



PLANO DE FORMENOR DO PARQUE ALQUEVA

VOLUME I REGULAMENTO



SETEMBRO 2007



ÍNDICE:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS.....	3
ARTIGO 1º OBJECTO E ÂMBITO TERRITORIAL	3
ARTIGO 2º OBJECTIVOS.....	3
ARTIGO 3º RELAÇÃO COM OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	4
ARTIGO 4º COMPOSIÇÃO DO PLANO	5
ARTIGO 5º DEFINIÇÕES	6
CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	10
ARTIGO 6º ÂMBITO E OBJECTIVOS	10
CAPÍTULO III.....	12
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS.....	12
ARTIGO 7º ÁREAS DE RISCO	12
ARTIGO 8º VALORES CULTURAIS	12
ARTIGO 9º EQUIPAMENTOS E ESTRUTURAS DE APOIO E LAZER	14
ARTIGO 10º INFRAESTRUTURAS URBANAS	17
ARTIGO 11º CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA	18
SECÇÃO II CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO	19
ARTIGO 12º IDENTIFICAÇÃO	19
ARTIGO 13º CIRCULAÇÃO VIÁRIA	19
ARTIGO 14º CIRCULAÇÃO PEDONAL, CICLOVIAS E CAMINHOS EQUESTRES	20
ARTIGO 15º ESTACIONAMENTO EXTERIOR	21
SECÇÃO III QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....	21
ARTIGO 16º DELIMITAÇÃO DAS CATEGORIAS DE ESPAÇO	21
SECÇÃO IV USO DO SOLO	22
SUB-SECÇÃO I ESPAÇOS AFECTOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	22
ARTIGO 17º DEFINIÇÃO	22
ARTIGO 18º REGIME.....	22
SUB-SECÇÃO II ESPAÇOS AFECTOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA SECUNDÁRIA	24
ARTIGO 19º DEFINIÇÃO	24
ARTIGO 20º ESPAÇOS AGRÍCOLAS	24
ARTIGO 21º ESPAÇOS DE GOLFE	25
ARTIGO 22º ESPAÇOS DE PLANOS DE ÁGUA	27
ARTIGO 23º ESPAÇOS DE TRANSIÇÃO E ENQUADRAMENTO.....	27
SUB-SECÇÃO III ESPAÇOS TURÍSTICOS	28
ARTIGO 24º DEFINIÇÃO, USOS E DISPOSIÇÕES COMUNS	28
ARTIGO 25º ESPAÇOS PARA ESTABELECIMENTOS HOTELEIROS	30
ARTIGO 26º ESPAÇOS PARA ALDEAMENTOS TURÍSTICOS.....	30
ARTIGO 27º ESPAÇOS PARA ALDEAMENTOS TURÍSTICOS CENTRAIS.....	31
SUB-SECÇÃO IV ESPAÇOS DE RECREIO, LAZER E SERVIÇOS	32
ARTIGO 28º DEFINIÇÃO	32
ARTIGO 29º REGIME.....	32
SUB-SECÇÃO V ESPAÇOS CANAIS.....	35
ARTIGO 30º DEFINIÇÃO	35
ARTIGO 31º REGIME.....	35



CAPÍTULO IV EDIFICAÇÃO E DEMOLIÇÃO	36
SECÇÃO I EDIFICAÇÕES EXISTENTES	36
ARTIGO 32º IDENTIFICAÇÃO	36
ARTIGO 33º INTERVENÇÕES NOS EDIFÍCIOS EXISTENTES A MANTER	36
SECÇÃO II NOVAS EDIFICAÇÕES	37
ARTIGO 34º PRINCÍPIOS GERAIS DE CONCEPÇÃO DOS EDIFÍCIOS	37
ARTIGO 35º VEDAÇÕES	38
ARTIGO 36º PAVIMENTOS E MUROS	39
CAPÍTULO V EXECUÇÃO DO PLANO	40
ARTIGO 37º DEFINIÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO	40
ARTIGO 38º OBJECTIVOS E REGIME DAS UE	40
ARTIGO 39º SISTEMA DE EXECUÇÃO	41
ARTIGO 40º MEDIDAS DE GESTÃO FLORESTAL	41
ARTIGO 41º AUTORIA DOS PROJECTOS	42
CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS	43
ARTIGO 42º ADAPTAÇÃO DE REGULAMENTOS MUNICIPAIS	43
ARTIGO 43º ENTRADA EM VIGOR	43
ANEXO I – QUADRO SÍNTESE.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
ANEXO II – QUADRO COM PERCENTAGEM MÁXIMA DE ÁREA DE POVOAMENTO A CONVERTER E O NÚMERO MÁXIMO PREVISÍVEL DE AZINHEIRAS A ABATER	45



CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Objecto e âmbito territorial

1. O Plano de Pormenor do Parque Alqueva, doravante abreviadamente designado por PPPA estabelece o regime de ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção, designadamente as condições de urbanização, edificabilidade e conservação do património natural e paisagístico.
2. O PPPA é elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, e das Portarias n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro e n.º 389/2005, de 5 de Abril.
3. A área de intervenção do PPPA é definida na Planta Geral de Implantação, abrangendo 3 núcleos distintos e descontínuos entre si, designados por “Herdade das Areias”, “Herdade do Postoro” e “Herdade do Roncão”.

Artigo 2º

Objectivos

O PPPA insere-se numa estratégia de desenvolvimento regional, coerente com os princípios da sustentabilidade, e visa a prossecução dos seguintes objectivos:

- a) Criar um novo destino turístico competitivo e de excelência, contemplando nomeadamente as valências de hotelaria, golfe, turismo náutico, turismo de natureza, turismo sénior e residencial, em conformidade com o definido como prioritário e estratégico pelo Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT), e que contribua para:
 - i) Atrair e captar investimento nacional e estrangeiro para a região;
 - ii) A melhoria da competitividade da economia local e regional;
 - iii) O desenvolvimento e prosperidade da comunidade local;
 - iv) A fixação da população, invertendo a tendência de despovoamento verificada na região;
 - v) A criação de emprego e valorização dos recursos humanos;
 - vi) A valorização e divulgação do património cultural e da identidade sócio – cultural;
 - vii) A valorização e conservação do património natural e da biodiversidade;



- b) Promover a ocupação, uso e transformação do solo, ancorada em conceitos inovadores de urbanismo, arquitectura e construção e numa gestão sustentável visando:
 - i) A integração paisagística das intervenções, assegurando o seu enquadramento cénico e valorizando a paisagem cultural da região;
 - ii) A gestão eficiente dos recursos existentes, com o objectivo de reduzir os consumos de água, energia, e materiais, através da integração de energias renováveis, reutilização de águas residuais tratadas e águas pluviais para rega, valorização (energética e orgânica) de resíduos, adequada concepção arquitectónica e construtiva dos edifícios e utilização de equipamentos eficientes, entre outras;
 - iii) A prevenção e controlo da poluição, através de sistemas de transporte e circulação sustentáveis e eficientes, de estratégias de minimização da produção de resíduos e protecção dos recursos hídricos;
 - iv) O desenvolvimento e utilização de novas tecnologias aplicadas à gestão turística e do ambiente;
 - v) Uma consciência ambiental indutora de boas práticas ambientais.

Artigo 3º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1. O PPPA é enquadrado pelo Plano Regional de Ordenamento do Território da Zona Envolvente da Albufeira do Alqueva (PROZEA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 69/2002, de 9 de Abril, pelo Plano de Ordenamento das Albufeiras do Alqueva e Pedrógão (POAAP), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/2006, de 4 de Agosto, pelo Plano de Bacia Hidrográfica do Guadiana (PBHG), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 16/2001, de 5 de Dezembro, pelo Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo Central (PROF AC), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 36/2007, de 2 de Abril e pelo Plano Director Municipal de Reguengos de Monsaraz, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 106/95, de 16 de Outubro, com as alterações ratificadas pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 10/99, de 27 de Fevereiro e n.º 161-A/2007, de 11 de Outubro, com os quais se compatibiliza,
2. A área de intervenção do PPPA está classificada como:
 - a) “Área de localização preferencial de equipamentos turísticos estruturantes” prevista no PROZEA e identificada como T9;
 - b) “Áreas com vocação turística” previstas no POAAP e identificadas como UT4 e UT5;
 - c) “Área com aptidão para a implantação de empreendimentos turísticos” prevista no PDM de Reguengos de Monsaraz.



Artigo 4º

Composição do plano

1. O PPPA é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta Geral de Implantação, à escala 1: 10.000;
 - c) Plantas Parciais de Implantação, à escala 1: 2.000;
 - d) Planta de Condicionantes, à escala 1:10.000.
2. O PPPA é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório e peças desenhadas respectivas:
 - i) Planta de Enquadramento, à escala 1:100.000;
 - ii) Extracto da Planta de Síntese do PDM de Reguengos de Monsaraz, à escala 1: 50.000;
 - iii) Extracto da Planta de Condicionantes do PDM de Reguengos de Monsaraz, à escala 1: 50.000;
 - iv) Extracto da Planta do Esquema de Modelo Territorial do PROZEA, à escala 1: 50.000;
 - v) Extracto da Planta de Síntese do POAAP, à escala 1: 50.000;
 - vi) Extracto da Planta de Condicionantes do POAAP, à escala 1: 50.000;
 - vii) Planta da Estrutura Ecológica, à escala 1: 10.000;
 - viii) Planta de Paisagismo, à escala 1: 10.000;
 - ix) Planta de Acessibilidades, às escalas 1: 200.000 e 1: 25.000;
 - x) Planta da Rede Viária, à escala 1: 10.000;
 - xi) Perfis longitudinais dos principais arruamentos, à escala 1: 10.000;
 - xii) Planta da Rede de drenagem de águas residuais e pluviais, à escala 1: 10.000;
 - xiii) Planta da Rede de abastecimento domiciliário de água, à escala 1: 10.000;
 - xiv) Planta da Rede eléctrica de média tensão, à escala 1: 10.000;
 - xv) Planta da Rede de telecomunicações, à escala 1: 10.000;
 - xvi) Planta da Rede de gás, à escala 1: 10.000;
 - xvii) Planta Síntese de Infra-estruturas, à escala 1: 10.000;
 - xviii) Planta Integrada de Infra-estruturas, à escala 1: 25.000;
 - xix) Planta de Classificação Acústica - Delimitação de Zonas Mistas e de Zonas Sensíveis, à escala 1:10.000.
 - b) Programa de Execução e Plano de Financiamento e peças desenhadas respectivas:
 - i) Planta de Faseamento, à escala 1: 10.000;
 - ii) Planta de Parcelamento, à escala 1: 10.000;



- c) Mapa de Ruído;
- d) Proposta de Modelo de Desenvolvimento Turístico;
- e) Estudo de Caracterização e peças desenhadas respectivas:
 - i) Planta da Cartografia de Base, à escala 1: 10.000;
 - ii) Planta de Hipsometria, Festos e Talvegues, à escala 1: 10.000;
 - iii) Planta de Declives Dominantes, à escala 1: 10.000;
 - iv) Planta de Exposições Solares Dominantes, à escala 1: 10.000;
 - v) Planta da Síntese Fisiográfica, à escala 1: 10.000;
 - vi) Planta do Uso do Solo, à escala 1: 10.000;
 - vii) Planta de Condicionantes Biofísicas, à escala 1: 10.000;
 - viii) Planta de Síntese de Diagnóstico Biofísico, à escala 1: 10.000;
 - ix) Planta de Habitats, à escala 1: 10.000;
 - x) Planta de Sensibilidade Ecológica, à escala 1: 10.000;
 - xi) Planta de Sensibilidade da Paisagem, à escala 1: 10.000;
 - xii) Planta de Sensibilidade do Património, à escala 1: 10.000;
 - xiii) Planta de Síntese da Sensibilidade Ambiental, à escala 1: 10.000;
 - xiv) Planta da Sensibilidade Global, à escala 1: 10.000;
 - xv) Planta de Caracterização do Edificado, à escala 1: 10.000;
 - xvi) Planta de Rede Viária Existente – Visão Global, à escala 1: 200.000;
 - xvii) Planta de Rede Viária Existente, à escala 1: 10.000;
 - xviii) Planta da Rede de Águas Existente, à escala 1: 50.000;
 - xix) Planta da Rede de Esgotos Existente, à escala 1: 50.000;
 - xx) Planta de Infra-estruturas Eléctricas Existentes, à escala 1: 200.000;
 - xxi) Planta de Infra-estruturas de Telecomunicações Existentes, à escala 1: 200.000.

