



MUNICÍPIO DE ÓBIDOS

Ex. mos Senhores
Costa Atlântica - Fundo Especial de
Investimento Imobiliário Fechado
Av. Alvares Cabral Nº 41
1250-015 Lisboa

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
		2024,SLOPF,S,42,5138	10-07-2024

Assunto: Pedido de Direito à Informação

Processo: 489/24 - INFOR

Local: Bom Sucesso, Vau

Ex. mos Senhores,

Relativamente ao assunto supra mencionado e conforme o meu despacho proferido a 9 de julho de 2024, comunico a V. Exa o teor da informação técnica, que anexo.

Com os melhores cumprimentos.

O Vereador em Regime de Permanência
Por delegação e subdelegação de competências, por
despacho nº 7/PRE/2021, datado de 22 de outubro.
Telmo de Sousa Félix

Telmo de Sousa Félix

Anexo: Informação Técnica

/RP

Processo: 489/24

Data da Informação: 2024/07/09

Informação Técnica:

- **Instrumentos de gestão territorial a aplicar no Lote R:**

O lote “R” foi constituído através do alvará 207/88, tendo este sido caducado por Deliberação datada de 02-10-1989.

Instrumentos de planeamento em vigor:

O prédio integra o Plano de Urbanização Turisbel/Casalito, publicado pela Resolução de conselho de Ministros n.º 159/2006, de 29.11, com posteriores alterações para adaptação ao POC-ACE, publicada a 06.11.2019. O local integra a Zona Terrestre de Proteção das Lagoas Costeiras – Margem, Zona Reservada e Faixa de Proteção Lagunar, com os condicionalismos impostos pelo art.24º H do Regulamento. O local está ainda afeto a Zonas Habitacionais Existentes localizadas em REN, com as imposições constantes no art. 8º e art. 19º do regulamento do Plano:

Artigo 24º -H
Zona Terrestre de Proteção das Lagoas de Óbidos e de Albufeira

1 — Na Zona Terrestre de Proteção da Lagoa de Óbidos, são interditas as seguintes atividades:

- a) Instalação de estabelecimentos industriais que, nos termos do regime do exercício da atividade industrial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 209/2008, de 29 de outubro, sejam considerados de tipo 1;
- b) Instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas;
- c) Instalação de aterros destinados a resíduos;
- d) Rejeição de efluentes de qualquer natureza, mesmo quando tratados, nas linhas de água afluentes ao plano de água das lagoas, exceto nos casos em que não haja qualquer alternativa técnica viável, situação que deve ser verificada caso a caso pela Autoridade Nacional da Água em sede de licenciamento de recursos hídricos nos termos da legislação em vigor;
- e) Ações que potenciem os riscos de poluição das massas de água;
- f) Ações passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste;
- g) Introdução de espécies não indígenas da fauna e da flora, de acordo com a legislação em vigor.

2 — Na ZTP os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC -ACE, ficam excecionados das interdições estabelecidas para a Margem, a Zona Reservada, a Faixa de Proteção Lagunar e a Faixa de Proteção Lagunar Complementar.

3 — Na Margem, para além do quadro normativo previsto para a zona de proteção terrestre das lagoas de Óbidos e Albufeira, são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

- a) Obras de demolição, reconstrução, alteração e conservação;
- b) Instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares previstas em Plano de Intervenção na Zona Balnear e instalações e infraestruturas de apoio ao recreio náutico que cumpram o definido nas normas de gestão das lagoas de Óbidos e Albufeira;

Processo: 489/24

Data da Informação: 2024/07/09

- c) Instalações de apoio à pesca e aos estabelecimentos de aquicultura;
- d) Extração, mobilização ou deposição de sedimentos visando a proteção costeira ou o reforço dos cordões dunares;
- e) Restauração ecológica de dunas, desde que se verifique:
 - i) Proteção do seu equilíbrio biofísico, recorrendo -se, quando necessário, à instalação de vedações que impeçam o acesso de veículos, pessoas ou animais;
 - ii) Reposição do perfil de equilíbrio, sempre que o mesmo tenha sido alterado pela realização de obras;
 - iii) Consolidação, através de ações de retenção das areias, recorrendo a sistemas artificiais ou à plantação de espécies adequadas;
- f) Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos vulneráveis;
- g) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;
- h) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial, recorrendo, sempre que possível, a técnicas de engenharia natural;
- i) Construção de estruturas para a circulação pedonal ou de bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública desde que não alterem o perfil natural, não prejudiquem as condições de escoamento e se integrem em percursos existentes suscetíveis de serem mantidos.

