

PLANO DE  
PORMENOR DO  
PARQUE TERMAL  
DO CRÓ

Regulamento

Porto, 25 de Novembro de 2016



MUNICÍPIO  
DO  
SABUGAL





## **PLANO DE PORMENOR DO PARQUE TERMAL DO CRÓ**

<b>Proponente</b>	Câmara Municipal do Sabugal
<b>Equipa Técnica</b>	Cotefis, Gestão de Projectos, SA
<b>Fase</b>	Fase 2 – Proposta de Plano (revisão após discussão pública)
<b>Versão do Documento</b>	Regulamento-DP.docx
<b>Data</b>	25 de novembro de 2016

## EQUIPA TÉCNICA:

António Ramalho	Coordenação, Planeamento Territorial (Urbanista)
Ana Catarina Antunes	Planeamento Ambiental e Recursos Naturais (Arquiteta Paisagista)
Ana Amorim	Planeamento Urbano e Socio-Economia (Arquiteta)
João Mesquita	Arquitetura Urbana e Desenho Urbano (Arquiteto)
Renato Dias	Transportes e Infraestruturas Básicas (Engenheiro Civil)
Sandra Alves	Sistemas de Informação Geográfica (Engenheira Geógrafa)
Isolina Mendes	Direito do Urbanismo (Jurista)
Luís Vieira	Cartografia e Sistemas de Informação Geográfica (Topógrafo)
Elizabete Pinto	Secretariado



Rua Prof. Mota Pinto, n.º 42 F, sala 2.09,

4100-353 Porto - Portugal

Tel.: +351 - 22 618 37 90

e-mail: [sede@cotefis.com](mailto:sede@cotefis.com)

[www.cotefis.com](http://www.cotefis.com)

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	
Artigo 1º .....	7
Objeto e Âmbito Territorial	
Artigo 2º .....	7
Objetivos	
Artigo 3º .....	8
Instrumentos de Gestão Territorial	
Artigo 4º .....	8
Conteúdo Documental	
Artigo 5º .....	10
Definições	
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>11</b>
<b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b>	
Artigo 6º .....	11
Âmbito e Regime	
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>13</b>
<b>USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO</b>	
<b>SECÇÃO I .....</b>	<b>13</b>
DISPOSIÇÕES COMUNS	
Artigo 7º .....	13
Valores Culturais e Naturais	
Artigo 8º .....	13
Estacionamento	
Artigo 9º .....	14
Ruído	
Artigo 10º .....	14
Vestígios Arqueológicos	
Artigo 11º .....	15
Mobilidade Condicionada	
Artigo 12º .....	15
Arborização / espaços verdes / plantações e sementeiras	
SECÇÃO II .....	16
CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	

Artigo 13º .....	16
Zonamento	
SUBSECÇÃO I .....	16
ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS	
Artigo 14º .....	16
Identificação	
Artigo 15º .....	17
Praia Fluvial	
SUBSECÇÃO II .....	17
ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES	
Artigo 16º .....	17
Identificação	
Artigo 17º .....	17
Equipamentos	
Artigo 18º .....	19
Infraestruturas	
Artigo 19º .....	19
Áreas de Recreio e Lazer	
SUBSECÇÃO III .....	21
ESPAÇO DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA	
Artigo 20º .....	21
Identificação	
SUBSECÇÃO IV .....	22
ESPAÇOS CANAL	
Artigo 21º .....	22
Identificação	
<b>CAPÍTULO IV .....</b>	<b>24</b>
<b>EDIFICAÇÃO E DEMOLIÇÃO</b>	
Artigo 22º .....	24
Intervenções no Edificado	
Artigo 23º .....	24
Vedações	
Artigo 24º .....	25
Muros e Noras	
Artigo 25º .....	25
Demolições	

**CAPÍTULO V ..... 26**

**EXECUÇÃO DO PLANO**

Artigo 26º .....	26
Formas de Execução	

**CAPÍTULO VI ..... 27**

**DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 27º .....	27
Entrada em vigor e vigência	

## Capítulo I

### Disposições Gerais

#### Artigo 1º

##### Objeto e Âmbito Territorial

O Plano de Pormenor do Parque Termal do Cró, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento faz parte integrante, tem por objeto estabelecer as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na sua Planta de Implantação.