Artigo 5º

Definições

Para efeitos de interpretação e aplicação do presente Regulamento adoptam-se as seguintes definições:

- a) Acesso Pedonal Consolidado – espaço delimitado e consolidado com recurso a elementos naturais ou obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio, que permite o acesso dos utentes em condições de segurança e conforto de utilização, podendo ser constituído por caminhos regularizados, rampas e escadas de madeira;
- b) Acesso Viário Não Consolidado - espaço delimitado, recorrendo a elementos naturais ou obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio, que permite o acesso dos



utentes em condições de segurança de utilização e não é constituído por elementos ou estruturas permanentes, nem pavimentado;

- c) Acesso Viário Pavimentado – Acesso delimitado, com drenagem de águas pluviais e com revestimento estável e resistente às cargas e aos agentes atmosféricos;
- d) Acesso Viário Regularizado – Acesso devidamente limitado, regularizado com revestimento permeável ou semipermeável e com sistema de drenagem de águas pluviais;
- e) Acesso Viário Não Regularizado – Acesso delimitado com recurso a elementos naturais ou outros obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio;
- f) Aldeamento turístico – Estabelecimento de alojamento turístico constituído por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitectónica homogénea, situadas num espaço delimitado e sem soluções de continuidade, que se destinem a proporcionar, mediante remuneração, alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas;
- g) Aldeamento turístico central – estabelecimento de alojamento turístico com as características referidas na alínea anterior que, em razão da sua localização especial assegura funções de centralidade em cada um dos núcleos previstos no n.º 3 do artigo 1.º, e no qual se desenvolvem actividades complementares de cultura, desporto, lazer, comércio e serviços, podendo conter áreas técnicas e de pessoal.
- h) Alojamentos – Locais distintos e independentes que, pelo modo como são construídos, se destinam a habitação humana podendo ser constituídos por moradias ou apartamentos;
- i) Área Bruta de Construção – Valor expresso em m² resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com a exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, arrecadações, áreas técnicas, terraços, varandas, alpendres, telheiros, pérgolas, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- j) Área de Impermeabilização – Valor expresso em m² resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;
- l) Área de Terreno – área destinada à implantação de edifícios do tipo moradia isolada, em banda ou apartamentos e área livre conexas com eles que corresponda a jardins, pátios ou logradouros.
- m) Áreas Verdes – conjunto de espaços exteriores onde o solo é permeável ou semi permeável, encontrando-se em regime de sequeiro, regadio ou rega parcial. São áreas constituídas por



vegetação autóctone, naturalizada e/ou introduzida, que asseguram processos ecológicos, funções de recreio, introduzem conforto por redução da temperatura, nomeadamente nas áreas de coberto vegetal arbóreo;

- n) Camas Turísticas – Unidade de medida utilizada no cálculo da ocupação de índole turística, equivalente ao número de habitantes, em termos habitacionais;
- o) Cércea – Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casas de máquinas de ascensores, depósitos de água e outros equipamentos técnicos;
- p) Construção Amovível ou Ligeira – Construção assente sobre fundação, não permanente, e construída com materiais ligeiros pré-fabricados ou modulares, que permitem a sua fácil desmontagem e remoção;
- q) Construção em banda – conjunto de edifícios contíguos ou agrupados, alinhados ou não.
- r) Estabelecimento Hoteleiro – Empreendimento turístico destinado a proporcionar, mediante remuneração, alojamento temporário e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições;
- s) Estacionamento Regularizado – Área destinada a estacionamento, devidamente delimitada, com superfície regularizada e revestimento permeável, semipermeável com sistema de drenagem de águas pluviais, onde as vias de circulação e os lugares de estacionamento estão devidamente assinalados;
- t) Estacionamento Não Regularizado – Área destinada a estacionamento, onde as vias de circulação e os lugares de estacionamento não estão assinalados, com revestimento permeável, delimitada com recurso a elementos naturais ou outros obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio, com drenagem de águas pluviais assegurada;
- u) Índice de Construção – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- v) Índice de Impermeabilização – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- x) Muretes – construção linear de altura reduzida destinada a suporte de terras e delimitação de áreas de dentro e de fora das parcelas;



- z) Número de pisos – número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com excepção dos sótãos e caves para estacionamento, arrecadação e áreas técnicas;
- aa) Nível de Máxima Cheia – Cota do nível de Pleno Armazenamento dos Planos de Água acrescida, no máximo, de 1 metro na vertical;
- bb) Parcela – Área de território física ou juridicamente individualizada e autónoma, constituindo uma unidade fundiária delimitada no Plano para efeitos de implantação de empreendimentos turísticos, de equipamentos e infra-estruturas de interesse para o turismo, nomeadamente campos de golfe, ou de operações urbanísticas de loteamento ou edificação;
- cc) Polígono de Base – Perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado um edifício ou conjunto de edifícios;
- dd) Vegetação autóctone - Conjunto de espécies vegetais naturais ou próprias das regiões em que vivem, ou seja, que ocorrem dentro dos seus limites naturais incluindo a sua área potencial de dispersão;
- ee) Vegetação introduzida - Conjunto de espécie introduzidas que se aclimatam fora da sua área geográfica de distribuição natural, depois de ser transportada e introduzida intencional ou acidentalmente pelo Homem, não se reproduzindo e propagando naturalmente nas novas condições de habitat;
- ff) Vegetação invasora - Conjunto de espécies introduzidas, susceptíveis de se expandirem naturalmente, sem a intervenção directa do Homem, ocupando o território de uma forma excessiva, em área ou número de indivíduos, provocando alterações significativas ao nível da composição, estrutura ou processos dos ecossistemas (espécies extraídas do Decreto-Lei nº 565/99, de 21 de Dezembro);
- gg) Vegetação naturalizada - Conjunto de espécies vegetais deslocadas, accidental ou propositadamente, de uma região para outra, onde não existiam, e que aí se adaptam e eventualmente multiplicam ou propagam sem intervenção directa do Homem. Consideram-se excluídas deste conjunto as espécies pertencentes à vegetação invasora.



CAPÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º

Âmbito e objectivos

1. Regem-se pelo disposto no presente capítulo e legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas à ocupação, uso e transformação dos solos, seguidamente identificadas:
 - a) Recursos Naturais:
 - i) Recursos hídricos;
 - Domínio Público Hídrico - águas não navegáveis nem fluviáveis e margens com largura de 10 m;
 - Domínio Público Hídrico - águas navegáveis e/ou fluviáveis incluindo margens com largura de 30 m;
 - Albufeiras de Águas Públicas – 50 m de zona reservada e 500 m de zona de protecção;
 - ii) Recursos Agrícolas e Florestais;
 - Reserva Agrícola Nacional;
 - Sobreiro e Azinheira – Montados;
 - iii) Recursos Ecológicos.
 - Reserva Ecológica Nacional;
 - b) Infraestruturas:
 - i) Abastecimento de Água:
 - Adutora;
 - ii) Rede Eléctrica:
 - Posto de Transformação;
 - Linhas de Média Tensão;
 - iii) Estradas e caminhos municipais;
 - iv) Marcos Geodésicos.
2. A ocupação, uso e transformação do solo, na área abrangida pelas servidões e outras restrições de utilidade pública referidas no artigo anterior, obedece ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com ela sejam compatíveis.
3. As linhas de água podem ser sujeitas a desvios de traçado e atravessamentos quando tal seja necessário para a execução do PPPA, mediante a apresentação de projecto que inclua estudo hidráulico e hidrológico.



4. A utilização privativa dos recursos hídricos de domínio público, bem com a utilização de recursos hídricos particulares, ficam sujeitas ao disposto na legislação aplicável, nomeadamente no que respeita à prévia obtenção dos respectivos títulos de utilização, quando exigidas por lei



CAPÍTULO III

USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 7º

Áreas de Risco

1. As áreas de risco, delimitadas na Planta de Geral de Implantação, são áreas associadas a fenómenos de instabilidade geológica e/ou a problemas de erosão, localizada ou potencial.
2. A utilização e ocupação das áreas de risco, nos termos do presente Regulamento, ficam condicionadas à demonstração e verificação das condições de estabilidade de taludes ou estabilização de vertente, de drenagem da vertente, ou de outras componentes associadas ao risco.
3. Nas áreas de risco, a mobilização do terreno, as obras de construção, bem como os arranjos paisagísticos de espaços exteriores, devem ter em consideração as condições de segurança, bem como intervenções e medidas que garantam a redução dos riscos associados.

Artigo 8º

Valores culturais

1. Os valores culturais a proteger na área de intervenção do PPPA correspondem ao património edificado e ao património arqueológico seguidamente identificado, bem como na Planta Geral de Implantação.
2. O património edificado corresponde a:
 - a) Monte (Cronologia: Moderno/Contemporâneo) – Herdade das Areias;
 - b) Casal Rústico (Cronologia: Contemporâneo) – Herdade das Areias;
 - c) Alminha (Cronologia: Contemporâneo) – Herdade das Areias;
 - d) Monte (Cronologia: Moderno) – Herdade do Roncão.
3. O património arqueológico corresponde a:
 - a) Anta (Cronologia: Neo-Calcolítico) – Herdade das Areias;
 - b) Povoado (Cronologia: Neo-Calcolítico) – Herdade das Areias;
 - c) Achado(s) Isolado(s) (Cronologia: Pré-história) – Herdade das Areias;



- d) Anta (Cronologia: Neo-Calcolítico) – Herdade das Areias;
 - e) Anta (Cronologia: Neo-Calcolítico) – Herdade das Areias;
 - f) Achado(s) Isolado(s) (Cronologia: Pré-história) – Herdade das Areias;
 - g) Vestígios Diversos (Cronologia: Indeterminado/Pré-história) – Herdade das Areias;
 - h) Indeterminado (Cronologia: Indeterminado) – Herdade das Areias;
 - i) Mancha de Ocupação (Cronologia: Idade do Bronze) – Herdade das Areias;
 - j) Achado(s) Isolado(s) (Cronologia: Indeterminado) – Herdade das Areias;
 - l) Casal Rústico (Cronologia: Medieval Cristão) – Herdade do Roncão;
 - m) Casal Rústico (Cronologia: Alta Idade Média) – Herdade do Roncão;
 - n) Habitat (Cronologia: Romano) – Herdade do Roncão;
 - o) Indeterminado (Cronologia: Romano) – Herdade do Roncão;
 - p) Habitat (Cronologia: Romano) – Herdade do Roncão;
 - q) Habitat (Cronologia: Idade Média) – Herdade do Roncão.
4. No património edificado referido no número anterior são permitidos os seguintes usos: turístico, de lazer, cultural, comercial, serviços e de restauração e bebidas.
5. Para efeitos do número anterior são permitidas obras de conservação, recuperação, remodelação e ampliação que não descaracterizem o seu interesse, bem como a demolição de partes dos imóveis que correspondam a intervenções de data posterior à sua origem e que de alguma forma contribuem para a descaracterização dos mesmos.
6. Os projectos de arquitectura que incidam sobre o património edificado são elaborados por equipas que integram elementos técnicos que asseguram uma correcta cobertura das diversas áreas disciplinares e são, nos termos legais, obrigatoriamente dirigidos por um técnico qualificado que subscreve esses projectos, na qualidade de técnico responsável.
7. Ao património arqueológico referido no número 1 deste artigo aplica-se a legislação de protecção do património arqueológico em vigor.
8. O aparecimento de vestígios arqueológicos durante a realização de qualquer obra na área abrangida pelo plano obriga, de imediato, à paragem dos trabalhos e à comunicação aos organismos competentes, em conformidade com as disposições legais aplicáveis.
9. Os trabalhos suspensos nos termos do número anterior só podem ser retomados após o Instituto Português de Arqueologia e a Câmara Municipal se pronunciarem.



