



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

C/c
DSR de Castelo Branco

Ex mo Senhor
Presidente da Câmara Municipal do Município de
Vila de Rei
Lg Família Mattos e Silva Neves
6110-174 Vila de Rei

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

DOTCN 385/17
Proc. PDM-CB 10 00/4-83

Data

14/07/2017

ASSUNTO: Transposição das normas do PO da Albufeira de Castelo do Bode para o PDM de Vila de Rei
CASTELO BRANCO/Vila de Rei

Reportando-nos ao assunto em epígrafe, junto se remete cópia do ofício S035753-201706 –
ARHTO.DOLMT, de 30.06.2017, da Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARHTO), oportunamente
rececionado nesta CCDRC.

Com os melhores cumprimentos

A Diretora de Serviços do Ordenamento do Território

(Dra. Maria Margarida Martins Ventura Teixeira Bento)

ANEXO: OF. referido

JAF/CV



DATACENTRO
INFORMAÇÃO PARA A REGIÃO
NORTE / DATACENTRO 00119 PT



Rua Bernardim Ribeiro, 80 • 3000-069 Coimbra • Portugal
Tel: 239 400 100 • Fax: 239 400 115 - geral@ccdr.pt - www.ccdr.pt
Linha de Atendimento ao Cidadão - Tel: 808 202 777 - cidadao@ccdr.pt

12604
2017/10
12

AGÊNCIA
PORTUGUESA
DO AMBIENTE

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional do Centro
Rua Bernardim Ribeiro, 80
3000-069 COIMBRA

S/ referência

Data

N/ referência

Data

Email sem ref#

S035753-201706-ARHTO.DOLMT

Proc. ARHTO.DOLMT.01148.2017

Assunto: Transposição do POA do Castelo de Bode para o PDM de Vila de Rei

Relativamente ao assunto em epígrafe, e após apreciação dos documentos recebidos através de email datado de 18/05/2017, constatou-se que foram remetidos ficheiros para serem visualizados em ArqGis, apresentados no formato "mxd", e que se encontravam numa versão não compatível com a que atualmente está disponível na APA.

Não tendo sido recebido qualquer esclarecimento ou envio de ficheiro em versão compatível, por nós entretanto solicitado, procedeu-se à apreciação sobre os restantes elementos disponibilizados.

Refere-se assim, que a análise foi efetuada sobre os elementos/ficheiros com a seguinte designação:

- Proposta de alteração ao regulamento do PDM Vila de Rei. Docx
- Alteração PDM_POACB.docx
- Concelho_Vila_de_Rei.shx
- POACB_planta_sintese.tif
- POACB_planta_condicionantes.tif
- Planta de síntese_POACB.pdf
- Planta de Condicionantes_POACB.pdf

2017/10/7 2017-07-05
DOT/CC

Metodologia utilizada

Sobre o documento "Alteração PDM_POACB.docx" e que diz respeito à "metodologia utilizada", refere-se o seguinte:

Em consonância com o determinado pela Lei de Bases do Ordenamento do Território (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio), esta alteração visa a adaptação do PDMVR às normas vinculativas dos particulares presentes nos PEOT, neste caso o POACB.

Seguindo o guia metodológico, datado de março de 2015, elaborado pelo grupo de trabalho para o território (APA, CCDR, DGT e ICNF); e as orientações da CCDRC, a CMVR procedeu ao desdobramento da planta de ordenamento do PDM em vigor, integrando o extrato da planta síntese do POACB e designando como "Planta de Ordenamento - Regimes de Proteção da Albufeira de Castelo de Bode".



REPÚBLICA
PORTUGUESA
AMBIENTE

ARH do Tejo e Oeste - Divisão do Oeste, Lezíria
Rua D. João IV, 33 2200-397 Abrantes
Tel: 218430457
e-mail: arht.geral@apambiente.pt
www.apambiente.pt

Médio Tejo - DGT	
2017/10/7/5	
X	DOTCN/62107/05
	DGT

A mesma metodologia foi utilizada para transposição das condicionantes do POACB, isto é a CM decidiu desdobrar também a planta de condicionantes do seu PDM. Não obstante, e tal como será referido adiante, julga-se não ser necessário este desdobramento, uma vez que as condicionantes legalmente em vigor na zona de proteção da albufeira, no nosso entendimento, poderão ser representadas na planta de condicionantes do PDMVR, "Outras condicionantes".

Proposta de transposição do Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode para o Plano Diretor Municipal de Vila de Rei

Sobre a transposição cartográfica e respetivas normas constantes do regulamento devem ser esclarecidos ou retificados os aspetos de seguida identificados.

I – Planta de Ordenamento – Regimes de Proteção da Albufeira de Castelo de Bode

a) Legenda

No que diz respeito à "Fonte", é identificada a "Agência Portuguesa do Ambiente". Considera-se que face à data de elaboração e publicação do plano, seria desejável identificar simultaneamente o Ex-Instituto da Água.