#### Artigo 2º

##### Objetivos

Constituem objetivos do Plano:

- a) Promover a revitalização do espaço a intervir com qualidade, potenciando os recursos culturais, paisagísticos e ambientais;
- b) Acentuar a intervenção municipal na definição da forma e da imagem do lugar, no que respeita à localização e ao mais adequado dimensionamento de espaços públicos e de áreas de interesse coletivo;
- c) Estabelecer a adequada articulação da proposta com a estrutura edificatória existente – o balneário termal e o hotel rural;
- d) Preservar a memória do sítio, associada ao antigo núcleo termal e humanizar o espaço, associado ao contacto com a natureza, designadamente através de um parque temático denominado Parque dos Sentidos, com uma forte vertente da experimentação sensorial;
- e) Oferecer condições ao estabelecimento do investimento privado ligadas ao desenvolvimento da atividade turística;
- f) Diminuir a sazonalidade da procura, diversificando a oferta e aumentando a captação de públicos diferenciados, pela articulação e complementaridade de estruturas e espaços multifuncionais que contemplem os aspetos lúdicos;



- g) Criação de espaços de lazer de motivações culturais e desportivas;
- h) Programar a criação de rotas temáticas de modo a potenciar o desenvolvimento do *touring* cultural e paisagístico, que deverá contar com o desenvolvimento de atividades de animação, que associem o recreio e o lazer com o património cultural e natural;
- i) Aproveitar os recursos locais, assim como, promover a melhoria da mobilidade, sem comprometer o equilíbrio dos ecossistemas e fomentando o uso das energias renováveis;
- j) Respeitar a biodiversidade, procurando minimizar o impacto da intervenção na paisagem natural em que se insere, no sentido do respeito pela especificidade, identidade e imagem do local como um fator de diferenciação e qualificação.

#### Artigo 3º

##### Instrumentos de Gestão Territorial

Na área do Plano aplica-se o seguinte plano territorial: Plano Municipal de Ordenamento do Território – Plano Diretor Municipal do Sabugal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/94, de 9 de Novembro, alterado através do Aviso n.º 1138/2011, de 11 de Janeiro e do Aviso n.º 9600/2013, de 25 de Julho.

#### Artigo 4º

##### Conteúdo Documental

- 1- O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de Implantação, com a Planta do Zonamento da Sensibilidade ao Ruído, em desdobramento, na escala 1:2000;
  - c) Planta de Condicionantes, na escala 1:2000.
- 2- Acompanham o Plano:
  - a) Relatório, contendo o Programa de Execução e Plano de Financiamento, e em anexo, a Ficha de Dados Estatísticos, o Regulamento do PDM do Sabugal, a declaração comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área do plano, o relatório de homologação da cartografia de base e uma declaração do Centro de Informação Geoespacial do Exército);

- b) Planta de Implantação, com a Planta do Zonamento da Sensibilidade ao Ruído, em desdobramento, na escala 1:2000;
- c) Planta de Condicionantes, na escala 1:2000;
- d) Planta de Localização, na escala 1:300000;
- e) Planta de Enquadramento, na escala 1:50000;
- f) Extratos do PDM, na escala 1:50000;
- g) Extratos do Plano Sectorial da Rede Natura 2000, na escala 1:25000;
- h) Extratos da Carta de Perigosidade e Risco, na escala 1:50000;
- i) Extratos do Mapa de Ruído, na escala 1:35000;
- j) Planta da Situação Existente com enquadramento fotográfico, em desdobramento, na escala 1:2000;
- k) Planta de Zonamento, na escala 1:2000;
- l) Esquema Concetual, na escala 1:2000;
- m) Planta da Estratégia, na escala 1:2000;
- n) Planta da Situação Fundiária de Referência, na escala 1:2000;
- o) Plantas da Rede de Infraestruturas, na escala 1:2000;
- p) Planta de Modelação do Terreno, na escala 1:2000;
- q) Perfis Longitudinais, na escala 1:1000;
- r) Perfis Longitudinais dos arruamentos, na escala 1:1000;
- s) Perfis Transversais Tipo, na escala 1:200;
- t) Planta de Gestão com Faseamento da Intervenção, na escala 1:2000;
- u) Avaliação de Ruído Ambiental;
- v) Relatório Ambiental, incluindo o Resumo Não Técnico;
- w) Relatório síntese da conferência procedimental;
- x) 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 adotadas as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio.