4 — Na Margem são interditas as seguintes atividades:

- a) Realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das previstas no número anterior;
- b) Abertura de acessos viários e estacionamento ou a ampliação dos existentes, salvo se associados às infraestruturas previstas nas diretivas do POC -ACE ou se previstos em PMOT em vigor à data da aprovação do POC -ACE;
- c) Construção de novos equipamentos coletivos que não tenham por função o apoio balnear e náutico, salvo quando se localizem em solo urbano e cumpram com o disposto no POC -ACE;
- d) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente, com exceção das previstas no número anterior;
- e) Atividades de prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;
- f) Instalação de florestas de produção, cujo regime de exploração seja passível de conduzir ao aumento de erosão e ao transporte de material sólido para o meio hídrico;
- g) Realização de aterros ou escavações, resultantes da prática agrícola ou florestal, nos casos em que estas atividades não estejam previstas em Plano de Gestão Florestal que tenha sido objeto de parecer favorável da Autoridade Nacional da Água;
- h) Instalação ou ampliação de campos de golfe;
- i) Instalação de vedações com caráter permanente.

5 — Na Zona Reservada são interditas as seguintes atividades:

- a) Realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, fora de solo urbano, com exceção

Processo: **489/24**

Data da Informação: **2024/07/09**

de edificações e infraestruturas de apoio à utilização das lagoas nas Áreas de Recreio e Lazer e nas Infraestruturas de Apoio ao Recreio Náutico identificadas em Modelo Territorial, nos termos a definir no Regulamento de Gestão das Lagoas de Óbidos e de Albufeira;

- b) Abertura de acessos viários e estacionamento ou a ampliação dos existentes, salvo se associados às infraestruturas previstas nas diretivas do POC -ACE ou se previstos em PMOT em vigor à data da aprovação do POC -ACE;
- c) Construção de novos equipamentos coletivos que não tenham por função o apoio balnear e náutico, salvo quando se localizem em solo urbano e cumpram com o disposto no POC -ACE;
- d) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente, com exceção das previstas nesta norma;
- e) Atividades de prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;
- f) Instalação de florestas de produção, cujo regime de exploração seja passível de conduzir ao aumento de erosão e ao transporte de material sólido para o meio hídrico;
- g) Realização de aterros ou escavações, resultantes da prática agrícola ou florestal, nos casos em que estas atividades não estejam previstas em Plano de Gestão Florestal que tenha sido objeto de parecer favorável da Autoridade Nacional da Água;
- h) Instalação ou ampliação de campos de golfe.

6 — Na Faixa de Proteção Lagunar são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

- a) Instalações e infraestruturas de apoio à utilização das lagoas nas Áreas de Recreio e Lazer previstas no Regulamento de Gestão das Lagoas de Óbidos e Albufeira da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção em Zona Balnear;
- b) Admite -se a instalação de projetos de produção de culturas biogenéticas, nomeadamente aquaculturas, extensivas com recurso a tanques em terra, desde que devidamente fundamentadas e ponderadas as mais -valias socioeconómicas e salvaguardados ou reabilitados valores ambientais e sistemas ecológicos em presença;
- c) A mobilização e deposição temporária de dragados resultantes de ações de desassoreamento que visem melhorar as condições hidrodinâmicas e a qualidade da água, excluindo as áreas de sapal e sujeitas a posterior plano de recuperação de solos;
- d) Ações de reabilitação dos ecossistemas lagunares;
- e) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;
- f) Desassoreamento, estabilização de taludes e de áreas com risco de erosão, nomeadamente muros de suporte e obras de correção torrencial, recorrendo, sempre que possível, a técnicas de engenharia natural;
- g) Ações de silvicultura desde que assente em normas de aplicação direta ou em normas de aplicação generalizada, previstas nos respetivos Planos Regionais de Ordenamento Florestal e privilegiando as espécies definidas naqueles planos;
- h) A realização de infraestruturas de projetos de irrigação ou de adução de águas residuais e desde que não haja alternativa;
- i) Construção de estruturas para a circulação pedonal ou de bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública desde que não alterem o perfil natural, não prejudiquem as condições de escoamento.

