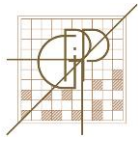
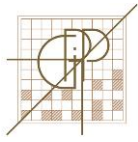


## **Índice**

Capítulo I - Disposições Gerais .....	1
Artigo 1º - Âmbito Territorial .....	1
Artigo 2º - Objetivos.....	1
Artigo 3º - Instrumentos de Gestão Territorial Observados .....	1
Artigo 4º - Conteúdo Documental .....	2
Artigo 5º - Definições.....	3
Capítulo II - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública....	4
Artigo 6º - Âmbito e Regime .....	4
Capítulo III - Uso do Solo e Conção do Espaço .....	5
Secção I - Disposições Comuns .....	5
Artigo 7º - Estacionamento.....	5
Artigo 8º - Condicionamentos Estéticos ou Ambientais .....	6
Artigo 9º - Revestimentos dos edifícios .....	6
Artigo 10º - Coberturas.....	6
Artigo 11º - Arranjos exteriores .....	7
Artigo 12º - Vedações .....	7
Artigo 13º - Ruído .....	8
Artigo 14º - Achados Arqueológicos Fortuitos.....	8
Artigo 15º - Mobilidade Condicionada.....	9
Artigo 16º - Infra-estruturas.....	9
Secção II - Classificação e Qualificação do Solo.....	9
Artigo 17º - Uso do Solo.....	9
Subsecção I - Espaço Turístico .....	10
Artigo 18º - Empreendimentos turísticos .....	10
Artigo 19º - Área de horticultura .....	12
Artigo 20º - Arborização de enquadramento proposta .....	12
Artigo 21º - Edificabilidade .....	12
Subsecção II - Espaço de Recreio e Lazer .....	13
Artigo 22º - Identificação .....	13
Artigo 23º - Edificabilidade .....	14
Subsecção III - Espaço Florestal .....	14
Artigo 24º - Identificação .....	14
Artigo 25º - Área de terraços de estadia e de pomares.....	15
Artigo 26º - Edificabilidade .....	15
Subsecção IV - Espaço Natural .....	15
Artigo 27º - Identificação .....	15
Artigo 28º - Edificabilidade .....	16
Subsecção V - Espaços comuns ao Espaço Turístico, de Recreio e Lazer, Florestal e Natural .....	16
Artigo 29º - Área verde de utilização comum formal ou informal .....	16



Artigo 30º - Vegetação/arborização existente a manter .....	17
Artigo 31º - Área com especial valor geológico .....	17
Subsecção VI - Espaço Canal .....	17
Artigo 32º - Arruamentos .....	17
Artigo 33º - Arruamentos de articulação .....	18
Artigo 34º - Percursos pedonais .....	18
Capítulo IV - Execução do Plano .....	19
Artigo 35º - Unidade de execução .....	19
Artigo 36º - Operações de transformação fundiária .....	19
Artigo 37º - Obras de urbanização e de edificação .....	19
Artigo 38º - Cedência ao Domínio Municipal .....	19
Artigo 39º - Perequação compensatória e Mecanismos .....	20
Capítulo V - Disposições Finais .....	21
Artigo 40º - Entrada em vigor e vigência .....	21



## Capítulo I

### Disposições Gerais

#### Artigo 1º

##### Âmbito Territorial

- 1- O presente Plano estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, bem como todas as obras de edificação e de urbanização e demais operações urbanísticas.
- 2- As disposições contidas no presente Plano aplicam-se à área de intervenção, tal como se encontra definida na Planta de Implantação.

#### Artigo 2º

##### Objetivos

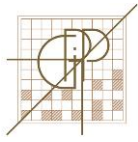
O Plano tem como objetivos gerais:

- a) Requalificação ambiental e paisagística da área de intervenção;
- b) Promoção e reconversão da área de intervenção como espaço de vocação turística, numa perspectiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades dos recursos existentes, tal como estabelecem o Plano Director Municipal e o Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever.

#### Artigo 3º

##### Instrumentos de Gestão Territorial Observados

- 1- Na área de intervenção do Plano, vigoram os seguintes planos:
  - a) Plano Diretor Municipal de Gondomar (PDMG);
  - b) Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever (POACL);
  - c) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Douro;
  - d) Plano Rodoviário Nacional 2000;
  - e) Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana do Porto e Entre Douro e Vouga (PROF AMPEDV).