## Capítulo II

### Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

#### Artigo 6º

#### Âmbito e Regime

- 1- Na área do Plano são aplicáveis os regimes das Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública em vigor, nomeadamente as seguintes, assinaladas na Planta de Condicionantes:
- a) Recursos hídricos:
    - i) Domínio Hídrico - Leito e margens das águas não navegáveis nem fluviáveis, com uma largura de 10m.
  - b) Recursos agrícolas:
    - ii) Reserva Agrícola Nacional (RAN).
  - c) Recursos ecológicos:
    - i) Reserva Ecológica Nacional (REN) – Leito dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias.
  - d) Rede Natura 2000:
    - i) Sítio de Importância Comunitária (SIC) Malcata - PTCO0004.
  - e) Recursos florestais:
    - i) Perigosidade de risco de incêndio florestal – Alta;
    - ii) Perigosidade de risco de incêndio florestal – Muito Alta.
  - f) Recursos geológicos:
    - i) Proteção ao Recurso Hidromineral Natural (perímetro de proteção HM-46) - Furo ACP2 e zona imediata de proteção, com um raio de 20m;
    - ii) Proteção ao Recurso Hidromineral Natural (perímetro de proteção HM-46) - Zona intermédia de proteção;
    - iii) Proteção ao Recurso Hidromineral Natural (perímetro de proteção HM-46) - Zona alargada de proteção.
  - g) Infraestruturas:
    - i) Rede elétrica aérea de média tensão (15kV).
  - h) Rede Rodoviária:
    - i) Estrada regional sob jurisdição da IP – ER324.

- 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, obedece ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do Plano.

## Capítulo III

### Uso do Solo e Conceção do Espaço

#### Secção I

#### Disposições Comuns

##### Artigo 7º

##### Valores Culturais e Naturais

- 1- A área do Plano integra um conjunto de construções pré-existentes em ruínas que constituem uma memória importante da história local e do termalismo em Portugal e que por esse facto devem ser preservadas, destacando-se ainda os muros e as noras como valores histórico-culturais igualmente a preservar.
- 2- Os elementos naturais em presença na área do Plano constituem valores hidrográficos (ribeira do Boi, ribeiro do Bezerrinho e nascente de água termal), valores geológicos (relevo acentuado com numerosos cabeços graníticos) e valores ecológicos (área de Rede Natura 2000, importante devido aos habitats e espécies presentes), que devem ser salvaguardados e valorizados.

##### Artigo 8º

##### Estacionamento

- 1- A dotação mínima de estacionamento privado afeta aos diferentes equipamentos propostos é a definida no quadro da Planta de Implantação, correspondendo aos seguintes parâmetros:
  - a) 1 lugar por cada 2 utentes previstos para o Hotel Rural;
  - b) 1 lugar por cada 5 utentes previstos para o Parque de Campismo e Caravanismo;
  - c) 1 lugar por cada 200m<sup>2</sup> de área de construção afeta à Casa do Repouso.
- 2- A dotação de estacionamento privado afeta aos diferentes equipamentos existentes e propostos é satisfeita no arruamento central e no parque de estacionamento previsto no topo norte da área do Plano.
- 3- Exceciona-se do disposto no ponto anterior os 6 lugares de estacionamento privado incluídos na unidade U10, afeta à Casa do Repouso.

- 4- A dotação de estacionamento na via pública perfaz um total de 268 lugares, sendo que 183 desenvolvem-se no arruamento central e os restantes 85 no parque de estacionamento previsto no topo norte da área do Plano.

