

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 previstos 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:

- Reserva Ecológica Nacional — de acordo com a delimitação aprovada;
- Zona Reservada da Albufeira — 50 metros de faixa de protecção da albufeira;
- Zonas de cabeceira de linhas de água — em faixas de continuidade de outras estruturas ecológicas relevantes e dos planos envolventes;
- 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;
- 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;
- 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:

- O abate de árvores, excepto por razões fitossanitárias;
- A plantação de espécies não autóctones;
- A alteração do relevo ou do coberto vegetal dominante;
- 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:

- 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;
- Ordenamento da fauna bravia, visando a conservação da natureza;
- Percursos pedonais, cicláveis, caminhos de ligação, bem como caminhos e pontos de vigia para acções de prevenção e combate a incêndios;
- Infraestruturas, designadamente, de abastecimento de água e saneamento, de electricidade, de telecomunicações, de gás e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis;
- Equipamentos e estruturas de apoio e lazer previstos e observatórios de avifauna;
- 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:

- 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;
- Campo de Golfe, áreas de apoio e espaços envolventes;
- 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:

- O abate de árvores, excepto por razões fitossanitárias;
- A plantação de espécies invasoras, definidas nos termos do regime jurídico de natureza específica;
- 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:

- 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;
- Ordenamento da fauna bravia, visando a conservação da natureza;
- Percursos pedonais, cicláveis, caminhos de ligação a edifícios e equipamentos;
- 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;
- Equipamentos e estruturas de apoio e lazer previstos e observatórios de avifauna;
- 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;
- Todas as actividades e ocupações directamente relacionadas com a instalação de campos e prática de golfe;
- Viveiros de espécies frutícolas, florestais e ornamentais;
- Arranjos paisagísticos através da plantação e adensamentos dos povoamentos arbóreos e florestação;
- 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 Parcela Norte é um Hotel Resort com a área de 72,5 HA, área de Construção de 13.550 m<sup>2</sup>, área de Implantação 15.565 m<sup>2</sup> e área de Impermeabilização de 13.240 m<sup>2</sup>;
- A Parcela Sul é um Aldeamento Turístico com a área de 96,6 HA, área de Construção de 54.205 m<sup>2</sup>, área de Implantação de 45.975 m<sup>2</sup> e área de Impermeabilização de 40.725 m<sup>2</sup>;
- A Parcela Golfe é um Campo de Golfe com 28,3 HA, área de Construção de 1.600 m<sup>2</sup>, área de Implantação 1.800 m<sup>2</sup> e área de Impermeabilização de 1.050 m<sup>2</sup>.

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

- “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 m<sup>2</sup>, 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;
- Centro Náutico, constituído por uma edificação recuperada de 50 m<sup>2</sup> e uma edificação nova de 150 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;

d) Mata “Bem Estar” com a Natureza, constituído por: Local de Observação da Natureza edificação ligeira e amovível de 75 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>. 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 à 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 m<sup>2</sup>;

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, reforçam 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.

