

REGULAMENTO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º - ÂMBITO TERRITORIAL

1- O Plano de Pormenor para as Antigas Instalações da Fábrica do Bagaço foi desenvolvido segundo a modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rural, de acordo com disposto no Artigo n.º 91ºA do Decreto-Lei 380/99, de 22 de Setembro, na sua atual redação conferida pelo Decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio de 2015 e Portaria n.º 389/2005, de 5 de Abril.

2- A área de intervenção do Plano de Intervenção no Espaço Rural para as Antigas Instalações da Fábrica do Bagaço, adiante designado por PIER, abrange uma área da Freguesia de Ribeira de Nisa e Carreiras, do Concelho de Portalegre, com cerca de 5 ha, cujos limites se encontram identificados na planta de implantação.

ARTIGO 2º - PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS

1-O PIER tem como objetivos gerais;

- a) A reconversão de um complexo industrial, em espaço rural, para uso turístico
- b) A compatibilização das áreas de construção com os instrumentos de ordenamento em vigor, Plano Diretor Municipal de Portalegre (PDMP), e Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de S. Mamede (POPNSSM).
- c) Identificar claramente as edificações de construção anterior a 2005, e promover soluções que sejam enquadráveis nos Regulamentos dos Planos.
- d) Conciliar o projeto e a manutenção e recuperação do estado de conservação favorável dos habitats e populações das espécies faunísticas e florísticas existentes, através do estabelecimento de regras de ocupação e da implementação de medidas e ações adequadas de planeamento e gestão do território, que permitam compatibilizar a atividade socioeconómica com valores naturais existentes.
- e) Incremento da percentagem atual de permeabilidade do solo, nas áreas sem edificações, pelo estabelecimento de um processo de renaturalização do solo.

2- A proposta de reorganização espacial das áreas de exploração apresentada no PIER sustentou-se no seguinte conjunto de objetivos específicos:

- a) Clara intenção de compatibilizar edificações existentes com os instrumentos de planeamento em vigor.
- b) Garantir os valores naturais existentes assumindo-se como plano de salvaguarda de recursos, que permanecem no território, não obstante desde 2005 se terem registado algumas alterações naquele polígono;
- c) Assegurar a melhoria ou mesmo a renaturalização de grande parte da área até agora afetada pela atividade industrial, no sentido da utilização sustentável do território e da permanência dos sistemas ecológicos.
- d) Reconversão de uma zona edificada para um uso compatível com os valores em presença, que envolve a recuperação do habitat ribeirinho pela renaturalização da margem, a reconstituição da mata e da galeria ripícola e, ainda, de eventual permeabilização necessária de áreas de enquadramento, impermeáveis na atualidade.
- e) Criação de um percurso interpretativo, integrando o corredor ecológico, constitui a criação e beneficiação de um espaço de utilização coletiva, de prestação de serviços [ambientais] complementares do solo rural, numa valorização e requalificação da paisagem, tal como previsto nas alíneas c), d) e e) do nº3 do art.º 91º-A do RJIGT que regulamenta as modalidades específicas dos planos de pormenor, designadamente a de Plano de Intervenção em Espaço Rural.

ARTIGO 3º - CONTEÚDO DOCUMENTAL

1- Para além do presente Regulamento, o PIER é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Planta de implantação, elaborada à escala 1:1000.
- b) Planta de condicionantes, elaborada à escala 1:1000, assinalando as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

2- O PIER é ainda acompanhado por:

- a) Planta de Trabalho. Escala 1:1000
- b) Planta de Faseamento. Escala 1:1000
- c) Planta de Situação Atual. Escala 1:1000
- d) Planta de Situação Atual – infraestruturas. Escala 1:1000
- e) Situação de Referência em 2007. Escalas várias.
- f) Enquadramento no Plano Diretor Municipal. Escalas várias.
- g) Enquadramento no Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de S. Mamede. Escalas várias.
- h) Relatório, que fundamenta as principais medidas, indicações e disposições adotadas.
- i) Programa de execução e respetivo plano de financiamento.
- j) Planta de Enquadramento.

ARTIGO 4º - DEFINIÇÕES

Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, são adotadas as seguintes definições:

- a) Área de Construção do Edifício - a área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar.