#### Artigo 9º

##### Ruído

- 1- Deve ser periodicamente avaliado o grau de incomodidade do ruído gerado pelas fontes de produção de ruído, devendo ser implementadas medidas de controlo de ruído que assegurem um nível sonoro contínuo equivalente do ruído ambiente exterior inferior aos máximos permitidos, nos termos do Regulamento Geral do Ruído, para as zonas mista e sensível identificadas na planta de zonamento da sensibilidade ao ruído.
- 2- As medidas a que se refere o número anterior deverão ser adotadas na fonte de produção de ruído ou no recetor.

#### Artigo 10º

##### Vestígios Arqueológicos

- 1- No caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra, na área do Plano:
- 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 área do Plano, quaisquer revolvimentos do solo, devido à realização de qualquer tipo de obra, terão de ser objeto de acompanhamento arqueológico.
- 3- Na eventualidade da execução de trabalhos arqueológicos suspende-se a contagem dos prazos para efeitos relativos à validade da licença da obra em causa.
- 4- 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.

- 5- Os trabalhos suspensos só podem ser retomados depois da entidade tutelar e da Câmara Municipal se pronunciarem.
- 6- 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 11º

##### Mobilidade Condicionada

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

#### Artigo 12º

##### Arborização / espaços verdes / plantações e sementeiras

A arborização será realizada conforme o definido na Planta de Implantação e de acordo com as seguintes regras:

- a) Na subcategoria Equipamentos, os espaços verdes têm um carácter de uso público e têm como finalidade a valorização urbanística do espaço público e dos edifícios envolventes, devendo ser observado:
  - i) A vegetação a instalar deve predominantemente requerer reduzidas disponibilidades hídricas;
  - ii) As intervenções devem estar sujeitas a projeto de espaços exteriores;
- b) Na subcategoria Áreas de Recreio e Lazer, os espaços verdes têm um carácter de uso público e têm como finalidade a salvaguarda dos valores naturais, designadamente a conservação de ecossistemas, habitats, povoamentos ou formações vegetais e minerais de elevado valor ecológico, assim como as estruturas vegetais de proteção do solo em situações de fortes declives e/ou erodibilidade, devendo ser observado:
  - i) Apenas é permitida a plantação de espécies autóctones, designadamente *Quercus pyrenaica* (Carvalho-negral) e *Quercus robur* (Carvalho-alvarinho), *Ilex aquifolium* (Azevinho) e *Prunus lusitanica* subsp. *lusitanica* no estrato arbóreo; *Echinospartum ibericum* (Caldoneira), *Crataegus monogyna* (Pilriteiro), *Cytisus sp.* (Giestas), *Erica arborea* (Urze) no estrato arbustivo; e *Lonicera periclymenum* subsp.



periclymenum (Madressilva), *Narcissus triandrus subsp. triandrus* (Narciso), *Rosa canina* (Rosa-canina), *Saxifraga spathularis* (Saxífraga) e *Brachypodium phoenicoides* (Bracejo) no estrato herbáceo;

- ii) Nas galerias ripícolas da ribeira do Boi e do ribeiro do Bezerrinho, com funções de equilíbrio ecológico, deve-se privilegiar a plantação de *Fraxinus excelsior* (Freixo-comum), *Fraxinus angustifolia* (Freixo-de-folhas-estreitas) e *Alnus glutinosa* (Amieiro) e *Salix atrocinerea* (Borrazeira-negra).
- c) No estacionamento proposto a arborização será realizada com um espaçamento mínimo de 7,5 metros entre árvores, sendo apenas admitida a plantação de espécies autóctones.
- d) No estacionamento existente, a arborização existente deverá ser mantida.

## Secção II

### Classificação e Qualificação do Solo

#### Artigo 13º

##### Zonamento

- 1- A área de intervenção do Plano, de acordo com a Planta de Zonamento, integra-se em solo rústico.
- 2- O solo rústico integra, quanto à qualificação funcional, as seguintes categorias de espaço:
  - a) Espaços Naturais e Paisagísticos;
  - b) Espaço Destinado a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações;
  - c) Espaço de Ocupação Turística
  - d) Espaços Canal.