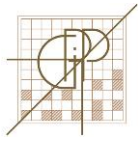


- 2- O presente Plano conforma-se com todos os planos referidos no número anterior.

#### Artigo 4º

#### Conteúdo Documental

- 1- O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
- a) Regulamento;
  - b) Planta de Implantação, à escala 1:2 000;
  - c) Planta de Condicionantes, à escala 1:2 000.
- 2- Acompanham o Plano:
- a) Relatório;
  - b) Relatório Ambiental;
  - c) Declaração da Câmara Municipal comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos válidos na área do Plano;
  - d) Carta de Enquadramento, à escala 1:25 000;
  - e) Carta de Rede Viária, à escala 1:25 000;
  - f) Extrato da Carta Geológica de Portugal, à escala 1:25 000;
  - g) Extratos do POACL – Cartas de Síntese e de Condicionantes, à escala 1:25 000;
  - h) Extratos do PDM – Plantas de Ordenamento, de Condicionantes e da Reserva Ecológica Nacional, à escala 1:10 000;
  - i) Planta de Situação Existente, à escala 1:2 000;
  - j) Planta de Condicionantes/Oportunidades Urbanísticas, à escala 1:2 000;
  - k) Planta de Zonamento e Estratégia, à escala 1:2 000;
  - l) Planta de Traçado de Infra-estruturas, à escala 1:2 000;
  - m) Planta de Modelação de Terreno, Volumetrias e Localização de Perfis, à escala 1:2 000;
  - n) Planta do Cadastro Original, à escala 1:2 000;

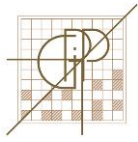


- o) Planta de Transformação Fundiária e de Cedências para o Domínio Municipal, à escala 1:2 000;
- p) Perfis Longitudinais, à escala 1:1 000;
- q) Perfis Transversais Tipo, à escala 1:200;
- r) Tipologias e Perfis das Moradias, à escala 1:2 000;
- s) Planta do Cenário de Ocupação, à escala 1:2 000;
- t) Mapa de Ruído;
- u) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

## Artigo 5º

### Definições

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adoptadas as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e ainda, quando ausentes neste, as consideradas no artigo 5º do Regulamento do PDMG.



## Capítulo II

### Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

#### Artigo 6º

#### Âmbito e Regime

1- As servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas na Planta de Condicionantes, são as seguintes:

a) Recursos Hídricos:

- i) Domínio Hídrico: Leito e margens da albufeira;
- ii) Domínio Hídrico: Leito e margens dos cursos de água;
- iii) Zona Reservada da Albufeira;
- iv) Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias;

b) Áreas de Reserva, Proteção de Solos e Espaços Naturais:

- i) Reserva Ecológica Nacional (REN), com identificação das exclusões;

c) Espécies Arbóreas Protegidas:

- i) Sobreiro;

d) Recursos Florestais:

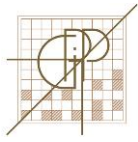
- i) Perigosidade Alta de Incêndio Florestal;
- ii) Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndio;

e) Infra-estruturas:

- i) Rede Elétrica de Média Tensão;
- ii) Rede Viária do PRN.

2- A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior obedecem ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

3- Ressalva-se que, enquanto se mantiver a perigosidade alta de incêndio, tem de ser cumprido o Regime Jurídico do Sistema de Defesa da Floresta contra Incêndios.