7 — Na Faixa de Proteção Lagunar são interditas as seguintes atividades:

- a) Operações de loteamento, obras de urbanização e construção, com exceção das permitidas nas alíneas a) e b) do número

Processo: 489/24

Data da Informação: 2024/07/09

anterior;

b) Ampliação de edificações, exceto nas situações em que a mesma se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;

c) Abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento, fora do solo urbano definido em PMOT exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Lagoas de Óbidos e Albufeira da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção em Zona Balnear;

d) Ampliação de acessos existentes e estacionamento sobre as praias, dunas, e zonas húmidas;

e) Alteração ao relevo existente, excetuando-se a decorrente de ações previstas no Regulamento de Gestão das Lagoas de Óbidos e Albufeira da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção em Zona Balnear e das exceções previstas nas alíneas a) e b) do número anterior.

Artigo 8º

Reserva Ecológica Nacional

O regime de uso e ocupação do solo dos terrenos situados na REN é regulado pelo disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 213/92, de 2 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril.

Artigo 19º

Zonas habitacionais existentes localizadas na REN (HE)

1- Estas são áreas de ocupação urbanas existentes maioritariamente afetas a segunda habitação ou para funções turísticas, e ou serviços/comércio, e que actualmente se localizam em áreas de Reserva Ecológica Nacional (REN), sendo identificadas na carta de zonamento.

2- na Zona HE:

a) Não são permitidas quaisquer novas construções;

b) Nas construções existentes apenas se admitem obras de restauro ou de conservação;

c) Nas áreas não ocupadas com construção, os respectivos proprietários ficam obrigados a manter e promover o coberto vegetal natural existente, desde que se não se trate de espécies de crescimento rápido, executar a limpeza e estabelecer as adequadas medidas antifogo.

- **Instrumentos de gestão territorial a aplicar no Lote J:**

O lote "J" foi constituído através do alvará 207/88, tendo este sido caducado por Deliberação datada de 02-10-1989.

Instrumentos de planeamento em vigor:

O prédio integra o Plano de Urbanização Turisbel/Casalito, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 159/2006, de 29.11, com posteriores alterações para adaptação ao POC-ACE, publicada a 06.11.2019. O local integra a Zona Terrestre de Proteção das Lagoas Costeiras - Faixa de Proteção Lagunar Complementar. Por remissão da alínea k) do ponto 8 do art. 24º-H, e estando a área identificada no P.U. na zona EQ3, aplicam-se os condicionalismos impostos pelos Art. 25º e nº4 do art.24º do Regulamento à totalidade do lote:

Artigo 24º -H

Processo: 489/24

Data da Informação: 2024/07/09

Zona Terrestre de Proteção das Lagoas de Óbidos e de Albufeira

“8 — Na Faixa de Proteção Lagunar Complementar são interditas operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das seguintes situações:

(...)

k) Nas áreas contidas em perímetro urbano ou em aglomerado rural consagrado em PMOT à data da entrada em vigor do POC, ou que resultem da revisão ou alteração do PDM.

Artigo 25º Equipamentos (EQ)

1—Para complemento das áreas habitacionais foram definidas zonas exclusivamente afectas a equipamentos, serviços e comércio, assinalados na planta de zonamento pela sigla EQ, que deverão colmatar as deficiências mais significativas que se fazem sentir no quotidiano das populações, devendo também oferecer um conjunto de serviços necessários ao bom complemento das actividades lúdicas que se pretende implementar.

2—Os equipamentos distribuem-se por toda a área de intervenção, disseminados pelas seguintes subzonas, assinaladas na planta de zonamento:

- a) Equipamentos 2 (EQ2);
- b) Equipamentos 3 (EQ3);
- c) Equipamentos 4 (EQ4);
- d) Equipamentos 5 (EQ5);
- e) Equipamentos 6 (EQ6);
- f) Equipamentos 7 (EQ7).

Artigo 24º Regras de uso e ocupação do solo nas zonas HP

4 — A subzona EQ3 — com a área total de 12 500 m²—deverá prever:

Estabelecimento hoteleiro;
Equipamentos diversos.

Os parâmetros urbanísticos a aplicar são:

- a) ICB máximo—0,17;
- b) Número máximo de pisos—dois;
- c) Cércea máxima—7 m;
- d) Percentagem máxima de impermeabilização do solo—30%.

- **Instrumentos de gestão territorial a aplicar no Lote D:**

O lote “D” foi constituído através do alvará 208/88, tendo este sido caducado por Deliberação datada de 02-10-1989.