#### Subsecção I

##### Espaços Naturais e Paisagísticos

#### Artigo 14º

##### Identificação

Os Espaços Naturais e Paisagísticos correspondem à Praia Fluvial, tal como definido na Planta de Implantação.

## Artigo 15º

### Praia Fluvial

- 1- Esta área compreende uma represa em ruínas, a recuperar no respeito do tipo de construção pré-existente e respetivos materiais, no sentido de promover as condições mais adequadas para o funcionamento de uma área de recreio, de uso balnear.
- 2- As atividades associadas ao uso balnear devem ser desenvolvidas no pleno respeito das condições naturais do local.
- 3- As margens da Ribeira do Boi são ligadas através de uma ponte, complementada por um sistema de atravessamento mecânico, de carácter lúdico, conforme pormenorizado na Planta de Implantação.
- 4- É permitida a utilização de guarda-sóis e espreguiçadeiras, em lona e madeira.

## Subsecção II

### Espaço Destinado a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações

## Artigo 16º

### Identificação

Os Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações, tal como definido na Planta de Implantação, integram as seguintes subcategorias:

- a) Equipamentos
- b) Infraestruturas;
- c) Áreas de recreio e lazer.

## Artigo 17º

### Equipamentos

- 1- Os Equipamentos identificados na Planta de Implantação correspondem a:
  - a) Balneário Termal, correspondendo à unidade U0, constituído pelo edifício existente e onde é permitida a construção de uma ligação ao Hotel Rural;

- b) Edifícios de Apoio ao Parque Termal, que incidem sobre edificações existentes a reabilitar, designadamente:
- i) Pátio dos Sentidos, espaço destinado à instalação de infraestruturas para a exibição de painéis informativos e exposições sobre o local e a sua memória;
  - ii) Centro de Receção, edifício destinado à receção dos visitantes e posto de turismo, podendo, igualmente incluir um espaço comercial para venda de artigos regionais e aluguer de bicicletas;
  - iii) Casa do Piquenique, edifício destinado à disponibilização de artigos de apoio à Área do Piquenique;
  - iv) Centro de Interpretação Ambiental, edifício destinado à criação de um espaço de divulgação dos valores ambientais e paisagísticos presentes no Parque e na Região;
  - v) Atelier do Cró, edifício destinado à recriação das vivências associadas ao Parque Termal, através de atividades culturais diversas e workshops relacionados com a divulgação e produção de artigos regionais;
  - vi) Sanitários Públicos;
  - vii) Casa das Termas, a implementar no antigo edifício do Balneário Termal, destinada a espaço de descanso e atividades de lazer para apoio aos utilizadores do Balneário Termal, Hotel Rural e demais equipamentos;
- c) Casa do Repouso, correspondendo à unidade U10, constituída pelo edifício principal existente a reabilitar e a ampliar em 50% da área de construção existente e complementada pelas edificações existentes a reabilitar, correspondentes às unidades U11 e U13; este conjunto é destinado a unidade de cuidados continuados leves e/ou de apoio a grupos específicos relacionados com a problemática das pessoas com deficiência, considerando ainda um espaço de formação de cuidadores;
- d) Casa do Médico, a reabilitar, correspondendo à unidade U12, destinada a apoio à Casa do Repouso bem como a todas as funções instaladas na área do Plano;
- e) Casa do Devoto, a reabilitar, correspondendo à unidade U14, destinada a apoio aos devotos da Sr.ª dos Milagres, admitindo-se um espaço de venda de artigos religiosos;
- f) Igreja da Sr.ª dos Milagres, constituída pelo edifício existente;

- 2- As edificações devem respeitar a área de implantação definida na Planta de Implantação e a área de construção estabelecida no quadro sinóptico constante dessa mesma planta.
- 3- Os restantes parâmetros urbanísticos, designadamente, o número de pisos e a cércea constam do quadro referido no número anterior.

#### Artigo 18º

##### Infraestruturas

As Infraestruturas identificadas na Planta de Implantação correspondem a:

- a) Furo de captação de água, existente;
- b) Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR), existente;
- c) Depósito de gás, existente;
- d) Posto de transformação, existente;
- e) Área de serviço para caravanas e autocaravanas, proposto.