10. Nos casos dos números 6 e 7 do presente artigo, suspende-se a contagem dos prazos de validade do alvará e da licença de obra.
11. Todos os imóveis referidos nos números 2 e 3, que venham a ser objecto de classificação após a entrada em vigor do presente plano, passam a integrar automaticamente a planta de condicionantes, constituindo deste modo servidão administrativa eficaz.

Artigo 9º

Equipamentos e estruturas de apoio e lazer

1. Os equipamentos e estruturas de apoio e lazer correspondem a um conjunto de valências a implantar na área de intervenção do PPPA cujas funções visam dotar o Parque Alqueva de todas as condições e infraestruturas necessárias à expressão da qualidade e excelência do destino turístico que se pretende criar e desenvolver.
2. Os equipamentos e estruturas previstos no número anterior são classificados nos seguintes tipos:
 - a) Equipamentos e estruturas de apoio:
 - i) Portaria;
 - ii) Estacionamento;
 - iii) Centro de Assistência Médica;
 - iv) Plataforma de aterragem de Helicópteros;
 - v) Unidade de Valorização de Resíduos;
 - b) Equipamentos e estruturas de lazer:
 - i) Porto de Recreio;
 - ii) Zona Balnear;
 - iii) Centro Náutico;
 - iv) Pontão ou embarcadouro;
 - v) Anfiteatro;
 - vi) Clube de Golfe;
 - vii) Parque Radical;
 - viii) Parque do Cavalo Lusitano e do Sorraia.
3. Os equipamentos e estruturas de apoio e lazer, previstos no presente artigo, são compatíveis com o uso do solo das diversas categorias de espaço onde se implantam, encontrando-se identificados na Planta Geral de Implantação e nas Plantas Parciais de Implantação através de simbologia, sendo a sua localização



meramente indicativa e objecto de configuração no âmbito do respectivo projecto a aprovar pelas entidades competentes.

4. Os equipamentos e estruturas de apoio e lazer observam os indicadores constantes do Quadro seguinte:

Quadro 1: Descrição e indicadores dos equipamentos das estruturas de apoio e lazer

Identificação		Descrição	Indicadores
Equipamentos e Estruturas de Apoio	Portaria	Pequeno edifício destinado a controlo de acessos, fornecimento de informações ou recepção.	Área bruta de construção (máx): 200 m ² Área de impermeab. (máx): 300 m ²
	Estacionamento	Área passível de ser usada para estacionamento e servida por acesso viário.	Área de impermeab. (máx): 1560 m ²
	Centro de Assistência Médica	Unidade destinada a acolher serviços de Cuidados de Saúde e Assistência Médica	Área bruta de construção (máx): 600 m ²
	Plataforma de Aterragem de Helicópteros	Superfície planada em espaço aberto especificamente preparada para aterragem e decolagem de helicópteros.	Área bruta de construção (máx): 50 m ² Área de impermeab. (máx): 500 m ²
	Unidade de Valorização de Resíduos	Unidade de valorização de resíduos orgânicos através do processo de compostagem. Unidade de processamento da biomassa proveniente das operações de manutenção da floresta para alimentação dos sistemas de aquecimento das unidades de alojamento.	Área bruta de construção (máx): 1000 m ²
	Porto de Recreio	Conjunto de infra-estruturas fluviais, marítimas e terrestres, num plano de água abrigado, destinado exclusivamente à náutica de recreio e dispendo dos apoios necessários às tripulações e embarcações.	Aos portos de recreio aplicam-se as disposições constantes no n.º 7 do artigo 29.º e ainda as seguintes: - Acesso das embarcações ao plano de água através de meios mecânicos de alagem ou rampa de varadouro; - Estacionamento pavimentado ou regularizado de automóveis, embarcações e atrelados, fora da zona reservada da albufeira; - Capacidade de acostagem simultânea de pelo menos três embarcações marítimo-turísticas e de seis embarcações de recreio; - Parqueamento colectivo permanente para embarcações de recreio, definido em função do local, constituído por estruturas flutuantes com passadiço de ligação à margem; - Posto de combustíveis de abastecimento público em área confinada, desde que assegure as disposições e as condições exigidas na legislação específica; - Zona destinada à manutenção de embarcações de recreio, 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 de recreio; - Sistema de segurança contra incêndios; - Posto de socorros e vigilância/comunicações; - Abastecimento público de água, sistema de recolha de águas residuais e sistema de fornecimento de energia às embarcações; - As instalações sanitárias, se forem ainda dotadas de balneários e vestiários em construção amovível e ligeira, podem ter uma área de construção máxima de 50 m².
	Zona Balnear	Local onde se situam as águas balneares	A distância máxima da estrutura flutuante à margem



Equipamentos e Estruturas de Lazer		(águas que sejam activamente publicitadas ou passíveis de virem a ser publicitadas para banhos, ou que sejam regularmente utilizadas para tal pelas populações locais e ou visitantes), onde, em média, durante a época balnear, se encontra a maioria dos banhistas.	da albufeira é de 20 m; As estruturas flutuantes têm uma área máxima de 70 m ² , não sendo permitida a instalação de qualquer construção, abrigo ou equipamento fixo; As estruturas flutuantes serão construções ligeiras, de fácil remoção, construídas com materiais não poluentes, de boa qualidade e baixa reflexão; As estruturas flutuantes serão removidas sempre que não sejam mantidas em bom estado de conservação ou quando se verificar a suspensão do uso balnear por razões de qualidade da água; Só é permitida a permanência de estruturas flutuantes no plano de água durante a época balnear, definida como tal nos termos da legislação em vigor.
	Centro Náutico	Conjunto de actividades que envolvem embarcações de recreio;	Aos portos de recreio aplicam-se as disposições constantes no n.º 7 do artigo 29.º e ainda as seguintes: - Acesso das embarcações ao plano de água através de meios mecânicos de alagem ou rampa de varadouro; - Estacionamento pavimentado ou regularizado de automóveis, embarcações e atrelados, fora da zona reservada da albufeira; - Capacidade de acostagem simultânea de pelo menos uma embarcação marítimo-turística e de seis embarcações de recreio; - Parqueamento colectivo permanente para embarcações de recreio, definido em função do local, constituído por estruturas flutuantes com passadiço de ligação à margem; - Sistema de segurança contra incêndios; - Posto de socorros e vigilância/comunicações; - As Instalações sanitárias, se forem ainda dotadas de balneários e vestiários em construção amovível e ligeira, podem ter uma área de construção máxima de 50 m ² .
	Pontão ou Embarcadouro	Os pontões/embarcadouros e respectivos passadiços são constituídos por estruturas ligeiras com sistemas de adaptação à variação de nível de água.	O pontão/embarcadouro não pode ter dimensões superiores a 6 m x 2 m e não pode ter uma sobrecarga inferior a 100 kg/ m ² ; O passadiço não pode ter dimensões superiores a 5 m x 1,5 m; O material a utilizar tem que ser de boa qualidade, não poluente e que não afecte a estabilidade da margem por desmoronamento ou destruição, ainda que pontual.
	Anfiteatro	Construção localizada em encostas descendentes relativamente ao plano de água e orientada a sul destinada a espectáculos e actividades de artes, cultura e lazer, em hemicírculo, ou <i>theatron</i> , contemplando todas as instalações necessárias e respectivos equipamentos de apoio, nomeadamente: bancadas de pedra ou madeira para espectadores, palco, camarins, áreas técnicas para som e luz, instalações sanitárias e área para arrumos de equipamento.	Área bruta de construção (máx): 300 m ²
	Clube de Golfe	Edifício e área envolvente de apoio aos praticantes de Golfe profissional e amador, e aos visitantes, contemplando todas as instalações necessárias e respectivos equipamentos de apoio, nomeadamente: estacionamento, recepção, sala de estar e restaurante, sala de sócios, piscinas e bar, parque infantil, loja de artigos de golfe, sala	Área bruta de construção (máx): 3000 m ²



	de apoio para aprendizagem da modalidade, sala de pessoal, balneários, ginásio, arrumos de equipamento de golfe de sócios, estacionamento de <i>buggies</i> e <i>troleys</i> , arrumos de equipamento e produtos de manutenção do campo de golfe	
Parque Radical	Área interligada com o Campo de Férias, Centro de conferências e Parque desportivo, destinado a actividades de aventura ao ar livre, contemplando todas as instalações necessárias e respectivos equipamentos de apoio, nomeadamente, a construção de: paredes de escalada, cursos de cordas, percursos de bicicleta "todo terreno", observação de natureza, instalações de "Slide", instalações de "Rappel", campo de "Paintball", recepção, balneários e arrumos de equipamentos.	Área bruta de construção (máx): 300 m ² Área de impermeab. (máx): 300 m ²
Parque do Cavalo Lusitano e do Sorraia	Espaço predominantemente naturalizado que permite manter em liberdade, manadas de cavalos lusitanos e do sorraia, contemplando todas as instalações necessárias e respectivos equipamentos de apoio, nomeadamente, a construção de: recepção, balneários, boxes, posto de observação, local de pastagem e áreas de treino.	Área bruta de construção (máx): 300 m ² Área de impermeab. (máx): 500 m ²

5. Os equipamentos e estruturas de apoio e lazer a que se refere o presente artigo obedecem ainda às normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente às constantes do POAAP.

Artigo 10º

Infraestruturas Urbanas

1. A implantação de infraestruturas urbanas pode ocorrer em qualquer categoria de espaço, ficando sujeita ao disposto no presente artigo bem como às normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente às constantes do POAAP.
2. O abastecimento de água potável e a recepção e tratamento de águas residuais domésticas do Parque Alqueva incumbe à entidade concessionária do respectivo sistema multi-municipal.
3. Na rega dos campos de golfe são reutilizadas as águas residuais tratadas provenientes das ETAR locais, de acordo com as disponibilidades destas e em função dos caudais necessários à manutenção dos campos de golfe ao longo do ano, desde que se mostrem cumpridos os requisitos estabelecidos na legislação em vigor relativamente às normas de qualidade de água para rega.
4. A rega de áreas verdes é feita a partir dos recursos hídricos superficiais locais disponíveis.