Instrumentos de planeamento em vigor:

O prédio integra o Plano de Urbanização Turisbel/Casalito, publicado pela Resolução de conselho de Ministros n.º 159/2006, de 29.11, com posteriores alterações para adaptação ao POC-ACE, publicada a 06.11.2019. O local integra a Zona Terrestre de Proteção das Lagoas Costeiras - Faixa de Proteção Lagunar Complementar. Por remissão da alínea k) do ponto 8 do art. 24º-H, e estando a área identificada no P.U. na zona EQ5, aplicam-se os condicionalismos impostos pelos Art. 25º e nº4 do art.24º do Regulamento à totalidade do lote:

Processo: 489/24

Data da Informação: 2024/07/09

Artigo 24º -H

Zona Terrestre de Proteção das Lagoas de Óbidos e de Albufeira

“8 — Na Faixa de Proteção Lagunar Complementar são interditas operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das seguintes situações:

(...)

k) Nas áreas contidas em perímetro urbano ou em aglomerado rural consagrado em PMOT à data da entrada em vigor do POC, ou que resultem da revisão ou alteração do PDM.

Artigo 25º

Equipamentos (EQ)

1—Para complemento das áreas habitacionais foram definidas zonas exclusivamente afectas a equipamentos, serviços e comércio, assinalados na planta de zonamento pela sigla EQ, que deverão colmatar as deficiências mais significativas que se fazem sentir no quotidiano das populações, devendo também oferecer um conjunto de serviços necessários ao bom complemento das actividades lúdicas que se pretende implementar.

2—Os equipamentos distribuem-se por toda a área de intervenção, disseminados pelas seguintes subzonas, assinaladas na planta de zonamento:

- a) Equipamentos 2 (EQ2);
- b) Equipamentos 3 (EQ3);
- c) Equipamentos 4 (EQ4);
- d) Equipamentos 5 (EQ5);
- e) Equipamentos 6 (EQ6);
- f) Equipamentos 7 (EQ7).

Artigo 24.º

Regras de uso e ocupação do solo nas zonas HP

6 — A subzona EQ5 — com a área total de 27 030 m² —, com pólo desportivo a reabilitar e equipamento de apoio, subordina-se aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) ICB máximo—0,135;
- b) Número máximo de pisos—dois;
- c) Cércia máxima—7 m;
- d) Percentagem máxima de impermeabilização do solo—30%.

- **Instrumentos de gestão territorial a aplicar no Lote G7:**

O lote “G7” foi constituído através do alvará 208/88, tendo este sido caducado por Deliberação datada de 02-10-1989.

Instrumentos de planeamento em vigor:

O prédio integra o Plano de Urbanização Turisbel/Casalito, publicado pela Resolução de conselho de Ministros n.º 159/2006, de 29.11, com posteriores alterações para adaptação ao POC-ACE, publicada a 06.11.2019. O local integra a Zona Terrestre de Proteção das Lagoas Costeiras - Faixa de Proteção Lagunar Complementar. Por remissão da alínea k) do ponto 8 do art. 24º-H, e estando a área identificada no P.U. na zona HR1C, aplicam-se os condicionamentos impostos pelo Art. 21º do Regulamento à totalidade do lote:

Artigo 24º -H

Processo: 489/24

Data da Informação: 2024/07/09

Zona Terrestre de Proteção das Lagoas de Óbidos e de Albufeira

“8 — Na Faixa de Proteção Lagunar Complementar são interditas operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das seguintes situações:

(...)

k) Nas áreas contidas em perímetro urbano ou em aglomerado rural consagrado em PMOT à data da entrada em vigor do POC, ou que resultem da revisão ou alteração do PDM.

Artigo 21º

Regras de uso e ocupação do solo na zona HR1

1—Admitem-se as tipologias de habitação unifamiliar ou multifamiliar e, exclusivamente na subzona A, comércio.

2—Aplicam-se os seguintes indicadores urbanísticos para as três subzonas consideradas:

(...)

2.3—Subzona C—HR1C:

a) ICB máximo—0,50;

b) Área mínima do lote para habitação—350 m²;

c) Número máximo de pisos—dois.

3—Qualquer intervenção urbanística na zona HR1 e respectivas subzonas A, B ou C será precedida de operações de loteamento que cumpram os indicadores urbanísticos referidos no n.º 2, assim como as disposições da legislação aplicável à urbanização e edificação.

• Instrumentos de gestão territorial a aplicar nos Lotes H1 a H15:

Os lotes “H” foram constituídos através do alvará 209/88, tendo este sido caducado por Deliberação datada de 02-10-1989.