## Capítulo III

### Uso do Solo e Conceção do Espaço

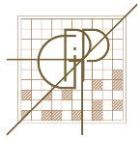
#### Secção I

#### Disposições Comuns

##### Artigo 7º

##### Estacionamento

- 1- A dotação mínima de estacionamento privado afeta aos diferentes edifícios propostos é a definida nos quadros da Planta de Implantação, correspondendo aos seguintes parâmetros:
  - a) 1 lugar por unidade de alojamento em aldeamento turístico;
  - b) 1 lugar por cada 5 unidades de alojamento em estabelecimento hoteleiro;
  - c) 1 lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção afeta a equipamentos, comércio ou serviços;
  - d) 1 lugar por cada 4 lugares sentados no centro de congressos.
- 2- O estacionamento a que se refere o número anterior deve ser satisfeito da seguinte forma:
  - a) No caso das moradias em aldeamento turístico, no terreno de cada uma das fracções, como indicado nas peças desenhadas Tipologias e Perfis das Moradias;
  - b) No caso dos estabelecimentos hoteleiros, spa e centro de congressos, no interior do seu polígono de implantação e no arruamento adjacente;
  - c) No Clube de Campo e no Centro Lúdico e de Interpretação Ambiental, nos "cul-de-sac" contíguos;
  - d) No caso do minimercado, em baias adjacentes ao arruamento fronteiro.
- 3- A dotação de estacionamento de uso comum é a estabelecida nos quadros da Planta de Implantação e deve ser satisfeita ao longo dos arruamentos e nos "cul-de-sac", no caso dos aldeamentos, e no interior do polígono de implantação e no arruamento adjacente, no caso dos estabelecimentos hoteleiros, spa e centro de congressos.



## Artigo 8º

### Condicionamentos Estéticos ou Ambientais

O município poderá impor condicionamentos de ordem arquitetónica ou estética ao aspecto exterior das edificações, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir:

- a) a constituição de um conjunto harmonioso e com uma expressão arquitetónica coerente;
- b) uma correcta integração na envolvente;
- c) a promoção dos valores paisagísticos e ambientais da área do Plano, numa óptica de qualificação e valorização da sua imagem.

## Artigo 9º

### Revestimentos dos edifícios

- 1- As construções afetas às unidades de alojamento em moradia devem ser preferencialmente realizadas e revestidas a madeira e ou pedra de xisto, devendo, para os restantes edifícios, os materiais de revestimento enquadrarem-se numa atitude cromática mimética relativamente à unidade de paisagem onde se inserem, privilegiando a utilização de materiais reciclados e ou com capacidade de reciclagem e os que provenham de fontes sustentáveis de produção.
- 2- Nas edificações que confrontam com o espaço florestal, no limite sudoeste do PP, deve o revestimento dos edifícios realizar-se preferencialmente em pedra de xisto, como medida de resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição, nos termos da legislação em vigor.

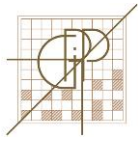
## Artigo 10º

### Coberturas

As coberturas dos novos edifícios devem, preferencialmente, ser:

- a) planas e cobertas por revestimento vegetal, nos estabelecimentos hoteleiros, spa e centro de congressos;
- b) planas ou com duas águas, nas moradias.





## Artigo 11º

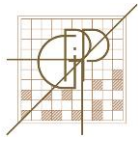
### Arranjos exteriores

- 1- É obrigatório o tratamento paisagístico dos espaços verdes, com recurso a espécies vegetais bem adaptadas às condições edafoclimáticas, do elenco vegetal autóctone ou tradicional local, recorrendo preferencialmente ao Bordo ou Plátano-bastardo, ao Castanheiro, ao Carvalho Negral, ao Carvalho e ao Sobreiro, e com remoção das infestantes.
- 2- O tratamento paisagístico a que se refere o número anterior deve privilegiar o enquadramento paisagístico das edificações, a estabilização de terras e a minimização ou supressão dos impactes visuais negativos.
- 3- O coberto arbóreo deve ter uma densidade expressiva, sem pôr em causa o ensolamento das edificações e o sistema de vistas para o Rio Douro.
- 4- As intervenções realizadas dentro da área do plano devem garantir a adopção de práticas de utilização sustentável, que promovam a redução do consumo de recursos e da produção de resíduos e emissões, nomeadamente favorecendo a eficiência energética dos edifícios e a utilização de fontes de energia renováveis.
- 5- Deve ser favorecida a reutilização da água, promovendo o aproveitamento das águas pluviais e das águas residuais domésticas tratadas na rega de espaços verdes e na lavagem de pavimentos.
- 6- Nos espaços verdes não devem ser utilizados pesticidas nem fertilizantes químicos, excepto em situações devidamente justificadas e quando se garanta que não é afetado o estado das águas superficiais e subterrâneas.

## Artigo 12º

### Vedações

- 1- Só é admitida a vedação do empreendimento turístico e, caso se considere necessário, das parcelas, nas seguintes condições:
  - a) A sua execução é realizada em rede de arame ocultada por sebe viva;
  - b) Quando respeitante à delimitação do empreendimento turístico, a altura máxima é de 2,50 metros;
  - c) Quando entre parcelas, a altura máxima é de 1,00 metro.
- 2- Não é admitida qualquer vedação no confronto com o rio.