5. A energia utilizada no aquecimento das águas domésticas é derivada de colectores solares térmicos, numa proporção nunca inferior à prevista no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios.
6. É obrigatória a existência de sistemas de telegestão de infraestruturas urbanas.
7. A iluminação exterior das vias primárias deve ser garantida por luminárias de baixo consumo, eventualmente “leds”, cuja alimentação poderá ser de origem fotovoltaica.
8. Os resíduos verdes e os resíduos sólidos urbanos orgânicos são utilizados na produção de fertilizante mediante tratamento adequado em unidade de compostagem, sempre que esta forma de valorização seja tecnicamente a mais adequada.
9. É permitida na área do POAAP a construção de infra-estruturas hidráulicas de retenção de água e plataformas de terreno nas áreas inter-níveis, quando associadas aos Espaços de Recreio, Lazer e Serviços.

Artigo 11º

Classificação Acústica

1. A área de intervenção do Plano é classificada como zona mista ou zona sensível para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, ficando as operações urbanísticas sujeitas ao regime estabelecido na legislação em vigor.
2. Constituem zonas sensíveis as seguintes categorias e subcategorias de espaços:
 - a) Espaços afectos à Estrutura Ecológica Principal;
 - b) Espaços de Golfe.
3. Constituem zonas mistas as seguintes categorias e subcategorias de espaços:
 - a) Espaços Agrícolas;
 - b) Espaços de Planos de Água;
 - c) Espaços de Transição e Enquadramento;
 - d) Espaços para Estabelecimentos Hoteleiros;
 - e) Espaços para Aldeamentos Turísticos;
 - f) Espaços para Aldeamentos Turísticos Centrais;
 - g) Espaços de Recreio, Lazer e Serviços.



SECÇÃO II

CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO

Artigo 12º

Identificação

Na área de intervenção do PPPA as áreas de circulação e estacionamento correspondem a:

- a) Circulação viária;
- b) Circulação pedonal, ciclovias e caminhos equestres;
- c) Estacionamentos.

Artigo 13º

Circulação Viária

1. A circulação viária é assegurada por um conjunto de vias classificadas em três níveis hierárquicos:
 - a) Vias primárias;
 - b) Vias secundárias;
 - c) Vias terciárias.
2. As vias primárias estão ligadas à rede viária municipal e correspondem à rede viária estruturante, estando integradas em espaços canais cujo traçado acompanha a topografia do terreno e apresentam as seguintes características:
 - a) Constituem áreas pavimentadas de duas faixas de circulação automóvel, ladeadas por um único passeio pedonal e ciclovia;
 - b) As faixas de rodagem são ladeadas por faixas permeáveis longitudinais separadas por lancil, revestidas por arbustos e árvores de alinhamento cujas espécies pertencem à vegetação autóctone;
 - c) As faixas permeáveis previstas na alínea anterior são de geometria variável para a integração da vegetação arbórea existente e para facilitar a implantação de estacionamentos.
3. As vias secundárias estão ligadas às vias primárias e estruturam os Espaços Turísticos e os Espaços de Recreio, Lazer e Serviços, obedecendo às seguintes características:



- a) Duas faixas de rodagem com largura total de 6,5 m ladeadas por corredores verdes de protecção e enquadramento com 2,3 m de largura média e de geometria variável, podendo neles ser implantados lugares de estacionamento automóvel;
 - b) Passeios de ambos os lados com 1,6 m de largura cada, contíguos aos corredores verdes de protecção e enquadramento, podendo um deles ser substituído por ciclovia.
- 4. As vias terciárias distribuem o tráfego automóvel e pedonal no interior dos diversos espaços, ou estão directamente ligadas às vias primárias em situações de menor tráfego, com a faixa de rodagem mais estreita que as vias secundárias e pavimento semipermeável, sendo nas demais características idênticas às das vias secundárias.
 - 5. Os projectos da rede viária devem utilizar técnicas de acalmia de tráfego para promover a circulação em velocidade reduzida: sinuosidade do traçado, redução pontual de perfis, construção de pracetas, piso rugoso, lombas e bandas sonoras.
 - 6. A circulação viária na área de intervenção do POAAP, bem como as respectivas vias de circulação, obedecem às disposições constantes daquele plano.
 - 7. Os caminhos existentes na área de intervenção do PPPA são substituídos pelas vias de circulação previstas no presente artigo.

Artigo 14º

Circulação pedonal, ciclovias e caminhos equestres

- 1. Os traçados de circulação pedonal, ciclovias e caminhos equestres, são definidos nos respectivos projectos, e obedecem às seguintes características:
 - a) Os perfis têm uma largura mínima compatível com o acesso de veículos de emergência e combate a incêndios;
 - b) Os pavimentos são em materiais permeáveis ou semipermeáveis;
 - c) Os traçados contemplam pontualmente zonas de sombra e descanso.
- 2. As escadas, rampas e acessos à Albufeira do Alqueva devem, pela sua dimensão, concepção e material usado na sua execução, integrar-se correctamente na envolvente, evitando agressões à paisagem, e a sua localização deve ter em consideração as cotas mínimas de exploração definidas para a Albufeira.



Artigo 15º

Estacionamento Exterior

1. A localização das principais zonas de estacionamento é a indicada na Planta Geral de Implantação e o seu dimensionamento obedece à legislação em vigor.
2. As zonas para estacionamento obedecem ainda às seguintes características:
 - a) A implantação ocorre em locais menos visíveis sendo dissimulada por cortinas de vegetação, de arborização ou pergolado com recurso a materiais naturais;
 - b) Os pavimentos utilizados são permeáveis ou semipermeáveis, devendo o respectivo projecto contemplar sistemas de drenagem de águas pluviais;
 - c) Devem estar equipadas com mobiliário urbano adequado e tratado, papelarias, iluminação e suportes para bicicletas;
 - d) A arborização deve assegurar uma densidade média de uma árvore por cada 8 lugares;
 - e) As pérgolas cobertas por vegetação devem assegurar uma densidade de 1 pé por cada 8 lugares, utilizando vegetação autóctone e ou naturalizada.

SECÇÃO III

QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 16º

Delimitação das categorias de espaço

1. A área de intervenção do PPPA integra as seguintes categorias e subcategorias de espaços:
 - a) Espaços afectos à Estrutura Ecológica Principal;
 - b) Espaços afectos à Estrutura Ecológica Secundária:
 - i) Espaços Agrícolas;
 - ii) Espaços de Golfe;
 - iii) Espaços de Planos de Água;
 - iv) Espaços de Transição e Enquadramento;
 - c) Espaços Turísticos:
 - i) Espaços para Estabelecimentos Hoteleiros;
 - ii) Espaços para Aldeamentos Turísticos;
 - iii) Espaços para Aldeamentos Turísticos Centrais;



- d) Espaços de Recreio, Lazer e Serviços:
 - i) Centro Equestre;
 - ii) Instituto do Alentejo;
 - iii) Campo de Férias;
 - iv) Centro Desportivo;
 - v) Áreas de Utilização Recreativa e de Lazer, nas Herdades de Postoro e Roncão;
 - vi) Áreas de Serviços, nas Herdades de Areias, Postoro e Roncão.
 - e) Espaços Canais.
2. Os espaços referidos no número anterior estão delimitados na Planta Geral de Implantação, reflectindo as respectivas categorias os usos neles admitidos, nos termos do presente Regulamento.

SECÇÃO IV

USO DO SOLO

SUB-SECÇÃO I

Espaços Afectos à Estrutura Ecológica Principal

Artigo 17º

Definição

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.

Artigo 18º

Regime

1. 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 e equestres, caminhos de ligação do circuito de golfe, 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 no Artigo 9º do presente Regulamento e observatórios de avifauna;
 - f) Construções amovíveis ou ligeiras destinadas a apoiar as actividades previstas nas alíneas anteriores.
2. 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.
3. 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.
4. Nos Espaços Afectos à Estrutura Ecológica Principal 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 não autóctones;
 - c) A alteração do relevo ou do coberto vegetal dominante;
 - d) A construção de novas edificações e infraestruturas.
5. Nos terrenos adjacentes aos Espaços de Planos de Água, até ao nível de máxima cheia ou numa faixa de 60 metros a partir do nível de pleno armazenamento, são admitidas as seguintes acções e actividades:
- a) Instalação de zonas de recreio e lazer, destinadas à fruição dos planos de água e das respectivas construções ligeiras para apoio aos utentes;
 - b) Aterros, escavações e remoção de terras no âmbito dos trabalhos de construção dos planos de água, com subsequente renaturalização e valorização das áreas intervencionadas;
 - c) Construção de diques e outras estruturas para retenção, descarga e drenagem de águas.
6. Nos Espaços Afectos à Estrutura Ecológica Principal integrados nas Unidades de Execução UE 14-A, UE 15-A, UE 13-P e UE 12-R são admitidas as seguintes acções e actividades, desde que,



fundamentadamente, se destinem a assegurar a execução dos projectos dos campos de golfe, nos termos e condições aprovados pelas entidades competentes:

- a) Aterros, escavações e remoção de terras no âmbito dos trabalhos de construção dos campos de golfe, com subsequente renaturalização e valorização das áreas intervencionadas;
- b) Desvios de traçado das linhas de água e atravessamentos das mesmas nos termos e condições previstas no número 3 do Artigo 6º;
- c) Intervenção nas galerias ripícolas, assegurando as respectivas funções biológicas.

SUB-SECÇÃO II

Espaços Afectos à Estrutura Ecológica Secundária

Artigo 19º

Definição

1. Os Espaços Afectos à Estrutura Ecológica Secundária correspondem às áreas que, embora artificializadas em maior ou menor grau, contribuem positivamente para a composição paisagística e objectivos de conservação da natureza e sustentabilidade ambiental e ecológica.
2. A Estrutura Ecológica Secundária é constituída pelas seguintes subcategorias de espaços:
 - a) Espaços Agrícolas;
 - b) Espaços de Golfe;
 - c) Espaços de Planos de Água;
 - d) Espaços de Transição e Enquadramento.

Artigo 20º

Espaços Agrícolas

1. Os Espaços Agrícolas correspondem às áreas de melhor aptidão agrícola, nomeadamente os solos integrados na Reserva Agrícola Nacional e outras áreas onde se promove o aproveitamento agrícola, privilegiando o modo de produção biológica.
2. Nos Espaços Agrícolas são admitidas as seguintes acções e actividades:
 - a) 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;



- b) Construções para apoio à actividade agrícola;
- c) Habitação para residência habitual do pessoal técnico afecto a estas actividades;
- d) Equipamentos culturais e de lazer relacionados com a actividade agrícola;
- e) Estabelecimentos de fabrico, transformação, preparação, armazenamento e comercialização dos produtos agrícolas, florestais e pecuários;
- f) Instalações destinadas à actividade agro-pecuária e alojamentos para animais;
- g) Viveiros de espécies frutícolas, florestais e ornamentais, adaptadas à área de intervenção do PPPA;
- h) Percursos pedonais, cicláveis, equestres, bem como caminhos e pontos de vigia para acções de prevenção e combate a incêndios;
- i) Infraestruturas, designadamente de abastecimento de água e saneamento, de electricidade, de telecomunicações, de gás e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis;
- j) Equipamentos e estruturas de apoio previstos no Artigo 9º do presente Regulamento;
- l) Construções amovíveis ou ligeiras destinadas a apoiar as actividades previstas nas alíneas anteriores.