Instrumentos de planeamento em vigor:

O prédio integra o Plano de Urbanização Turisbel/Casalito, publicado pela Resolução de conselho de Ministros n.º 159/2006, de 29.11, com posteriores alterações para adaptação ao POC-ACE, publicada a 06.11.2019. O local integra a Zona Terrestre de Proteção das Lagoas Costeiras - Faixa de Proteção Lagunar Complementar. Por remissão da alínea k) do ponto 8 do art. 24º-H, e estando a área identificada no P.U. na zona HR1A, aplicam-se os condicionalismos impostos pelo Art. 21º do Regulamento à totalidade do lote:

Artigo 24º -H

Zona Terrestre de Proteção das Lagoas de Óbidos e de Albufeira

“8 — Na Faixa de Proteção Lagunar Complementar são interditas operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das seguintes situações:

(...)

k) Nas áreas contidas em perímetro urbano ou em aglomerado rural consagrado em PMOT à data da entrada em vigor do POC, ou que resultem da revisão ou alteração do PDM.

Artigo 21º

Regras de uso e ocupação do solo na zona HR1

1—Admitem-se as tipologias de habitação unifamiliar ou multifamiliar e, exclusivamente na subzona A, comércio.

2—Aplicam-se os seguintes indicadores urbanísticos para as três subzonas consideradas:

2.1—Subzona A—HR1A:

Processo: 489/24

Data da Informação: 2024/07/09

- a) ICB máximo—0,50;
- b) Área mínima do lote para habitação e ou comércio— 350 m²;
- c) Número máximo de pisos—dois;
- (...)

3—Qualquer intervenção urbanística na zona HR1 e respectivas subzonas A, B ou C será precedida de operações de loteamento que cumpram os indicadores urbanísticos referidos no n.o 2, assim como as disposições da legislação aplicável à urbanização e edificação.

- **Instrumentos de gestão territorial a aplicar no Lote 6:**

O lote “6” foi constituído através do alvará 223/88, tendo este sido caducado por Deliberação datada de 02-10-1989.

Instrumentos de planeamento em vigor:

O prédio integra o Plano de Urbanização Turisbel/Casalito, publicado pela Resolução de conselho de Ministros n.º 159/2006, de 29.11, com posteriores alterações para adaptação ao POC-ACE, publicada a 06.11.2019. O local integra a Zona Terrestre de Proteção - Faixa de Proteção Costeira e Margem com os condicionalismos impostos pelo artigo 14º - D e Zona Terrestre de Proteção das Lagoas Costeiras – Zona Reservada, com os condicionalismos impostos pelo artigo 24º – H. O local está ainda afeto a Zonas Habitacionais Existentes localizadas em REN, com as imposições constantes no art. 8º e art. 19º do regulamento do Plano:

Artigo 14.º -D
Zona terrestre de proteção

1- Nas Faixas de proteção costeira e complementar da Zona terrestre de proteção são interditas as seguintes atividades:

- a) Atividades que alterem o estado das massas de águas ou coloquem esse estado em perigo;
- b) Ações que impermeabilizem ou poluam as areias;
- c) Destruição da vegetação autóctone e introdução de espécies exóticas e indígenas invasoras, nomeadamente aquelas que se encontram listadas na legislação em vigor, não incluindo as ações necessárias ao normal e regular desenvolvimento das operações culturais de aproveitamento agrícola do solo e das operações correntes de condução e exploração dos espaços florestais;
- d) Instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;
- e) Instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;
- f) Rejeição de efluentes de origem doméstica ou industrial, ou quaisquer outros efluentes, sem tratamento de acordo com as normas legais em vigor;
- g) Prática de campismo e caravanismo fora dos locais destinados a esse efeito.

2 — Na Faixa de proteção costeira da Zona terrestre de proteção são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

- a) Obras de construção, sequenciais a obras de demolição, desde que as novas edificações não tenham uma área de construção superior à das edificações demolidas e se localizem a uma maior distância da margem;
- b) Obras de demolição, reconstrução sem aumento da altura da fachada, alteração e conservação;
- c) Instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas e do Domínio Hídrico da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias;
- d) Ampliação das instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão

Processo: **489/24**

Data da Informação: **2024/07/09**

das Praias Marítimas e do Domínio Hídrico da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, e nas situações

em que a mesma se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;

e) Extração, mobilização ou deposição de sedimentos visando a proteção costeira, a proteção de arribas ou o reforço dos cordões dunares;

f) Obras de proteção costeira;

g) Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos vulneráveis;

h) Consolidação de arribas, desde que minimizados os respetivos impactes ambientais e se verifique algum dos seguintes fundamentos:

i) Segurança de pessoas e bens;

ii) Proteção de valores patrimoniais e culturais;

iii) Melhoria ou conservação de infraestruturas portuárias previstas no Programa;