A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

b) Área de Implantação do edifício - a área de implantação (Ai) de um edifício é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde a área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:

i) O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;

ii) O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

c) Altura da fachada - a altura da fachada é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

d) Índice de Utilização do Solo - o índice de utilização do solo (Iu) é o quociente entre a área total de construção (ΣAc) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito. Ou seja:

$$Iu = \Sigma Ac / As$$

e) Índice de Ocupação do Solo - o índice de ocupação do solo (Io) é o quociente entre a área total de implantação (ΣAi) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja: $Io = (\Sigma Ai / As) \times 100$

f) Lugares de estacionamento (Le) - lugares previstos para estacionamento de veículos;

g) Piso (de um edifício) - O piso ou pavimento de um edifício é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas a sua utilização.

h) Parcela (P) - porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente.

i) Prédio - parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência;

j) Índice de Impermeabilização do Solo - Índice de Impermeabilização do Solo - o índice de impermeabilização do solo (Iimp) é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes ($\Sigma Aimp$) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja:

$$Iimp = (\Sigma Aimp / As) \times 100$$

Cada área impermeabilizada equivalente (Aimp) é calculada pelo produto entre a área de solo (As) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (Cimp) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto. Ou seja:

$$Aimp = Cimp \times As$$

k) Obras de construção - as obras de criação de novas edificações.

l) Obras de alteração - as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;

m) Obras de ampliação - as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente;

n) Obras de reconstrução - as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;

CAPÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

ARTIGO 5º - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES

1- Na área de intervenção do PIER, verifica-se a incidência das seguintes servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública:

a) Reserva Ecológica Municipal.

b) Reserva Agrícola Municipal.

c) Domínio Público Hídrico.

d) Área *non ædificandi* da Estrada Nacional ER246.

e) Sítio da Rede Natura 2000.

f) Área Protegida – Parque Natural da Serra de São Mamede

2- As áreas sujeitas a servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública estão identificadas na planta de condicionantes.

ARTIGO 6º - REGIME

A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedecerá ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do PIER que com elas sejam compatíveis.

CAPÍTULO III - USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

SECÇÃO I – QUALIFICAÇÃO DO SOLO

ARTIGO 7º - CATEGORIAS

O PIER é constituído pelas seguintes categorias e subcategorias do solo rural, delimitadas na planta de implantação:

1- Espaço de Ocupação Turística

a) Área edificada de apoio à atividade turística:

- i) Área edificada para alojamento turístico- Hotel rural;
- ii) Área edificada para utilização coletiva;
- iii) Área edificada de equipamentos.
- b) Espaços com atividades de animação ou diversão com interesse para o turismo:
 - i) Área de recreio e lazer-piscina e tanques;
 - ii) Pérgulas ou galerias de ligação;
 - iii) Áreas de acessos e circulação;
 - iv) Áreas de estacionamento.
- c) Espaços com interesse ecológico
 - i) Espaço de regeneração natural;
 - ii) Mata ripícola de requalificação ambiental - Corredor "ecológico" - área a renaturalizar;
 - iii) Percurso ribeirinho de interpretação;
 - iv) Espaços de enquadramento - Jardins e espaços de lazer;
 - v) Espaços de enquadramento - Maciço arbóreo de apoio ao estacionamento.

SUB-SECÇÃO I – ESPAÇOS DESTINADOS A ÁREAS EDIFICADAS DE APOIO À ATIVIDADE TURÍSTICA

ARTIGO 8º - ÁREAS EDIFICADAS

1- As áreas edificadas deverão ser alvo de projetos de arquitetura e especialidades, elaborados por técnicos qualificados, estruturados de acordo com os usos a alterar e a legislação em vigor, de acordo com os parâmetros urbanísticos patentes no quadro seguinte:

	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO M2	PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	ÁREA DE CONSTRUÇÃO M2	CÉRCEA ALTURA DOS EDIFÍCIOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA M	UTILIZAÇÃO	CAPACIDADE		EST LUGARES
						LUG. SENTADOS/ CAMA	ALOJAMENTOS	
Edifício A	240,5	2	481	7,18	Equipamento			14
Edifício B	24,95	1	24,95	8,21	Equipamento			
Edifício C	31	1	31	3	Equipamento			
Edifício D	972	1	1011	8	Equipamento			51
Edifício E	1090,1	1	1090,1	8	Equipamento			55
Edifício F	366,2	1	366,2	4,67	Utilização coletiva/Restaurante	70		7
Edifício G	903,8	1	903,8	5,71	Utilização Coletiva Restaurante/salão de festas	450		45
Edifício H	128,5	1	128,5	4,46	Utilização coletiva			4
Edifício I	62,5	1	62,5	2,95	Utilização coletiva			2
Edifício J	1304,61	1	1.304,61	6,8	Hotel rural	20	10	2
Edifício M	17	1	17	2,5	Equipamento			
Edifício N	34,6	1	34,6	2,65	Equipamento			
Piscinas	370		370		Piscinas	40		
Galerias	479,3	1	479,3	2,5	Pérgulas/Galerias			
TOTAIS	6025,06		6304,56					180

ARTIGO 9º - ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL

1-As áreas destinadas a estacionamento automóvel deverão ser dimensionadas de acordo com o disposto no PDM Portalegre, reproduzindo-se o extrato do artigo 66º alínea e) e seguintes do regulamento do mesmo:

- a) Edificações destinadas a empreendimentos turísticos - o número mínimo de lugares deve corresponder a 20 % das unidades de alojamento do estabelecimento.
- b) Edificações destinadas a estabelecimentos de restauração/bebidas, o número mínimo de lugares deve corresponder a:
 - i) 2 Lugares por 100 m² de área de construção para estabelecimentos com a área de construção igual ou inferior a 500 m²;
 - ii) 5 Lugares por 100 m² de área de construção para estabelecimentos com a área de construção superior a 500 m².

SUB-SECÇÃO II – ESPAÇOS COM ATIVIDADES DE ANIMAÇÃO OU DIVERSÃO COM PARA O TURISMO E INTERESSE ECOLÓGICO

ARTIGO 10º - ESPAÇO DE REGENERAÇÃO NATURAL, MATAS RIPÍCOLAS E ÁREAS A RENATURALIZAR

- 1- As áreas destinadas a Matas Ripícolas e nas áreas sujeitas a processo de renaturalização deverão ser alvo de projetos de integração paisagística, elaborado por técnico qualificado, adaptado às condições edafoclimáticas, reconvertendo estas áreas para os usos compatíveis tendo em conta as classes de espaço confinantes.
- 2- Na programação destes espaços serão utilizadas espécies autóctones ou há muito introduzidas na região.
- 3- As áreas objeto de ações de recuperação ambiental passarão a estar sujeitas ao regime aplicável às categorias de espaço envolventes.

ARTIGO 11º - PERCURSO RIBEIRINHO DE INTERPRETAÇÃO

- 1- A área destinada ao Percorso Ribeirinho de Interpretação da Natureza, deverá ser alvo de projeto de integração paisagística, elaborado por técnico qualificado, adaptado às condições edafoclimáticas, reconvertendo estas áreas para os usos compatíveis tendo em conta as classes de espaço confinantes.
- 2- Em termos programáticos deverá prever a criação de locais de paragem e de contemplação da paisagem / Natureza devidamente equipados por um conjunto de infraestruturas, designadamente:
 - a) Parque de merenda;
 - b) Postos de observação;
 - c) Painéis de carácter informativo e formativo sobre os recursos ambientais e patrimoniais existentes.

ARTIGO 12º - ESPAÇOS DE ENQUADRAMENTO

- 1- Os espaços verdes de enquadramento deverão ser alvo de projetos de integração paisagística, elaborado por técnico qualificado, deverá ser adaptada às condições edafoclimáticas, reconvertendo estas áreas para os usos compatíveis tendo em conta as classes de espaço confinantes.
- 2- Na programação destes espaços serão utilizadas espécies autóctones ou há muito introduzidas na região.

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ARTIGO 13º - OMISSÕES

Em tudo o que o presente Regulamento for omissivo aplicam-se os regulamentos da especialidade e demais legislação em vigor.

ARTIGO 14º - ENTRADA EM VIGOR

O presente PIER entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação em *Diário da República*.