3. As acções e actividades previstas no número anterior, quando localizadas em áreas de Reserva Agrícola Nacional, ficam sujeitas ao disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, bem como às demais normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as constantes do POAAP.

Artigo 21º

Espaços de Golfe

- 1. Os Espaços de Golfe correspondem a áreas destinadas à implantação de campos de golfe compostos, designadamente, por áreas para “greens”, “fairways”, “tees”, “bunkers”, “roughs”, “driving range” e áreas de integração paisagística.
- 2. Nos Espaços de Golfe são admitidas as seguintes acções e actividades:
 - a) Todas as actividades e ocupações directamente relacionadas com a prática de golfe;
 - b) Caminhos de golfe, caminhos e pontos de vigia para acções de prevenção e combate a incêndios;
 - c) Infraestruturas, designadamente de abastecimento de água e saneamento, de electricidade, de telecomunicações, de gás e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis;
 - d) Equipamentos e estruturas de apoio e lazer previstos no Artigo 9º do presente Regulamento e observatórios de avifauna;



- e) Construções amovíveis ou ligeiras destinadas a apoiar as actividades previstas nas alíneas anteriores;
 - f) Construção de centros de armazenamento de produtos e equipamentos de manutenção do golfe;
 - g) Outros planos de água.
3. Os campos de golfe a instalar nesta subcategoria de espaço obedecem às seguintes características:
- a) As zonas relvadas regadas não devem exceder os 45 ha por campo de golfe;
 - b) Na construção de “*greens*”, “*fairways*”, “*tees*”, “*roughs*” e “*driving range*” devem ser usadas espécie de relvas edafo-climaticamente adaptadas, de forma a reduzir o consumo de água para a rega, de nutrientes e fitofármacos, e outras operações de manutenção com impacte sobre o sistema hídrico;
 - c) As zonas não regadas devem ser tratadas com um elenco herbáceo, arbustivo e arbóreo que garanta 90% das espécies autóctones e/ou naturalizadas;
 - d) O traçado do percurso de golfe deve minimizar o abate de árvores e preservar, sempre que possível, árvores e bosquetes notáveis pela sua dimensão ou porte;
 - e) A instalação do sistema automático de rega deve ser limitada às áreas de “*greens*”, “*fairways*”, “*tees*”, “*roughs*” e “*driving range*”, sendo apoiado por estação meteorológica e sensores de humidade no solo;
 - f) As dotações de rega devem ser moderadas evitando grandes perdas por infiltração/evapotranspiração;
 - g) Deve ser assegurado o uso eficiente da água de rega, nomeadamente através da utilização de efluentes tratados, desde que as respectivas características químicas e bacteriológicas não afectem a qualidade do campo de golfe, garantam as condições de segurança sanitária dos utentes e permitam minimizar o recurso a água proveniente de outras origens;
 - h) A preparação do solo para a implantação do campo de golfe deve ter em conta o enriquecimento da sua componente orgânica, com a aplicação de fertilizantes orgânicos de libertação lenta, por forma a conferir-lhe maior capacidade de absorção, depuração e retenção da água;
 - i) Os caminhos do golfe devem estar integrados na paisagem existente;
 - j) A aplicação de fertilizantes e produtos fitossanitários deve ser reduzida ao mínimo necessário;
 - l) A rede de drenagem, adjacente aos planos de água, deve garantir um bom escoamento de águas, permitindo a sua depuração por acção biológica;



- m) O sistema de drenagem deve ser projectado de forma a garantir o escoamento do excesso de água em alturas de elevada precipitação, mantendo o campo jogável, e servir de apoio à gestão da rega, em épocas secas, de modo a reduzir ao máximo as perdas de água.
- 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 22º

Espaços de Planos de Água

1. Os Espaços de Planos de Água correspondem a massas de água retidas no terreno por meio de escavações e ou através da construção de diques transversais a linhas de água e respectivos órgãos hidráulicos.
2. Nos Espaços de Planos de Água são admitidas actividades de recreio e de lazer, bem como instalação de estabelecimentos de restauração e bebidas, em estruturas flutuantes ou construções amovíveis, com a área de construção máxima de 150 m².
3. Os limites dos Espaços de Planos de Água constantes da Planta Geral de Implantação podem sofrer alterações pontuais decorrentes dos respectivos projectos, nos termos e condições aprovados pelas entidades competentes.

Artigo 23º

Espaços de Transição e Enquadramento

1. Os Espaços de Transição e Enquadramento correspondem a áreas arborizadas ou de clareira, que estabelecem a transição e articulação entre as demais categorias e subcategorias de espaço da área de intervenção do PPPA.
2. Nos Espaços de Transição e Enquadramento são admitidas as seguintes acções e actividades:
 - a) Percursos pedonais, cicláveis e equestres, caminhos de ligação do circuito de golfe, bem como caminhos e pontos de vigia para acções de prevenção 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 Artigo 9º do presente Regulamento, observatórios de avifauna, parques infantis, parques de merendas, piscinas comuns, campos polidesportivos e outros equipamentos e estruturas com funções similares, não podendo as respectivas áreas de construção ultrapassar 300 m² por equipamento ou estrutura;



- d) Estabelecimentos de restauração e bebidas em construções amovíveis ou ligeiras com a área de construção máxima de 150 m²;
- e) Actividade de recreio e lazer, bem como construções, amovíveis ou ligeiras, destinadas a apoiar estas actividades;
- f) Construção de infra-estruturas e instalações de apoio a actividades agrícolas, florestais e de manutenção de zonas verdes;
- g) Viveiros de espécies frutícolas, florestais e ornamentais, adaptadas à área de intervenção do PPPA;
- h) Plantação de compartimentações visando a protecção e enquadramento das edificações e demais estruturas urbanas;
- i) Construção de centros de armazenamento de produtos e equipamentos de manutenção do golfe, desde que integrados nas Unidades de Execução UE 14-A, UE 15-A, UE 13-P e UE 12-R;
- j) Nos Espaços de Transição e Enquadramento integrados nas Unidades de Execução UE 14-A, UE 15-A, UE 13-P e UE 12-R são, ainda, admitido aterros, escavações e remoção de terras no âmbito dos trabalhos de construção dos campos de golfe, com subsequente renaturalização e valorização das áreas intervencionadas.

SUB-SECÇÃO III

Espaços Turísticos

Artigo 24º

Definição, usos e disposições comuns

1. Os Espaços Turísticos correspondem a áreas urbanizáveis e edificáveis destinadas à implantação de empreendimentos turísticos sendo constituídos pelas subcategorias:
 - a) Espaços para Estabelecimentos Hoteleiros;
 - b) Espaços para Aldeamentos Turísticos;
 - c) Espaços para Aldeamentos Turísticos Centrais.
2. Nos Espaços Turísticos são admitidas as seguintes acções e actividades:
 - a) Alojamento turístico;
 - b) Instalações e equipamentos de uso comum e/ou de exploração turística;
 - c) Áreas verdes;



- d) Infraestruturas urbanísticas;
 - e) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
 - f) Estabelecimentos de comércio, serviços e equipamentos de utilização comum enquanto actividades complementares.
3. Os estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos turísticos a instalar nos Espaços Turísticos devem cumprir, em função da respectiva classificação, os requisitos fixados na legislação turística, nomeadamente no que respeita a equipamentos, espaços de utilização comum e áreas para estacionamento privativo e comum, bem como as demais normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do POAAP.
4. As parcelas destinadas a estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos turísticos estão delimitadas na Planta Geral de Implantação e nas Plantas Parciais de Implantação, correspondendo cada parcela a um único empreendimento turístico, salvo quando a dimensão, tipologia e classificação do empreendimento justificar que o mesmo abranja duas ou mais parcelas contíguas, e a entidade competente para aprovação do respectivo projecto emita, para o efeito, parecer favorável.
5. As parcelas referidas no número anterior integram-se em Unidades de Execução (UE).
6. Os indicadores aplicáveis a cada UE estão fixados no Quadro Síntese, constante da Planta Geral de Implantação e do Anexo I ao presente Regulamento, não podendo a aplicação dos mesmos resultar numa área de construção e número de camas total, para cada uma das herdades, superior aos valores constantes do referido Quadro Síntese abaixo transcritos:

Quadro 2: Valores máximos admitidos na área de intervenção

	Areias	Postoro	Roncão
Área bruta de construção máxima (m ²)	323.805	173.755	266.995
Nº máximo de camas	6.688	4.521	5.799
Nº máximo de camas na área de intervenção do POAAP		2.250	2.250

7. Os indicadores aplicáveis a cada parcela estão fixados no Quadro Síntese, constante da Planta Geral de Implantação e do Anexo I ao presente Regulamento, não podendo a aplicação dos mesmos resultar em valores superiores aos fixados para a respectiva UE no referido Quadro Síntese.
8. A Câmara Municipal promove a suspensão e alteração parciais do PPPA quando se justifique a desclassificação de empreendimentos turísticos, ou quando a prossecução dos objectivos previstos no artigo 2º determine uma reclassificação do uso dos solos abrangidos pela categoria de Espaços Turísticos.



Artigo 25º

Espaços para Estabelecimentos Hoteleiros

1. Os Espaços para Estabelecimentos Hoteleiros correspondem a áreas afectas à implantação de empreendimentos turísticos destinados a proporcionar alojamento temporário e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições, que integram as tipologias previstas na legislação turística.
2. Os indicadores aplicáveis aos Espaços para Estabelecimentos Hoteleiros encontram-se fixados no Quadro Síntese constante da Planta Geral de Implantação e do Anexo I ao presente Regulamento.
3. As construções têm o máximo de 3 pisos e 15 metros de cércea, salvo na área de intervenção do POAAP, em que o número máximo de pisos é 2 e a cércea máxima é de 12 metros.
4. As áreas permeáveis e o tipo de vegetação a utilizar nesta subcategoria de espaço devem obedecer às seguintes percentagens:
 - a) Área permeável $\geq 50\%$;
 - b) Área de vegetação autóctone $\geq 20\%$;
 - c) Área de vegetação introduzida e regada $\leq 25\%$;
 - d) A restante área permeável deve ser ocupada por vegetação naturalizada em regime de rega parcial.

Artigo 26º

Espaços para Aldeamentos Turísticos

1. Os Espaços para Aldeamentos Turísticos correspondem a áreas afectas à implantação de estabelecimentos de alojamento turístico constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitectónica homogénea, situadas num espaço delimitado e sem soluções de continuidade, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas.
2. Os indicadores aplicáveis aos Espaços para Aldeamentos Turísticos encontram-se fixados no Quadro Síntese constante da Planta Geral de Implantação e do Anexo I ao presente Regulamento.
3. As construções têm o máximo de 2 pisos e 7 metros de cércea, admitindo-se que, pontualmente possam ter 9 metros de cércea, sendo que nestes casos, a área de implantação dos mesmos não pode ultrapassar 15% da totalidade da área de implantação das edificações.
4. Na área de intervenção do POAAP as construções têm um máximo de 2 pisos e de 7 metros de cércea.