j) Obras de construção de infraestruturas de drenagem de águas pluviais destinadas a corrigir situações que tenham implicações na estabilidade das arribas;

k) Restauração ecológica de dunas, desde que se verifique:

l) Proteção do seu equilíbrio biofísico, recorrendo -se, quando necessário, à instalação de vedações que impeçam o acesso de veículos, pessoas ou animais;

ii) Reposição do perfil de equilíbrio, sempre que o mesmo tenha sido alterado pela realização de obras;

iii) Consolidação, através de ações de retenção das areias, recorrendo a sistemas artificiais ou à plantação de espécies adequadas;

k) Ações de reabilitação dos ecossistemas costeiros;

l) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;

m) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial, recorrendo, sempre que possível, a técnicas de engenharia natural;

n) Construção de estruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública desde que não alterem o perfil natural do terreno, não prejudiquem as condições de escoamento dos cursos de água e se integrem em percursos existentes suscetíveis de serem mantidos;

o) Obras de construção de infraestruturas de transporte coletivo em sítio próprio que visem a gestão de fluxos e reduzir a carga automóvel nas praias marítimas;

p) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional;

q) Construção de infraestruturas de irrigação ou de adução de águas residuais e desde que não haja alternativa;

r) Obras de remodelação de infraestruturas de tratamento e adução de águas residuais;

s) Valorização de elementos patrimoniais classificados de interesse nacional, público ou municipal, nos termos da legislação, incluindo obras de conservação, alteração e reconstrução e construção de acessos;

t) Refuncionalização de edifícios, desde que os novos usos não ponham em causas os sistemas biofísicos costeiros;

u) Regularização de acessos viários a viveiros existentes.

3 — Na Faixa de proteção costeira da Zona terrestre de proteção, sem prejuízo do disposto no número anterior, são interditas as seguintes atividades:

Processo: 489/24

Data da Informação: 2024/07/09

- a) Novas edificações, exceto:
 - i) Infraestruturas de defesa e segurança nacional;
 - ii) Equipamentos coletivos exclusivamente dirigidos à população local e desde que se demonstre a inexistência de localização alternativa fora da Faixa de Proteção Costeira;
 - iii) Instalações de balneoterapia, talassoterapia e desportivas relacionadas com a fruição do mar e centros de interpretação dos sistemas biofísicos costeiros, que devam localizar -se nesta faixa e que obtenham o reconhecimento do interesse para o setor pela entidade competente;
 - iv) Instalações para centros de formação de nadadores -salvadores;
- b) Ampliação de edificações, exceto:
 - i) As previstas na alínea anterior;
 - ii) Pisciculturas, aquiculturas e depósitos (centros de depuração) e infraestruturas associadas;
 - iii) Nas situações em que a mesma se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e acessibilidade a edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;
 - iv) Quando apenas originem um aumento da área total de construção, sem aumento da área de implantação, da altura da fachada ou do volume da edificação existente;
- c) Abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento, fora do solo urbano definido em PMOT, exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas e do Domínio Hídrico da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, ou que visem servir as edificações previstas na alínea a);
- d) Ampliação de acessos existentes e estacionamento sobre as praias, dunas, arribas e zonas húmidas, exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas e do Domínio Hídrico da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias;
- e) Alteração ao relevo existente excetuando -se a decorrente de ações previstas no Plano de Intervenção e das exceções previstas nas alíneas anteriores;
- f) Instalação de linhas de energia e telefónicas, exceto as de serviço a construções existentes licenciadas, autorizadas ou admitidas, a apoios de praia e a equipamentos previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas e do Domínio Hídrico da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, e as decorrentes da aplicação da alínea a).

4 — Na Faixa de proteção costeira da Zona terrestre de proteção ficam salvaguardadas das interdições previstas nas alíneas a) e b) do número anterior:

- a) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data da entrada em vigor do POC -ACE;
- b) Equipamentos coletivos e espaços de lazer previstos em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão consagrados em PMOT em vigor à data de entrada em vigor do POC -ACE.

(...)