## Artigo 13º

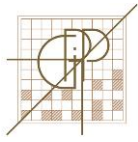
### Ruído

- 1- Nas áreas com sobre-exposição ao ruído exterior, devem ser implementadas medidas de controlo de ruído que garantam um nível sonoro contínuo equivalente do ruído ambiente exterior inferior aos máximos permitidos.
- 2- Quando as medidas a que se refere o número anterior incluam a execução de barreiras sonoras, estas são, sempre que possível, ocultadas por sebe viva.

## Artigo 14º

### Achados Arqueológicos Fortuitos

- 1- Sem prejuízo do estabelecido na Lei do Património Cultural em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra:
  - a) É obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade de tutela competente;
  - b) Os trabalhos em curso devem ser imediatamente suspensos;
  - c) Os trabalhos só podem ser retomados após parecer da Câmara Municipal e da entidade de tutela competente e, caso os achados o justifiquem, deve garantir-se o acompanhamento das obras por um arqueólogo.
- 2- Na eventualidade da execução de trabalhos arqueológicos suspende-se a contagem dos prazos para efeitos relativos à validade da licença da obra em causa.
- 3- A suspensão dos trabalhos a que se refere a alínea b) do número 1 do presente artigo tem como consequência a prorrogação automática, por tempo equivalente ao da suspensão, da licença de obra.
- 4- Os trabalhos suspensos só podem ser retomados depois da entidade tutelar e da Câmara Municipal se pronunciarem.
- 5- As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, em acordo com a legislação em vigor.



## Artigo 15º

### Mobilidade Condicionada

A execução de passeios, vias de acesso e passagens de peões, bem como a acessibilidade aos edifícios, devem respeitar as normas técnicas para a acessibilidade dos cidadãos de mobilidade condicionada estabelecidas na legislação específica em vigor.

## Artigo 16º

### Infra-estruturas

- 1- As redes privadas de abastecimento de água das diferentes parcelas são obrigatoriamente ligadas à rede pública.
- 2- As redes de drenagem de águas residuais das diferentes parcelas são privadas e obrigatoriamente ligadas às Estações de Tratamento de Águas Residuais (ETAR) identificadas no plano, ficando a concessão de autorização de utilização dos novos edifícios condicionada à sua entrada em funcionamento.
- 3- As ETAR deverão garantir, obrigatoriamente, o tratamento terciário.

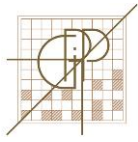
## Secção II

### Classificação e Qualificação do Solo

## Artigo 17º

### Uso do Solo

- 1- A área de intervenção do Plano insere-se totalmente na classe de solo rústico, repartindo-se quanto à qualificação funcional, de acordo com a delimitação constante na Planta de Zonamento e Estratégia e na Planta de Implantação, nas seguintes categorias:
  - a) Espaço de Ocupação/Vocação Turística, simplesmente designado de Espaço Turístico;
  - b) Espaço de Recreio e Lazer;
  - c) Espaço Florestal;
  - d) Espaço Natural.
- 2- Na Planta de Implantação são ainda identificados os espaços canais correspondentes aos arruamentos e percursos, existentes e previstos.

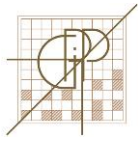


## Subsecção I Espaço Turístico

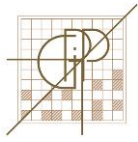
### Artigo 18º

#### Empreendimentos turísticos

- 1- O Espaço Turístico corresponde à Área de Vocação Turística definida como tal no POACL e transposto para o PDM como Espaço de Ocupação Turística Previsto, destinando-se à instalação das componentes edificáveis dos empreendimentos turísticos, correspondendo às seguintes parcelas individualizadas:
  - a) P1, afeto a estabelecimento hoteleiro, com o mínimo de 4 estrelas, compreendendo unidades de alojamento em quartos, suites ou apartamentos e spa ou outro equipamento, se necessário;
  - b) P2, afeto a aldeamento turístico com o mínimo de 4 estrelas, compreendendo:
    - i) Núcleo de unidades de alojamento em moradias;
    - ii) Zonas comuns, incluindo portaria ou controlo de entradas, minimercado, piscina de utilização comum, instalações e bar de apoio; bem como, área verde de utilização comum formal, arborização de enquadramento e área de horticultura/celeiro, eventualmente a constituir em parque temático agrícola e incluindo arrecadações anexas;
    - iii) Zonas de serviço, incluindo área destinada ao pessoal e a armazenagem;
    - iv) Equipamentos de recreio e animação, designadamente o espaço de recreio infantil e os centros de apoio às atividades secundárias da albufeira e ao cais;
    - v) Apoios aos equipamentos de desporto e lazer, nomeadamente aos percursos pedonais – circuitos de passeio e culturais, nomeadamente na área com interesse geológico - e à manutenção dos espaços verdes.
  - c) P3, afeto a estabelecimento hoteleiro, com o mínimo de 4 estrelas, compreendendo:



- i) Unidades de alojamento em quartos, suites ou apartamentos;
  - ii) Centro de congressos, Spa ou outro equipamento similar, se necessário;
- d) P4, afeto a aldeamento turístico com o mínimo de 4 estrelas, compreendendo:
- i) Núcleo de unidades de alojamento em moradias;
  - ii) Zonas comuns, incluindo portaria ou controlo de entradas, minimercado, piscina de utilização comum, instalações e bar de apoio; bem como, área verde de utilização comum formal, arborização de enquadramento e circuitos de passeio;
  - iii) Zonas de serviço, incluindo área destinada ao pessoal e de armazenagem;
  - iv) Equipamentos de desporto e lazer e de animação, designadamente o clube de campo, o estabelecimento de restauração e bebidas e os centros de apoio às atividades secundárias da albufeira e ao ancoradouro.
- 2- Em alternativa à individualização dos empreendimentos turísticos definida no número anterior, admite-se:
- a) A integração dos empreendimentos correspondentes às parcelas P1 e P2, de forma a constituir-se apenas num aldeamento turístico da Quinta da Azenha, podendo utilizar-se igual procedimento para as parcelas P3 e P4 da Quinta da Varziela;
  - b) A integração dos empreendimentos correspondentes às parcelas P1 ou P3 com as parcelas P2 e P4, de forma a constituírem um único aldeamento turístico e em estabelecimento hoteleiro;
  - c) A integração de todos os empreendimentos, correspondendo às parcelas P1, P2, P3 e P4, de forma a constituir um único aldeamento turístico.
- 3- Os empreendimentos turísticos abrangem, para além de áreas do espaço turístico, as outras categorias de solo rústico identificadas na planta de implantação e no artigo anterior.
- 4- A cada empreendimento turístico deve corresponder um projecto global.



## Artigo 19º

### Área de horticultura

- 1- Integrada na parcela P2, destina-se à atividade agrícola e à eventual constituição de pequenas hortas para uso dos utentes do aldeamento turístico.
- 2- Nesta área não são admitidas novas construções, destinando-se o edifício existente a arrecadação de apoio à atividade agrícola.

## Artigo 20º

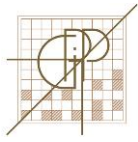
### Arborização de enquadramento proposta

- 1- Localizadas junto a arruamentos e a localizar entre moradias, correspondem a densidades de arborização pontuais de valorização paisagística e enquadramento das moradias afetas aos aldeamentos turísticos, de estabilização de terras e de barreira visual para conferir privacidade.
- 2- Admite-se variação do porte e localização decorrente do projecto de execução, sem comprometer a densidade expressiva pretendida para o aldeamento, bem como a amplitude visual das construções sobre o Rio e o seu ensolamento.
- 3- Quando localizadas junto a arruamentos devem ter um fuste mínimo de 1,7m.

## Artigo 21º

### Edificabilidade

- 1- A implantação das edificações deve respeitar o polígono de implantação definido na Planta de Implantação e a área máxima de implantação estabelecida nos quadros constantes dessa mesma planta.
- 2- Os restantes parâmetros urbanísticos a considerar, designadamente o número máximo de unidades de alojamento, camas, pisos, cércea e área de construção e o número mínimo de lugares de estacionamento, constam da planta e quadros a que se refere o número anterior.
- 3- O número de camas a que se refere o número anterior foi obtido pela aplicação da fórmula  $T_n = n + 2$  em que T é o número total de camas e n corresponde à tipologia da unidade de alojamento, sendo que se consideram os quartos/suites como T0.