5. As áreas permeáveis e o tipo de vegetação a utilizar nesta subcategoria de espaço deve obedecer às seguintes percentagens:

Quadro 3: Percentagens relativas ao dimensionamento das áreas permeáveis e tipo de vegetação a utilizar

Tipo	Moradias isoladas			Moradias em banda e apartamentos	
	> 6.000	6.000>(AT)>3.000	< 3.000	> 6.000	< 6.000
Área do terreno (AT) -m2)					
(%) Área permeável	≥ 75	≥ 72	≥ 70	≥ 40	≥ 30
(%) Área de vegetação autóctone - em sequeiro	≥ 50	≥ 40	≥ 30	≥ 10	≥ 5
(%) Área de vegetação introduzida – em regadio	≤ 10	≤ 10	≤ 10	≤ 12	≤ 15
A área permeável não ocupada com vegetação autóctone ou vegetação introduzida deve ser ocupada por vegetação naturalizada em regime de rega parcial.					

Artigo 27º

Espaços para Aldeamentos Turísticos Centrais

1. Os Espaços para Aldeamentos Turísticos Centrais correspondem a áreas afectas à implantação de estabelecimentos de alojamento turístico constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitectónica homogénea, situadas num espaço delimitado e sem soluções de continuidade, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas, nomeadamente, actividades de cultura, de desporto e lazer, comércio e serviços, e áreas técnicas e de pessoal.
2. Os indicadores aplicáveis aos Espaços para Aldeamentos Turísticos Centrais encontram-se fixados no Quadro Síntese constante da Planta Geral de Implantação e do Anexo I ao presente Regulamento.
3. As construções têm o máximo de 2 pisos e 7 metros de cércea, admitindo-se que, excepcionalmente possam ter 9 metros de cércea, sendo que nestes casos, a área de implantação dos mesmos não pode ultrapassar 25% da totalidade da área de implantação das edificações.
4. Nas áreas comuns desta subcategoria de espaço, a área obrigatória permeável e reservada para áreas verdes é calculada a partir da soma das áreas decorrentes dos seguintes parâmetros: 28m²/unidade de alojamento e 28m²/100m² de comércio e serviços.



SUB-SECÇÃO IV

Espaços de Recreio, Lazer e Serviços

Artigo 28º

Definição

1. Os Espaços de Recreio, Lazer e Serviços destinam-se ao usufruto e à prestação de serviços aos utentes e à comunidade, nomeadamente no âmbito da educação e divulgação do património local, bem como à prática de actividades culturais, de desporto e de recreio e lazer, e ainda a zonas técnicas, alojamento do pessoal e zonas de armazenagem.
2. Os Espaços de Recreio, Lazer e Serviços delimitados na Planta Geral de Implantação correspondem a:
 - a) Centro Equestre;
 - b) Instituto do Alentejo;
 - c) Campo de Férias;
 - d) Centro Desportivo;
 - e) Áreas de Utilização Recreativa e de Lazer, nas Herdades de Postoro e Roncão;
 - f) Áreas de Serviços, nas Herdades de Areias, Postoro e Roncão.

Artigo 29º

Regime

1. Nos espaços de Recreio, Lazer e Serviços, além das instalações identificadas no número 2 do artigo anterior, admite-se a implantação de equipamentos e estruturas de apoio às respectivas actividades.
2. A edificação nos Espaços de Recreio, Lazer e Serviços, deve respeitar os indicadores estabelecidos no Quadro Síntese constante da Planta Geral de Implantação e do Anexo I ao presente Regulamento.
3. O Centro Equestre, corresponde a um espaço destinado à prática de desportos equestres, contemplando todas as instalações necessárias a esta modalidade desportiva e respectivas instalações de apoio, admitindo-se, nomeadamente, a construção de:
 - a) Picadeiros cobertos e ao ar livre e respectivas bancadas;
 - b) Campos de saltos, “dressage”, pólo e instrução e respectivas bancadas;
 - c) Redondel;
 - d) “Boxes” e instalações de apoio para equipamentos e arreios;
 - e) Balneários;



- f) Centro de assistência médica e médico – veterinária;
 - g) Edifício administrativo;
 - h) Loja temática;
 - i) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
 - j) Percursos equestres.
4. O Instituto do Alentejo corresponde a um equipamento de índole cultural e ambiental, constituindo uma referência na divulgação, promoção e valorização das diversas vertentes da cultura alentejana e da região, nomeadamente, da sua história, cultura, arte, gastronomia e vinhos, tem ainda por objectivo promover as boas praticas ambientais e científicas em vertentes como a agronomia, astronomia e biologia, entre outras.
5. O Campo de Férias corresponde a um espaço destinado à execução de programas de desporto, aventura, cultura e natureza, admitindo-se a instalação de equipamentos, que em alguns casos poderão ser constituídos por tendas, e de outras instalações necessárias ao funcionamento das referidas actividades, nomeadamente a construção de:
- a) Instalações de alojamento;
 - b) Instalações de serviço;
 - c) Balneários;
 - d) Centro de assistência médica.
6. O Centro Desportivo corresponde a um espaço destinado a um conjunto diversificado de valências desportivas e de aventura, para acolher a pratica de modalidades de índole profissional e amadora, contemplando todas as instalações necessárias e respectivos equipamentos de apoio, admitindo-se, nomeadamente, a construção de:
- a) Campos de jogos cobertos e ao ar livre;
 - b) Pistas de atletismo;
 - c) Pista na natureza de BTT;
 - d) Parede de escalada;
 - e) Pista de “Skate”;
 - f) Percurso de “rappel”;
 - g) Piscinas cobertas;
 - h) Bancadas;
 - i) Balneários;



- j) Centro de Assistência Médica;
 - l) Edifício administrativo;
 - m) Loja temática;
 - n) Estabelecimentos de restauração e bebidas.
7. As Áreas de Utilização Recreativa e de Lazer correspondem a espaços situados nas zonas ribeirinhas com aptidão para a instalação de equipamentos e infra-estruturas de suporte às actividades de recreio, de lazer e de fruição da Albufeira do Alqueva, devendo dispor das seguintes infraestruturas e serviços:
- a) Acesso viário público regularizado, que terminará em áreas de estacionamento, regularizado ou não regularizado, ou de retorno, que permita a circulação de veículos de emergência;
 - b) Acesso pedonal público consolidado ou não consolidado entre o estacionamento e o plano de água;
 - c) Instalações sanitárias, em construção amovível e ligeira, com uma área de construção máxima de 25m²;
 - d) Comunicações de emergência;
 - e) Equipamento mobiliário amovível;
 - f) Recolha de lixo e limpeza da área;
 - g) Equipamento de apoio, tal como estabelecimento de restauração e de bebidas ou outro equipamento de apoio às actividades previstas adequado à zona onde se insere, desde que seja uma construção amovível e ligeira ou mista e se integre correctamente na paisagem, com uma área de construção máxima de 150 m² e um piso acima da cota natural do terreno.
8. Sempre que as Áreas de Utilização Recreativa e de Lazer estiverem associadas a zonas balneares, nos termos da legislação aplicável, é necessário garantir os seguintes serviços e infra-estruturas:
- a) Vigilância, assistência e primeiros socorros a banhistas;
 - b) Afixação, em locais bem visíveis, dos resultados das análises da qualidade da água com a indicação da aptidão banhear;
 - c) Balneário/vestiário para além de instalações sanitárias, em construção amovível e ligeira, com uma área de construção máxima de 50 m²;
 - d) Com a constituição de uma zona banhear, nos termos da legislação, fica interdita a rejeição de qualquer tipo de efluentes de origem doméstica ou industrial na bacia hidrográfica adjacente.
9. As Áreas de Serviço correspondem a espaços destinados a equipamentos técnicos e serviços de manutenção.

SUB-SECÇÃO V

Espaços Canais

Artigo 30º

Definição

1. Os Espaços Canais encontram-se delimitados na Planta Geral de Implantação, e correspondem ao espaço que integra as principais infraestruturas viárias e urbanas de cada uma das três herdades que constituem a área de intervenção do PPPA.
2. Os Espaços Canais integram ainda:
 - a) Áreas verdes de alinhamento;
 - b) Áreas de estacionamento;
 - c) Passeios e ciclovias;
 - d) Sistema de drenagem de águas pluviais;
 - e) Sistema de rega gota a gota;
 - f) Iluminação pública;
 - g) Demais infraestruturas enterradas.

Artigo 31º

Regime

1. O traçado dos Espaços Canais constante da Planta Geral de Implantação é indicativo, pelo que, na execução dos projectos, são admitidas variações que contribuam para a sua melhor funcionalidade e exequibilidade, e para a adaptação aos valores naturais existentes, desde que essas variações não comprometam de modo algum a hierarquia e a prestação pretendidas.
2. As áreas verdes de alinhamento integradas nos Espaços Canais, obedecem às seguintes características:
 - a) São áreas arborizadas, permeáveis, constituídas por árvores de alinhamento e faixas arbustivas lineares que acompanham lateralmente as faixas rodoviárias previstas para o Parque Alqueva;
 - b) São áreas extensas, de manutenção reduzida, rega completa de arranque nos três primeiros anos seguida de rega parcial.
3. As vias primárias obedecem ao disposto no Artigo 13º.



CAPÍTULO IV

EDIFICAÇÃO E DEMOLIÇÃO

SECÇÃO I

EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Artigo 32º

Identificação

1. As edificações existentes estão identificadas na Planta Geral de Implantação como:
 - a) Edifícios existentes a manter;
 - b) Edifícios existentes a demolir.
2. Os edifícios existentes a manter podem ser objecto das operações urbanísticas necessárias a assegurar a adequada execução do plano, e destinam-se a alojamento e outras utilizações turísticas, equipamento, comércio, serviços e estabelecimentos de restauração e bebidas.
3. Os edifícios existentes a demolir, podem dar lugar a novos edifícios ou passar a integrar espaços de circulação ou espaços afectos à estrutura ecológica, por forma a assegurar a correcta execução do plano.
4. A recuperação e ampliação dos edifícios existentes é admitida em qualquer categoria de espaço desde que os mesmos se encontrem identificados na Planta Geral de Implantação como “edifício existente a manter”.

Artigo 33º

Intervenções nos edifícios existentes a manter

1. As obras de conservação, de reabilitação, de ampliação e de reconstrução devem assegurar a correcta integração paisagística com a envolvente, nomeadamente quanto aos seguintes aspectos:
 - a) A adequada implantação do edifício e das infra-estruturas urbanísticas de acessibilidade, evitando a construção de muros, taludes e aterros significativos;
 - b) 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;
 - c) O adequado enquadramento paisagístico e vegetal, com recurso a espécies adaptadas à região ou predominantemente autóctones;



- d) A adopção de materiais de revestimento que, para além da necessária qualidade, resistência e adequação à utilização, assegurem a qualidade formal e integração da construção na envolvente.
- 2. A ampliação máxima admitida é de 30 % da área de construção existente à data da entrada em vigor do PPPA.
- 3. Na área de intervenção do POAAP, as edificações existentes, devidamente legalizadas e independentemente do uso associado, podem ser objecto de obras de conservação, de reabilitação, de ampliação e de reconstrução, nas seguintes condições:
 - a) Apenas são permitidas obras de ampliação quando visem a adaptação ao uso turístico ou a dotação da edificação com 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;
 - b) A realização de obras de conservação, de reabilitação, de ampliação, e de reconstrução só pode ser autorizada ou licenciada se cumpridas as disposições relativas ao saneamento básico.