7 — Na Margem são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

- a) Obras de demolição, reconstrução quando seja possível identificar no local a estrutura da edificação, alteração e conservação;
- b) Instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas e do Domínio Hídrico da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias;
- c) Extração, mobilização ou deposição de sedimentos visando a proteção costeira, a proteção de arribas ou o reforço dos cordões dunares;
- d) Obras de proteção costeira;
- e) Consolidação de arribas, desde que minimizados os respetivos impactes ambientais e se verifique algum dos seguintes fundamentos:
 - i) Segurança de pessoas e bens;

Processo: 489/24

Data da Informação: 2024/07/09

1 — Na Zona Terrestre de Proteção da Lagoa de Óbidos, são interditas as seguintes atividades:

- a) Instalação de estabelecimentos industriais que, nos termos do regime do exercício da atividade industrial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 209/2008, de 29 de outubro, sejam considerados de tipo 1;
- b) Instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas;
- c) Instalação de aterros destinados a resíduos;
- d) Rejeição de efluentes de qualquer natureza, mesmo quando tratados, nas linhas de água afluentes ao plano de água das lagoas, exceto nos casos em que não haja qualquer alternativa técnica viável, situação que deve ser verificada caso a caso pela Autoridade Nacional da Água em sede de licenciamento de recursos hídricos nos termos da legislação em vigor;
- e) Ações que potenciem os riscos de poluição das massas de água;
- f) Ações passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste;
- g) Introdução de espécies não indígenas da fauna e da flora, de acordo com a legislação em vigor.

2 — Na ZTP os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC -ACE, ficam excecionados das interdições estabelecidas para a Margem, a Zona Reservada, a Faixa de Proteção Lagunar e a Faixa de Proteção Lagunar Complementar.

(...)

5 — Na Zona Reservada são interditas as seguintes atividades:

- a) Realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, fora de solo urbano, com exceção de edificações e infraestruturas de apoio à utilização das lagoas nas Áreas de Recreio e Lazer e nas Infraestruturas de Apoio ao Recreio Náutico identificadas em Modelo Territorial, nos termos a definir no Regulamento de Gestão das Lagoas de Óbidos e de Albufeira;
- b) Abertura de acessos viários e estacionamento ou a ampliação dos existentes, salvo se associados às infraestruturas previstas nas diretivas do POC -ACE ou se previstos em PMOT em vigor à data da aprovação do POC -ACE;
- c) Construção de novos equipamentos coletivos que não tenham por função o apoio balnear e náutico, salvo quando se localizem em solo urbano e cumpram com o disposto no POC -ACE;
- d) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente, com exceção das previstas nesta norma;
- e) Atividades de prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;
- f) Instalação de florestas de produção, cujo regime de exploração seja passível de conduzir ao aumento de erosão e ao transporte de material sólido para o meio hídrico;
- g) Realização de aterros ou escavações, resultantes da prática agrícola ou florestal, nos casos em que estas atividades não estejam previstas em Plano de Gestão Florestal que tenha sido objeto de parecer favorável da Autoridade Nacional da Água;
- h) Instalação ou ampliação de campos de golfe.

Artigo 8º

Reserva Ecológica Nacional

O regime de uso e ocupação do solo dos terrenos situados na REN é regulado pelo disposto no Decreto- -Lei n.o 93/90, de 19 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.os 213/92, de 2 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril.

Processo: 489/24

Data da Informação: 2024/07/09

Artigo 19º

Zonas habitacionais existentes localizadas na REN (HE)

1- Estas são áreas de ocupação urbanas existentes maioritariamente afetas a segunda habitação ou para funções turistas, e ou serviços/comércio, e que actualmente se localizaram em áreas de Reserva Ecologia Nacional (REN), sendo identificadas na carta de zonamento.

2- na Zona HE:

- a) Não são permitidas quaisquer novas construções;
- b) Nas construções existentes apenas se admitem obras de restauro ou de conservação;
- c) Nas áreas não ocupadas com construção, os respectivos proprietários ficam obrigados a manter e promover o coberto vegetal natural existente, desde que se não se trate de espécies de crescimento rápido, executar a limpeza e estabelecer as adequadas medidas antifogo.

- **Instrumentos de gestão territorial a aplicar no Lote 57:**

O lote "57" foi constituído através do alvará 223/88, tendo este sido caducado por Deliberação datada de 02-10-1989.

Instrumentos de planeamento em vigor:

O prédio integra o Plano de Urbanização Turisbel/Casalito, publicado pela Resolução de conselho de Ministros n.º 159/2006, de 29.11, com posteriores alterações para adaptação ao POC-ACE, publicada a 06.11.2019. O local integra a Zona Terreste de Proteção das Lagoas Costeiras - Faixa de Proteção Lagunar Complementar. Por remissão da alínea k) do ponto 8 do art. 24º-H, e estando a área identificada no P.U. na zona HP1, aplicam-se os condicionalismos impostos pelos Art. 23º e 24º do Regulamento à totalidade do lote:

Artigo 24º -H

Zona Terreste de Proteção das Lagoas de Óbidos e de Albufeira

"8 — Na Faixa de Proteção Lagunar Complementar são interditas operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das seguintes situações:

(...)