- 4- Nos aldeamentos turísticos, consideram-se dois tipos de polígonos de implantação correspondentes às moradias quanto à densidade de ocupação, conforme estabelecido na planta de implantação:
  - a) De baixa densidade, em que as moradias são, preferencialmente, isoladas;
  - b) De média densidade, em que as moradias são, preferencialmente, agrupadas e desde que a extensão ao longo do arruamento não ultrapasse 40 metros.
- 5- A contiguidade ou ligação física entre moradias agrupadas referidas no número anterior não pode ser realizada através da construção principal, mas sim por corpos abertos que definam zonas de estar, do tipo galeria ou varanda, eventualmente cobertos.
- 6- O afastamento entre moradias isoladas ou entre grupos de moradias não pode ser inferior a 10 metros.
- 7- Os edifícios, no tocante à sua dimensão, forma e relação com o terreno e arruamento confrontante, devem minimizar cumulativamente:
  - a) A destruição do coberto vegetal, limitando-a ao estritamente necessário à implantação das construções e ou à valorização do mesmo;
  - b) os movimentos de terra necessários à sua implantação, tal como resulta das tipologias propostas nos desenhos de Tipologias e Perfis das Moradias, que têm carácter indicativo.
- 8- Na modelação do terreno para implantação das construções são interditos movimentos de terra que impliquem cortes contínuos nas encostas com mais de 3 metros de altura.

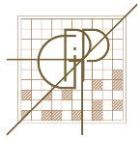
## Subsecção II

### Espaço de Recreio e Lazer

#### Artigo 22º

#### Identificação

- 1- O Espaço de Recreio e Lazer corresponde à Área de Utilização Recreativa e de Lazer definida como tal no POACL, integrando um estabelecimento de



restauração e bebidas e equipamentos, tais como um clube de campo e centros de apoio ao ancoradouro e às atividades secundárias da albufeira.

- 2- As infra-estruturas de apoio ao recreio náutico e à navegação fazem parte integrante das áreas de utilização recreativa e de lazer, pelo que se propõe um ancoradouro de utilização privada do empreendimento turístico com o qual confina.
- 3- O ancoradouro referido no número anterior deve cumprir as regras estabelecidas no POACL e transpostas para o PDM, para os cais terciários.

### Artigo 23º

#### Edificabilidade

- 1- Os edifícios admitidos correspondem ao existente e, no caso do estabelecimento de restauração e bebidas e dos centros de apoio ao ancoradouro e às atividades secundárias da albufeira, a novos edifícios em construção amovível e ligeira ou mista, preferencialmente em madeira e assentes em estacaria, não impermeabilizando o solo, devendo a implantação respeitar o polígono definido na Planta de Implantação e a área estabelecida nos quadros constantes dessa mesma planta, não se admitindo a construção de varandas ou corpos balançados para além dos polígonos de implantação.
- 2- Os restantes parâmetros urbanísticos, designadamente o número de pisos, a cércea, a área máxima de construção e o número mínimo de lugares de estacionamento a considerar constam da planta e quadros a que se refere o número anterior.

### Subsecção III

#### Espaço Florestal

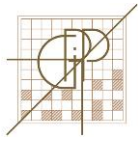
### Artigo 24º

#### Identificação

O Espaço Florestal corresponde à área florestal definida como tal no POACL, integrando, em edificações existentes a recuperar, equipamentos de recreio e lazer e de animação, tais como:

- i) O espaço de recreio infantil;





- ii) Os centros de apoio às atividades secundárias da albufeira e ao cais existente;
- iii) Área de terraços de estadia e de pomares, eventualmente a constituir em parque temático agrícola.

#### Artigo 25º

##### Área de terraços de estadia e de pomares

- 1- Corresponde aos socalcos correspondentes a antigos pomares, destinando-se a área de lazer e recreio passivo, a ser requalificada como área de estadia em frente de rio.
- 2- Nesta área apenas é admitida a colocação de mobiliário de lazer e recreio e para arrecadação de alfaias, desde que amovíveis, devendo promover-se a plantação de arborização de sombra, preferencialmente com árvores de fruto.

#### Artigo 26º

##### Edificabilidade

Os edifícios admitidos correspondem aos existentes a recuperar, cujas áreas de implantação e construção, bem como os restantes parâmetros urbanísticos, designadamente o número de pisos, a cêrcea e o número mínimo de lugares de estacionamento a considerar, constam dos quadros da planta de implantação.