SECÇÃO II

NOVAS EDIFICAÇÕES

Artigo 34º

Princípios gerais de concepção dos edifícios

- 1. Na concepção e construção de novas edificações na área de intervenção do PPPA devem ser seguidos os seguintes princípios:
 - a) A implantação dos edifícios deve considerar a topografia e envolvente natural, integrando paisagisticamente as intervenções, minimizando a movimentação de terras, e preservando, sempre que possível, as árvores existentes;
 - b) A orientação das fachadas e vãos deve considerar valores como as vistas, mas também, a protecção dos ventos dominantes em época fria e dos raios solares no Verão, bem como o desempenho térmico do edifício através da optimização da relação edifício – clima, podendo recorrer à incorporação de pérgolas, galerias, portadas, palas, entre outros;
 - c) Adequada distribuição dos espaços exteriores e envidraçados pelas diversas fachadas;
 - d) Os vãos envidraçados devem ter especificação adequada no que diz respeito aos vidros, às caixilharias e sistemas de sombreamento;



- e) O desenho, dimensionamento e localização dos vãos deve contribuir para a optimização da ventilação natural no interior dos edifícios, bem como para potenciar a iluminação natural;
 - f) A selecção de materiais de construção e de revestimento deve considerar os seguintes factores:
 - i) O seu baixo grau de toxicidade, privilegiando o uso de materiais reconhecidamente limpos ou ecológicos, sempre que possível certificados;
 - ii) A análise do ciclo de vida dos materiais, optando por materiais com reduzido impacte ambiental durante o seu ciclo de vida;
 - iii) A inércia térmica e o seu efeito de volante térmico para efeitos de conforto ambiente sem recurso ao consumo de energia comercial;
 - iv) Características ao nível da sua textura e cores que garantam conjuntos de qualidade arquitectónica, independentemente da liberdade formal dos objectos;
 - v) Utilização de materiais característicos da região.
 - g) As coberturas podem ser em terraço ou inclinadas desde que a sua capacidade de reflexão e isolamento térmico sejam limitadoras das trocas térmicas e que a estética seja adaptada às condições do local ou a exigências de instalação de painéis solares para a qual não haja provadamente alternativa.
 - h) As edificações podem dispor de cisternas para armazenagem das águas pluviais com vista à sua utilização na rega e manutenção dos espaços exteriores e no abastecimento de piscinas.
2. Na concepção e construção dos Centros de Manutenção de Golfe devem ser cumpridas as normas legais e regulamentares em matéria de resíduos e descargas de águas residuais, e armazenamento e manuseamento de substâncias perigosas, devendo ainda contemplar um separador de hidrocarbonetos.
3. A entidade exploradora do Parque Alqueva deve participar no procedimento de análise e aprovação dos projectos das operações urbanísticas a desenvolver na área de intervenção do PPPA, mediante a celebração de acordo de cooperação com a Câmara Municipal, tendo em vista contribuir para a garantia da qualificação e harmonia arquitectónica, urbanística e de construção, bem como da qualidade energético – ambiental dos edifícios e outros equipamentos a construir.

Artigo 35º

Vedações

Nos Espaços para Aldeamentos Turísticos, Aldeamentos Turísticos Centrais, Espaços de Golfe e Espaços de Recreio, Lazer e Serviços, são interditas as vedações em alvenaria ou betão, e admitidas vedações nas seguintes condições:



- a) Vedações de madeira ou cana em cor natural com a altura máxima de 1,50m, revestidas por arbustos ou trepadeiras;
- b) Vedações de rede metálica com a altura máxima de 1,50m, desde que ocultadas por sebes de arbustos ou trepadeiras;
- c) Vedação por modelação de terreno, revestida a material vegetal, até 1,50 m de altura máxima;
- d) Portões, portas e cancelas em madeira ou grade metálica, com a altura máxima de 1,50m.

Artigo 36º

Pavimentos e Muros

1. Nas áreas pavimentadas e construídas nos espaços exteriores e nos muretes, admite-se a utilização de materiais da arquitectura característica da região, pedra da região, alvenaria rebocada e caiada, tijoleira rústica, ladrilhos, revestimentos e calçada em pedra local, taipa e adobe.
2. Os muros de suporte e/ou gabiões devem ser revestidos com materiais da região ou com vegetação.
3. Os pavimentos e muros na área de intervenção do POAAP obedecem ainda às disposições constantes daquele plano.

CAPÍTULO V

EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 37º

Definição de Unidades de Execução

1. As Unidades de Execução encontram-se delimitadas na Planta Geral de Implantação, e são definidas por um sistema de pontos coordenados e demarcam as áreas a sujeitar às intervenções urbanísticas e demais projectos necessários à adequada execução do PPPA, por serem consideradas áreas relevantes face ao uso ou função a que se destinam.
2. O PPPA institui 40 Unidades de Execução, que abrangem uma ou mais categorias e sub-categorias de espaço e integram uma ou mais parcelas.
3. Para efeitos de caracterização e sistematização da ocupação, uso e transformação do solo, as UE dos Espaços Turísticos e parcelas nelas integradas estão igualmente delimitadas nas Plantas Parciais de Implantação (1:2.000), que estabelecem os polígonos de base máximos de implantação para as edificações.

Artigo 38º

Objectivos e regime das UE

1. As Unidades de Execução são criadas e estão distribuídas na área de intervenção do PPPA de modo a assegurar um desenvolvimento harmonioso e uma gestão integrada das várias categorias de espaço que as compõem e regem-se pelo estabelecido no presente regulamento.
2. Os Empreendimentos Turísticos do tipo Aldeamento Turístico ou Estabelecimento Hoteleiro a instalar nas UE dos Espaços Turísticos devem ter a classificação mínima de 4 estrelas.
3. Para cada UE e respectivas parcelas, são definidos os indicadores constantes no Quadro Síntese que constitui o Anexo I ao presente Regulamento e nas Plantas Parciais de Implantação.
4. A concepção e implantação das edificações, nas UE 1-A a UE 9-A, UE 1-P a UE 5-P, UE 1-R a UE 6-R e ainda a Parcela P10-R integrada na UE 7-R observa 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 cêrceas 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.



5. Nas UE 14-A, UE 15-A, UE 13-P e UE 12-R, devem ser observados os seguintes princípios de intervenção:
- a) Os Espaços Afectos à Estrutura Ecológica Principal devem ser preservados e mantidos conforme estabelecido no Artigo 18º do presente Regulamento, podendo neles ser integradas áreas não relvadas dos campos de golfe;
 - b) Os Espaços Afectos à Estrutura Ecológica Principal constituem elementos de integração paisagística no campo de golfe através da manutenção de corredores de vegetação, de adensamentos dos povoamentos arbóreos, implementação de vegetação marginal às linhas e planos de água e densificação do estrato arbustivo e subarbustivo;
 - c) Deve ser implementado um programa de monitorização que permita acompanhar todo o projecto, construção e operação do campo de golfe, nomeadamente nas valências água, solo, fauna e flora.

Artigo 39º

Sistema de execução

O plano será executado no sistema de compensação não se lhe aplicando mecanismos de perequação.

Artigo 40º

Medidas de gestão florestal

1. No âmbito da execução do PPPA serão adoptadas as seguintes medidas de gestão florestal, em ordem a assegurar a prossecução dos objectivos do PROF AC e a diversificação das actividades, numa óptica de multifuncionalidade dos espaços florestais:
 - a) Adensamento do azinhal e outras intervenções de beneficiação de povoamentos;
 - b) Constituição de bosquetes em azinhal e povoamentos mistos de azinho, sobro e zambujeiro;
 - c) Plantação ou valorização de vegetação nas linhas de água;
 - d) Diversificação do estrato arbustivo;
 - e) Melhoria de prados naturais e instalação de culturas para a fauna;
 - f) Naturalização de margens de albufeiras;
 - g) Criação de um sistema de informação e controlo do estado sanitário dos povoamentos.
2. Tendo em vista a correcta execução das medidas estabelecidas no número anterior e das demais intervenções previstas no presente plano para cada um dos núcleos, são admitidas conversões de



- povoamentos, corte e abate de árvores, de acordo com os parâmetros estabelecidos no quadro que constitui o Anexo II ao presente Regulamento.
3. A conversão de povoamentos, o corte e abate de árvores, bem como a constituição de novas áreas de povoamento e/ou beneficiação de áreas existentes previstos no número anterior ficam igualmente sujeitos ao disposto no Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de Maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de Junho, nomeadamente no que respeita à declaração de imprescindível utilidade pública e às medidas compensatórias a que aludem, respectivamente, os artigos 6.º e 8.º do referido diploma.
 4. As acções de constituição de novas áreas de povoamento e/ou beneficiação de áreas existentes visam a instalação de povoamentos mistos, em bosque, com estrato arbustivo desenvolvido e diversificado e culturas para a fauna, de acordo com as necessidades locais de conservação da biodiversidade florística e faunística.
 5. A protecção e valorização dos recursos florestais na área de intervenção do PPPA será objecto de linhas de investigação e experimentação específicas, a concretizar mediante celebração de protocolos de colaboração entre a entidade gestora do Parque Alqueva, a Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, a DGRF e Instituições especializadas de Ensino e Investigação Científica.

Artigo 41º

Autoria dos projectos

Com o fim de salvaguardar a qualidade urbanística, arquitectónica e paisagística do empreendimento, os respectivos projectos são subscritos por arquitecto e arquitecto paisagista, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 42º

Adaptação de Regulamentos Municipais

1. O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação aprovado por deliberação de 28 de Dezembro de 2006 da Assembleia Municipal de Reguengos de Monsaraz é revisto no prazo máximo de 6 meses com vista a harmonizar com as disposições do presente Plano, podendo estabelecer regras específicas para edificações a construir na área de intervenção do PPPA, em ordem à prossecução dos objectivos fixados no art.º 2.º .
2. Os Regulamentos Municipais de taxas, tarifas e licenças aprovados por deliberações de 27 de Fevereiro de 2004 e de 28 de Dezembro de 2006 da Assembleia Municipal de Reguengos de Monsarraz são revistos, no prazo máximo de 3 meses a contar da aprovação do Regulamento previsto no número anterior, em ordem a adoptar as respectivas disposições ao estatuído naquele Regulamento.
3. As alterações aos Regulamentos referidos nos números anteriores terão em conta o que for acordado no âmbito do regime contratual de investimento previsto no D.L n.º 203/2003 de 10 de Setembro.