- k) Nas áreas contidas em perímetro urbano ou em aglomerado rural consagrado em PMOT à data da entrada em vigor do POC, ou que resultem da revisão ou alteração do PDM.

Artigo 23.º

Zonas Habitacionais Propostas (HP)

As zonas habitacionais propostas (HP) são as áreas habitacionais existentes ou a criar em áreas com vocação urbana, integrando as subzonas HP1, HP2, HP3 e HP4.

Artigo 24.º

Regras de uso e ocupação do solo nas zonas HP

1 — Nas zonas HP, a tipologia admitida é a habitação unifamiliar isolada.

2 — As subzonas HP1 e HP2 ficam sujeitas aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Icb máximo – 0,40;

Processo: 489/24

Data da Informação: 2024/07/09

- b) Numero máximo de pisos no Bairro da Poça Pequena – um;
- c) Numero máximo de pisos na restante áreas – dois;
- d) Área mínima do lote:
 - Na subzona HP1 – 700m²
 - Na subzona HP2 - 400m²
- e) Percentagem máxima de impermeabilização do solo do lote – 30%;
- f) O numero de lugares de estacionamento deve estar em conformidade com a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro; seja o pedido de licenciamento precedido ou não de uma operação de loteamento, pelo menos 50% e, no mínimo, um dos lugares de estacionamento será no interior do lote, admitindo-se que seja em cave, não sendo esta contabilizada para efeitos da área total de construção.

- **Instrumentos de gestão territorial a aplicar no Lote 58:**

O lote “58” foi constituído através do alvará 223/88, tendo este sido caducado por Deliberação datada de 02-10-1989.

Instrumentos de planeamento em vigor:

O prédio integra o Plano de Urbanização Turisbel/Casalito, publicado pela Resolução de conselho de Ministros n.º 159/2006, de 29.11, com posteriores alterações para adaptação ao POC-ACE, publicada a 06.11.2019. O local integra a Zona Terreste de Proteção das Lagoas Costeiras - Faixa de Proteção Lagunar Complementar. Por remissão da alínea k) do ponto 8 do art. 24º-H, e estando a área identificada no P.U. na zona HP1, aplicam-se os condicionalismos impostos pelos Art. 23º e 24º do Regulamento à totalidade do lote:

Artigo 24º -H

Zona Terreste de Proteção das Lagoas de Óbidos e de Albufeira

“8 — Na Faixa de Proteção Lagunar Complementar são interditas operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das seguintes situações:

(...)

k) Nas áreas contidas em perímetro urbano ou em aglomerado rural consagrado em PMOT à data da entrada em vigor do POC, ou que resultem da revisão ou alteração do PDM.

Artigo 23.º

Zonas Habitacionais Propostas (HP)

As zonas habitacionais propostas (HP) são as áreas habitacionais existentes ou a criar em áreas com vocação urbana, integrando as subzonas HP1, HP2, HP3 e HP4.

Artigo 24.º

Regras de uso e ocupação do solo nas zonas HP

1 — Nas zonas HP, a tipologia admitida e a habitação unifamiliar isolada.

2 – As subzonas HP1 e HP2 ficam sujeitas aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Icb máximo – 0,40;
- b) Numero máximo de pisos no Bairro da Poça Pequena – um;
- c) Numero máximo de pisos na restante áreas – dois;
- d) Área mínima do lote:
 - Na subzona HP1 – 700m²

Processo: **489/24**

Data da Informação: **2024/07/09**

Na subzona HP2 - 400m²

e) Percentagem máxima de impermeabilização do solo do lote – 30%;

f) O número de lugares de estacionamento deve estar em conformidade com a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro; seja o pedido de licenciamento precedido ou não de uma operação de loteamento, pelo menos 50% e, no mínimo, um dos lugares de estacionamento será no interior do lote, admitindo-se que seja em cave, não sendo esta contabilizada para efeitos da área total de construção.

Conclusão:

A informação prestada é de carácter genérico, sobre os instrumentos de planeamento em vigor e demais condições gerais a que devem obedecer as edificações nesta área, conforme previsto na alínea a) do n.º 1 do art. 110º do DL n.º 555/99 de 16/12, com a actual redacção, não se podendo considerar o seu conteúdo vinculativo para qualquer eventual pedido de licenciamento.

À Consideração Superior,



Luís Higinio, Arq.º

09-07-2024