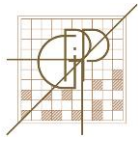
#### Subsecção IV

##### Espaço Natural

#### Artigo 27º

##### Identificação

- 1- O Espaço Natural corresponde à área natural definida no POACL, aferida pontualmente à situação existente constante da carta-base do Plano.
- 2- O Espaço Natural integra, em edificação existente a recuperar, instalação de apoio ao percurso pedonal, bem como o centro lúdico e de interpretação ambiental que disponibiliza informação pedagógica do percurso.



## Artigo 28º

### Edificabilidade

O edifício corresponde ao existente a recuperar, cujas áreas de implantação e construção, bem como os restantes parâmetros urbanísticos, designadamente o número de pisos e a cércea a considerar, constam dos quadros da planta de implantação.

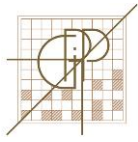
## Subsecção V

### Espaços comuns ao Espaço Turístico, de Recreio e Lazer, Florestal e Natural

## Artigo 29º

### Área verde de utilização comum formal ou informal

- 1- A área verde de utilização comum informal corresponde à grande maioria da área livre do território abarcado pelo Plano e que tem apenas a função de suporte das atividades de recreio e lazer geradas e de enquadramento paisagístico das edificações existentes e previstas.
- 2- Estas áreas podem assumir um carácter formal nas zonas envolventes das piscinas ou de edifícios, devendo ser mantidas no seu estado natural na restante área, sem prejuízo de intervenções de manutenção e limpeza ou da substituição de espécies vegetais invasoras ou de reduzido valor biológico ou cénico.
- 3- Nesta área é admitida a colocação de mobiliário amovível e de apoio às funções de recreio e de lazer.
- 4- São ainda admitidas bacias de retenção de águas pluviais destinadas à recolha das águas pluviais para rega, análise da qualidade da água e eventual retenção de hidrocarbonetos.
- 5- A delimitação das bacias de retenção e a sua localização será função do projecto de execução, devendo a sua profundidade máxima ser de 1,0m e a sua execução permitir que, quando o nível da água for reduzido ou nulo, funcione como local de estadia e de contemplação da paisagem, através da construção em forma de anfiteatro com recurso a elementos em pedra.



## Artigo 30º

### Vegetação/arborização existente a manter

- 1- As áreas de vegetação existente a manter correspondem ou a áreas de maior densidade arbórea com importância no enquadramento e valorização paisagística do local e dos empreendimentos ou a núcleos de espécies com valor biológico ou cénico.
- 2- Nestas áreas só é admitido o abate de árvores:
  - a) Necessário à edificação e infraestruturização, caso em que devem os exemplares a eliminar ser transplantados para outras áreas dos empreendimentos, se possível;
  - b) Que, não sendo autóctones, sejam infestantes ou não possuam interesse biológico local ou cénico;
  - c) Por razões fitossanitárias.

## Artigo 31º

### Área com especial valor geológico

- 1- Corresponde a uma faixa com uma largura média da ordem dos 50 metros, que integra uma falha geológica e onde predominam afloramentos quartzíticos com relevância geológica e paisagística.
- 2- Esta área deve ser integrada nos circuitos de lazer como percurso temático geológico e mantida nas suas condições naturais, sendo apenas admitida a edificação de passadiços em madeira para a sua visitação, quando necessário.

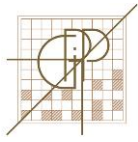
## Subsecção VI

### Espaço Canal

## Artigo 32º

### Arruamentos

- 1- Os arruamentos definidos pelo Plano destinam-se ao suporte de tráfego motorizado no acesso às unidades de alojamentos e instalações complementares e   utilização por ambulâncias, veículos de segurança e de emergência, manutenção e limpeza pública.



- 2- A largura dos perfis transversais a adoptar nos arruamentos é a definida na Planta de Implantação e desenhos de Perfis Transversais Tipo, variando em acordo com o desempenho funcional do arruamento na rede viária estabelecida.
- 3- Os arruamentos são ou não regularizados consoante se localizem ou não em área de vocação turística.
- 4- Não é admitido o alargamento dos arruamentos não regularizados para permitir estacionamento.
- 5- Não é admitida a utilização de materiais de revestimento impermeáveis na pavimentação dos arruamentos, devendo estes, preferencialmente, ser em solo natural ou macadame, excepto no atravessamento de linhas de água em que devem ser utilizados, preferencialmente, revestimentos em madeira.