#### Artigo 19º

##### Áreas de Recreio e Lazer

- 1- As Áreas de Recreio e Lazer identificadas na Planta de Implantação correspondem a:
  - a) Áreas destinadas a atividades relacionadas com a estimulação dos 5 sentidos sensoriais, incluindo:
    - i) Bar e sanitários;
    - ii) Edifício de apoio ao Jardim dos Aromas;
  - b) Área de piquenique;
  - c) Jardim dos aromas;
  - d) Anfiteatro natural;
  - e) Miradouro;
  - f) Verde público;
  - g) Verde privado;
  - h) Verde de enquadramento.

- 2- Nas Áreas destinadas a atividades relacionadas com a estimulação dos 5 sentidos sensoriais, é permitida a colocação de equipamentos e/ou estruturas de recreio e de experimentação sensorial, mobiliário de apoio, bar e sanitários (junto à Praia Fluvial) e um edifício de apoio ao Jardim dos aromas (edifício do Balneário Termal Provisório realocado), em materiais sustentáveis de origem natural e local e com baixo valor de energia incorporada, privilegiando a madeira, e o pavimento deve ser permeável e natural.
- 3- Na Área de piquenique apenas é permitida a colocação de mesas de merendas e bancos em madeira, sobre prado (devendo, sem prejuízo da integração da qualidade da imagem, ser acautelados acabamentos que garantam as condições de segurança relacionada com a manipulação de alimentos).
- 4- O Jardim dos Aromas destina-se unicamente à cultura pedagógica de ervas, plantas e árvores de fruto locais.
- 5- O Anfiteatro natural, pelas características do local, configura um espaço protegido, adaptado ao terreno, devendo, preferencialmente, ser utilizada a madeira e a pedra para a sua conformação. Admite-se, excecionalmente, a utilização de materiais que melhor se adequem a desempenhos específicos de determinado tipos de manifestações artísticas.
- 6- O Miradouro destina-se à contemplação da paisagem no ponto mais alto do local, através de uma pequena construção obrigatoriamente em madeira, sem cobertura, podendo, excecionalmente, admitir-se a utilização de outros materiais que de forma natural reforcem a intencionalidade e singularidade de propostas de reconhecida erudição.
- 7- O Verde público deve ser mantido no seu estado natural, sem prejuízo de intervenções de manutenção e limpeza ou da substituição de espécies vegetais invasoras ou de reduzido valor biológico ou cénico.
- 8- O Verde privado corresponde a áreas arborizadas e ajardinadas e tem como função o enquadramento e valorização paisagística dos elementos edificados.
- 9- O Verde de enquadramento corresponde às áreas verdes diretamente relacionadas com os espaços canais.

### Subsecção III

## Espaço de Ocupação Turística

### Artigo 20º

#### Identificação

- 1- O Espaço de Ocupação Turística identificado na Planta de Implantação corresponde a:
  - a) Hotel Rural, correspondendo à unidade U1, constituído pelo edifício principal existente, onde é permitida a construção de uma ligação ao Balneário Termal, por duas áreas de expansão/ extensão do hotel, ocupadas por instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, e pela área não edificada afeta ao mesmo hotel;
  - b) Parque de Campismo e de Caravanismo, correspondendo à unidade U2, com áreas destinadas a tendas, a caravanas e a autocaravanas e a edifícios de apoio;
  - c) Verde de salvaguarda, correspondendo a uma área de maior sensibilidade ambiental diretamente relacionada com o ribeiro do Bezerrinho, onde não é permitida a edificação fixa ou amovível, podendo apenas funcionar como área de enquadramento, complementar das atividades associadas ao parque de campismo e caravanismo e ao hotel rural.
- 2- As instalações de carácter complementar destinadas a alojamento que compõem a expansão/ extensão do hotel têm obrigatoriamente que se implantar no interior dos polígonos máximos de implantação delimitados na Planta de implantação.
- 3- As edificações devem respeitar a área de implantação definida na Planta de Implantação e a área de implantação e de construção estabelecida no quadro sinóptico constante dessa mesma planta.
- 4- Os restantes parâmetros urbanísticos, designadamente, o número de pisos e a cêrcea constam do quadro referido no número anterior.
- 5- A capacidade máxima dos empreendimentos turísticos é estabelecida no quadro referido no número 2.

