5) a reconstruir e ampliar para Abrigo Interpretativo na Península “Bem Estar”;

d) As edificações existentes e identificadas na Planta de Implantação da Parcela Sul, são o antigo Posto da Guarda Fiscal, conjunto de edifícios degradados que serão recuperados para Espaços Comuns, e as ruínas (2.5 A, 2.5 B, 2.5 C e 2.5 D) que serão reconstruídas e ampliadas para unidades de alojamento.

Artigo 21.º

Edificações Novas

1 — A modelação do terreno para a implantação das edificações deverá atender a que os movimentos de terra não impliquem cortes contínuos nas encostas com mais de 2 m de altura, com excepção dos inerentes à implantação de edifícios que pode atingir no máximo 4 m de altura, em situações excepcionais e devidamente fundamentadas e enquadradas do ponto de vista paisagístico.

2 — A implantação das edificações encontra-se definida na Planta de Implantação e em cada uma das Plantas Parciais de Implantação das Parcelas.

3 — A cêrcea máxima é de 8,00 metros, as cores a utilizar são brancas, os materiais exteriores são rebocos e o número de pisos varia entre 1 e o máximo de 2 pisos, sendo que 1,6 significa que se poderá construir em 2.º piso 60% da área de implantação.

Artigo 22.º

Infraestruturas gerais

1 — O sistema de recolha e tratamento de águas residuais com tratamento tipo terciário é obrigatório e autónomo.

2 — Só após a construção das infra-estruturas, nomeadamente as referidas no número anterior, e dos equipamentos complementares são construídas as unidades de alojamento.

3 — Estão garantidas as vias de acesso às viaturas de socorro aos diversos edifícios nos termos do regulamento de segurança contra incêndios.