### Artigo 33º

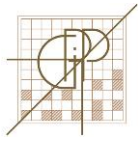
#### Arruamentos de articulação

Os arruamentos de articulação estabelecem a ligação entre arruamentos dos aldeamentos turísticos, assumindo o perfil transversal desses arruamentos caso os dois aldeamentos sejam integrados no mesmo empreendimento e o perfil existente em caso contrário.

### Artigo 34º

#### Percursos pedonais

- 1- Os percursos pedonais correspondem a circuitos de passeio, de caminhada, de lazer, de manutenção ou de alternativa a trajecto em arruamento e destinam-se exclusivamente ao uso do peão e ou bicicleta.
- 2- O pavimento dos percursos pedonais é obrigatoriamente permeável, nomeadamente em solo natural ou terra batida, excepto no atravessamento de linhas de água, em que são utilizadas estruturas e revestimentos em madeira.



## Capítulo IV

### Execução do Plano

#### Artigo 35º

##### Unidade de execução

Para efeitos de execução, a área do Plano é considerada como uma única unidade de execução, admitindo-se a sua execução faseada por parcela e por arruamento nas parcelas P2 e P4, podendo, no entanto, constituir-se uma unidade de execução por cada tipologia de empreendimento turístico adoptada.

#### Artigo 36º

##### Operações de transformação fundiária

- 1- Os prédios originais 1 e 2 podem ser emparcelados num único prédio, denominado Quinta da Azenha, bem como os prédios originais 3 e 4, no prédio denominado Quinta da Varziela; ou, em alternativa efetuar o disposto no nº seguinte.
- 2- Na situação de constituição de 4 empreendimentos turísticos em acordo com o n.º1 do Artigo 18.º do presente regulamento, constituem-se as parcelas P1, P2, P3 e P4 por reconfiguração dos prédios 1, 2, 3 e 4, tal como delimitados na Planta de Transformação Fundiária, a serem alvo dos procedimentos autónomos de urbanização e edificação de cada um dos empreendimentos previstos.

#### Artigo 37º

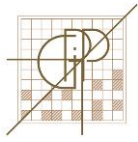
##### Obras de urbanização e de edificação

A execução do Plano realizar-se-á através de obras de urbanização e edificação consequentes aos procedimentos de emparcelamento ou reconfiguração dos prédios originais previstos no artigo anterior, caso necessários.

#### Artigo 38º

##### Cedência ao Domínio Municipal

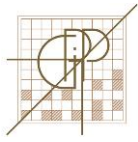
É cedida à Câmara Municipal a parcela de terreno identificada como a integrar no domínio municipal na Planta de Transformação Fundiária.



## Artigo 39º

### Perequação compensatória e Mecanismos

- 1- A perequação compensatória processa-se entre os prédios 1, 2, 3 e 4 da Planta de Cadastro Original, sendo a distribuição equitativa de encargos e benefícios executada pelo sistema de iniciativa dos interessados e, quando este sistema for inviável, pelo sistema de cooperação ou de imposição administrativa, e em função das áreas de cada um dos prédios e das benfeitorias preexistentes à data da entrada em vigor do plano.
- 2- Os mecanismos de perequação a aplicar no Plano são o índice médio de utilização (IMU) e a área de cedência média (ACM), tal como estabelecidos na Planta de Transformação Fundiária.
- 3- Poderá ainda aplicar-se, cumulativamente com os mecanismos referidos no número anterior, a repartição dos custos de urbanização.
- 4- A repartição dos custos de urbanização corresponde ao custo médio das infra-estruturas locais e gerais por m<sup>2</sup> de área de construção para a totalidade da Unidade de Execução.
- 5- A cedência média a que se refere o número 2 inclui as áreas de cedência indicadas na Planta de Transformação Fundiária.



## Capítulo V

### Disposições Finais

#### Artigo 40º

#### Entrada em vigor e vigência

O Plano tem efeitos legais a partir do dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República, podendo ser revisto por iniciativa da Câmara Municipal em conformidade com a legislação vigente.

Porto, novembro de 2018