## Subsecção IV Espaços Canal

### Artigo 21º Identificação

- 1- Os Espaços Canal, tal como definido na Planta de Implantação, integram:
  - a) Estrada Regional ER324;
  - b) Arruamentos;
  - c) Percursos;
  - d) Arruamentos condicionados e áreas de praça informal;
  - e) Passeios;
  - f) Praças;
  - g) Pontes;
  - h) Estacionamento.
- 2- Os Espaços Canal devem ser executados de acordo com o desenho constante da Planta de Implantação e dos Perfis-Tipo, admitindo-se ajustamentos decorrentes dos respetivos projetos de execução.
- 3- Nos Percursos com um perfil de 5,6 metros e nos Arruamentos condicionados é permitida a circulação condicionada de veículos automóveis.
- 4- Nos Percursos com um perfil de 2,2 metros apenas é permitida a circulação de ambulâncias, veículos de segurança, emergência, manutenção e limpeza pública.
- 5- Os materiais de revestimento a utilizar nos Espaços Canal devem ser os seguintes:
  - a) Nos arruamentos, betuminoso (na ER324) e cubo de granito 11x11 cm (nos restantes);
  - b) Nos percursos, terra batida e/ou macadame;
  - c) Nos arruamentos condicionados e áreas de praça informal, cubo de granito 5x5 cm;
  - d) Nos passeios, cubo de granito 5x5 cm;
  - e) Nas praças, lajeado de granito;

- f) Nas pontes, madeira e/ou ferro;
  - g) No estacionamento, cubo de granito 11x11 cm e grelha de enrelvamento.
- 6- Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na Estrada Regional ER324 deve ser objeto de estudo específico, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.



## Capítulo IV

### Edificação e Demolição

#### Artigo 22º

##### Intervenções no Edificado

- 1- Nas edificações existentes a sujeitar a obras de reconstrução, alteração ou ampliação, bem como nas novas edificações, devem ser utilizados materiais sustentáveis de origem natural e local e com baixo valor de energia incorporada, nomeadamente a madeira (de freixo) e a pedra de granito.
- 2- Para efeitos de melhoria da eficiência energética das edificações existentes e propostas deve ser garantido:
  - a) O reforço do isolamento térmico do edifício, compreendendo o desempenho térmico dos vãos envidraçados e a redução das infiltrações de ar;
  - b) O recurso a energias renováveis, designadamente através de da aplicação de painéis solares e da adoção de sistemas de captação de águas pluviais para posterior reutilização (autoclismos, irrigação, lavagem de pavimentos).

#### Artigo 23º

##### Vedações

Apenas as unidades identificadas na Planta de Implantação com os nºs 0, 1 e 2 podem ser vedadas, no cumprimento das seguintes condições:

- a) O tipo de vedação utilizada deve favorecer a privacidade das parcelas privadas, pelo que a sua altura deve estar compreendida entre 1,4 e 2 metros;
- b) Os materiais devem ser de origem natural e local, designadamente:
  - i) Madeira;
  - ii) Pedra;
  - iii) Combinação da madeira com espécies vegetais autóctones.

#### Artigo 24º

##### Muros e Noras

- 1- Os muros em alvenaria de pedra e as noras de água existentes devem ser mantidos, preservados e devidamente recuperados, enquanto elementos diretamente relacionados com a memória do local;
- 2- A recuperação destes elementos deve ser levada a cabo com os materiais e o desenho pré-existentes, garantindo escrupulosamente a sua imagem original.

#### Artigo 25º

##### Demolições

As construções identificadas na Planta de Implantação como a demolir são construções incompatíveis com o Plano, devendo proceder-se à sua demolição.

## Capítulo V

### Execução do Plano

#### Artigo 26º

#### Formas de Execução

O Plano executa-se através da realização de operações urbanísticas, de acordo com o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

## Capítulo VI

### Disposições Finais

#### Artigo 27º

##### 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.