Artigo 43º

Entrada em vigor

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



ANEXO I – QUADRO SÍNTESE

PARQUE ALQUEVA - QUADRO SÍNTESE

	Unidade de Execução (UE)	Parcela	Tipologia ⁽¹⁾	Área total da Parcela (m²)	Área bruta de construção máxima (m²)		Nº máximo de camas		POA/P - Nº máximo de camas ⁽²⁾		Nº máximo de unidades de alojamento		Índice máximo de impermeabilização do solo		Área total mínima de solo destinada à utilização comum (m²)		Cerca máxima (m) ⁽⁴⁾	Nº máximo de pisos	
					UE ⁽³⁾	Parcela ⁽³⁾	UE ⁽³⁾	Parcela ⁽³⁾	UE ⁽³⁾	Parcela ⁽³⁾	UE ⁽³⁾	Parcela ⁽³⁾	UE ⁽³⁾	Parcela ⁽³⁾	Espaços verdes	Outros espaços			
HERDADE DAS AREIAS	Empreendimentos turísticos	UE1-A	P1_A	Alojamento	126.780	35.475	28.526	979	788	0	196	158	0,25	0,38	3.170	10.776	7*	2	
			P2_A	Alojamento	109.720	24.687	681	0	136	0,38	2.743	9.326		7*	2				
		UE2-A	P3_A	Alojamento	155.425	48.765	34.971	1.345	965	0	269	193	0,25	0,38	3.886	13.211	7*	2	
			P4_A	Alojamento	169.675	38.177	1.053	0	211	0,38	4.242	14.422		7*	2				
		UE3-A	P5_A	Alojamento	112.300	16.845	16.845	465	465	0	93	93	0,25	0,25	2.808	9.546	7*	2	
			P6_A	Alojamento	121.400	27.315	753	0	151	0,30	3.035	10.319		7*	2				
		UE4-A	P7_A	Alojamento	68.200	28.440	15.345	784	423	0	157	85	0,25	0,38	1.705	5.797	7*	2	
			P8_A	Alojamento	81.416	18.318	513	0	103	0,38	2.035	6.920		7*	2				
		UE5-A	P9_A	Alojamento	145.284	34.005	32.690	952	915	0	190	183	0,25	0,38	3.632	12.349	7*	2	
			P10_A	Alojamento	168.700	25.305	25.305	698	698	0	140	140		0,25	0,25	4.218	14.340	7*	2
		UE7-A	P11_A	Alojamento	134.900	20.235	20.235	558	558	0	112	112	0,25		0,25	3.373	11.467	7*	2
			P12_A	Alojamento	109.533	41.910	24.645	1.151	677	0	230	135		0,25	0,38	2.738	9.310	7*	2
		UE8-A	P13_A	Alojamento	169.887	20.235	38.220	1.050	0	210	0,38	4.247	14.439		7*	2			
			P14_A	Alojamento	36.080	19.500	19.500	223	0	74	0,60	902	3.067	7*	2				
		UE9-A	P15_A	Alojamento	75.320	86.520	31.000	988	353	0	329	118	0,50	0,60	1.883	6.402	7*	2	
			P16_A	Alojamento	42.724	21.000	21.000	240	0	80	0,60	1.068		3.632	7*	2			
		Equipamentos e infra-estruturas		P17_A	Alojamento	62.176	26.000	26.000	295	0	98	0,60	1.554	5.285	7*	2			
	UE10-A			P18_A	Estabelecimento balnear	49.900	15.000	15.000	250	250	0	125	125	0,50	0,50	1.248	4.242	15	3
	UE11-A			P19_A	Estabelecimento balnear	48.600	10.000	10.000	150	150	0	75	75	0,35	0,35	1.215	4.131	15	3
	UE12-A			P20_A	Alojamento de pessoas	20.000	4.500	4.500						0,38	0,38			7*	2
	UE13-A			P21_A	Centro Equestre	241.671	3.000	3.000						0,02	0,02			10	2
	P22_A			Centro Equestre	65.729	1.500	1.500						0,02	0,02			10	2	
	UE14-A			P23_A	Golfe	1.798.180	2.000	2.000						0,002	0,002			8	2
	UE15-A			P24_A	Golfe	1.613.984	2.000	2.000						0,002	0,002			8	2
	Valores mínimos admitidos - Áreas					323.805		6.688		0									
HERDADE DO POSTOIRO	Empreendimentos turísticos	UE1-P	P1_P	Alojamento	181.028	49.290	40.506	1.359	1.118	838	272	224	0,25	0,38	4.526	15.387	7*	2	
			P2_P	Alojamento	149.572	33.429	921	0	184	0,38	3.739	12.714		7	2				
		UE2-P	P3_P	Alojamento	133.051	35.580	29.937	981	825	248	196	165	0,25	0,38	3.326	11.309	7	2	
			P4_P	Alojamento	104.149	23.433	647	0	129	0,38	2.604	8.853		7*	2				
		UE3-P	P5_P	Alojamento	155.700	22.770	22.770	620	620	50	126	126	0,25	0,25	3.093	13.235	7	2	
		UE4-P	P6_P	Alojamento	124.400	18.660	18.660	514	514	0	103	103	0,25	0,25	3.110	10.574	7*	2	
		UE5-P	P7_P	Alojamento	84.600	30.975	30.975	404	404	404	135	135	0,50	0,50	2.115	7.191	7	2	
		UE6-P	P8_P	Estabelecimento balnear	37.625	9.000	9.000	240	240	240	120	120	0,45	0,45	941	3.198	12	2	
		UE7-P	P9_P	Estabelecimento balnear	62.300	8.500	8.500	184	184	184	92	92	0,32	0,32	1.558	5.296	12	2	
		UE8-P	P10_P	Instituto do Alentejo	10.888	2.000	2.000						0,31	0,31			8	2	
		UE9-P	P11_P	Campo de Ténis	39.500	4.000	4.000						0,17	0,17			6	2	
	Equipamentos e infra-estruturas		UE10-P	P12_P	Centro Desportivo	144.300	7.500	7.500						0,09	0,09			10	2
			UE11-P	P13_P	Área de utilização recreativa e de lazer	23.000	300	300						0,02	0,02			6	1
			UE12-P	P14_P	Área de utilização recreativa e de lazer	27.540	900	900						0,05	0,05			6	1
			UE13-P	P15_P	Golfe	1.217.550	800	800						0,001	0,001			8	2
			Valores mínimos admitidos - Posteiro					173.755		4.521		2.250							
HERDADE DO RONCÃO	Empreendimentos turísticos	UE1-R	P1_R	Alojamento	139.300	48.435	31.344	1.336	864	0	267	173	0,25	0,38	3.403	11.041	7*	2	
			P2_R	Alojamento	183.592	41.309	1.140	0	228	0,38	4.590	15.605		7*	2				
		UE2-R	P3_R	Alojamento	81.781	20.490	18.401	565	549	0	113	110	0,25	0,38	2.045	6.951	7*	2	
			P4_R	Alojamento	55.849	10.814	298	0	60	0,35	1.396	4.747		7*	2				
		UE3-R	P5_R	Alojamento	155.100	23.265	23.265	641	641	0	128	128	0,25	0,25	3.878	13.184	7*	2	
		UE4-R	P6_R	Alojamento	191.600	28.740	28.740	792	792	0	158	158	0,25	0,25	4.790	16.286	7*	2	
		UE5-R	P7_R	Alojamento	216.200	32.430	32.430	894	894	894	179	179	0,25	0,25	5.405	18.377	7	2	
		UE6-R	P8_R	Alojamento	111.100	27.774	15.644	766	432	432	153	86	0,16	0,24	2.778	9.444	7	2	
			P9_R	Alojamento	189.100	26.018	717	717	143	0,24	4.728	16.074		7	2				
		Equipamentos e infra-estruturas		P10_R	Alojamento	93.773	37.500	37.500	427	427	142	0,60	2.344	7.971	7	2			
	P11_R			Estabelecimento balnear	102.660	69.509	28.000	847	330	330	336	165	0,50	0,60	2.567	8.726	12	2	
	P12_R			Estabelecimento balnear	24.441	12.000	192	192	96	0,60	611	2.077		12	2				
	P13_R			Estabelecimento balnear	84.400	11.000	11.000	160	160	160	80	80	0,33	0,33	2.110	7.174	12	2	
	Equipamentos e infra-estruturas		UE9-R	P14_R	Área de utilização recreativa e de lazer	20.550	300	300						0,02	0,02			6	1
UE10-R			P15_R	Área de utilização recreativa e de lazer	26.380	900	900						0,06	0,06			6	1	
UE11-R			P16_R	Área de utilização recreativa e de lazer	31.170	300	300						0,02	0,02			6	1	
UE12-R			P17_R	Golfe	1.239.606	3.000	3.000						0,004	0,004			8	2	
Valores mínimos admitidos - Roncão					296.995		5.799		2.250										
Valores mínimos admitidos - Parque Alqueva					754.555		17.008		4.500										

⁽¹⁾ Classificação mínima de 4 estrelas para os empreendimentos turísticos

⁽²⁾ O somatório, por herdade, resultante da aplicação dos valores permitidos em cada UE não pode ser superior aos valores constantes no nº 6 do artigo 24º do regulamento

⁽³⁾ O somatório resultante da aplicação dos valores permitidos em cada parcela, não pode ser superior ao valor máximo fixado para a respectiva UE

⁽⁴⁾ Conforme previsto em regulamento, nas parcelas assinaladas com *, poderá haver pontualmente 9 metros de cerca máxima



ANEXO II – QUADRO COM PERCENTAGEM MÁXIMA DE ÁREA DE POVOAMENTO A CONVERTER E O NÚMERO MÁXIMO PREVISÍVEL DE AZINHEIRAS A ABATER

PARQUE ALQUEVA

% MÁX. DE ÁREA DE POVOAMENTO A CONVERTER E Nº MÁX. PREVISÍVEL DE AZINHEIRAS EM POVOAMENTO A ABATER

HERDADES	Adeamentos Turísticos		Hotelaria		Golfe		Equipamentos de recreio, lazer e		Infra-estruturas (espaços canal)		Lagos		Total
	% máx de área de povoamento a converter	nº máx de azinheiras em povoamento a abater	% máx de área de povoamento a converter	nº máx de azinheiras em povoamento a abater	% máx de área de povoamento a converter	nº máx de azinheiras em povoamento a abater	% máx de área de povoamento a converter	nº máx de azinheiras em povoamento a abater	% máx de área de povoamento a converter	nº máx de azinheiras em povoamento a abater	% máx de área de povoamento a converter	nº máx de azinheiras em povoamento a abater	
Herdade de Azeiteiros	34%	827	31%	43	15%	804	2%	11	100%	370	100%	284	2339
Fase 1 (2008 - 2013)	19%	474	23%	32	10%	543	2%	11	100%	264	100%	284	1628
Fase 2 (2014 - 2019)	0%	0	8%	11	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	11
Fase 3 (2020 - 2025)	15%	353	0%	0	5%	261	0%	0	100%	86	0%	0	700
Herdade do Pastorio	30%	650	47%	175	20%	910	11%	99	100%	484	100%	471	2799
Fase 1 (2008 - 2013)	0%	0	0%	0	0%	0	3%	22	0%	0	0%	0	22
Fase 2 (2014 - 2019)	0%	171	24%	91	20%	910	11%	76	100%	494	100%	471	2213
Fase 3 (2020 - 2025)	22%	479	23%	84	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	563
Herdade do Rancho	18%	520	16%	60	16%	234	0%	0	100%	419	100%	113	1346
Fase 1 (2008 - 2013)	0%	4	0%	0	16%	234	0%	0	100%	113	100%	113	464
Fase 2 (2014 - 2019)	15%	516	16%	60	0%	0	0%	0	100%	306	0%	0	882
Fase 3 (2020 - 2025)	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0
	1997		278		1948		110		1283		868		6484

Os valores apresentados correspondem às percentagens de área de povoamento e números máximos de árvores que previsivelmente poderão ser sujeitos a conversão e abate, respectivamente.

O facto de não estarem ainda definidas as localizações exactas e definitivas das construções e dos percursos dos campos de golfe, obriga a que se estabeleçam valores indicativos máximos.

No entanto, e considerando que será desenvolvido um esforço no sentido de minimizar o abate de árvores e de valorizar o arvoredo existente através da sua integração no desenho urbano, pode prever-se que estes valores venham a ser substancialmente inferiores.

Em todas as circunstâncias, a SAIP tentará aproveitar a estrutura de povoamento de azinheiras existente, integrando paisagisticamente as intervenções, de forma a tirar partido e valorizar os elementos naturais e patrimoniais da paisagem.