Uma vez que o "Plano de Água" é matéria a regulamentar no PEOT, considera-se que o respetivo zonamento não deve constar no PDM. Paralelamente existem normas que correspondem a áreas do município de Vila de Rei, como a zona da barragem e dos órgãos de segurança. Assim entende-se que não deve ser representado sobre o Plano de Água, nem identificado na legenda respetiva, o seguinte:

- Zonas de proteção à barragem e órgãos de segurança
- Zonas de recreio balnear e respetiva zona de proteção
- Zonas de sensibilidade ecológica;
- Zonas de navegação restrita;
- Zonas de navegação livre
- Zonas de proteção às pontes

Na legenda é identificada no ponto das "infraestruturas" a zona de respeito pela barragem e órgãos de segurança, o que, tal como mencionado anteriormente, deve ser retirado.

Na planta síntese do POA são identificadas duas captações superficiais para abastecimento (Zaboeira e Cabecinha) e respetivas "zonas de proteção". Considera-se que a transposição efetuada pela CM para planta de ordenamento – regimes de proteção (...) é adequada.

Contudo, a CMVR confirmou à APA, através do seu ofício n.º 0743, de 15 de maio de 2014, no âmbito do processo "Empreendimento turístico em Vila de Rei – POACB", "a desativação há alguns anos, da captação de água na albufeira junto à aldeia de Cabecinha". Cumulativamente, informou que "atualmente a captação não está em uso nem possui nenhum equipamento apenas existe a estrutura de betão". Neste contexto, considera-se que seria de não representar esta captação e zona de proteção, de Cabecinha, dado que a mesma não se encontra em condições de ser utilizada.

Informamos também que, de momento, ainda não foi publicado em Diário da República, e em diploma próprio, o perímetro de proteção da captação superficial de Zaboeira.

No que diz respeito às "áreas de uso urbano com vocação turística", atendendo que na cartografia é identificada a simbologia na área de Zaboeira, considera-se que, por uma questão de melhor leitura, não há inconveniente da legenda conter essa especificação por escrito.

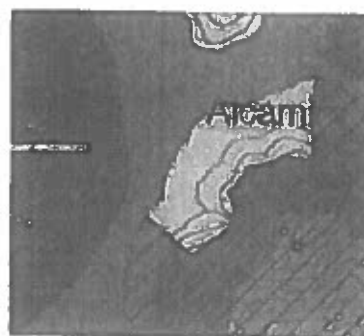
b) Transposição cartográfica

Tendo sido verificado o ficheiro "POACB_Síntese.tif" em SIG, considera-se que globalmente foi transposta a delimitação do zonamento do PEOT; contudo, deverão ser ajustadas/corrigidas as seguintes situações:

- Relativamente às "zonas de recreio balnear e de lazer", verifica-se que existem quatro zonas identificadas para este concelho (Fernandaires, Alcamim, Zaboeira e Arrancoeira). Atendendo a que o PDM reporta as questões relativas ao uso do solo, julga-se que não será de representar a zona de recreio balnear e respetiva zona de proteção quando se sobrepõe ao Plano de água;
- Próximo da zona balnear de Alcamim, além do referido no ponto anterior, deve também ser corrigida a delimitação da área de uso urbano, conforme se observa nas figuras seguintes:



Extrato do POACB (Fonte: IGEO)



Extrato da proposta de transposição do POACB para o PDMVR

II - Planta de Condicionantes – Regimes de Proteção da Albufeira de Castelo de Bode

a) Legenda

Devem ser efetuadas as correções na sequência do que é referido na alínea seguinte sobre a transposição da delimitação e identificação das condicionantes na zona de proteção da albufeira.

b) Transposição

Relativamente às condicionantes que foram identificadas na carta de condicionantes do POACB, não parece fazer sentido o desdobramento da carta de condicionantes do PDM de Vila de Rei, de modo a efetuar a transposição. Isto porque:

- Relativamente à delimitação da REN do POACB, não tendo sido publicada em diploma próprio, considera-se que a que vigora no concelho, será a que foi aprovada e publicada pela RCM n.º 121/95, de 2 de novembro, alterada pela Portaria n.º 733/2011, de 30 de setembro; alterada pela Declaração de Rectificação n.º 620/2013, de 23 de maio, pelo Aviso n.º 10072/2013, de 8 de agosto e pelo Aviso n.º 12243/2016, de 7 de outubro (alteração no com vista a viabilizar o projeto do Hotel Rural da Herdade da Foz da Represa, Cabecinha).
- Relativamente às restantes condicionantes representadas na planta do POACB, considera-se que poderão integrar a carta de condicionantes que já constitui o PDMVR, a saber o "Domínio Público Hídrico", e infraestruturas elétricas e as rodoviárias. Ainda que integre o DH, será de subdividir a identificação de "albufeira" e "margem da albufeira – 30m".
- A delimitação da zona reservada da zona de proteção terrestre da albufeira, com 50m medidos na horizontal a partir do NPA (121,50m), deve ser transposta para a mesma carta de condicionantes do PDMVR.

- No mesmo entendimento, deve ser representada na carta de condicionantes a zona de proteção terrestre da albufeira do Castelo de Bode, com largura de 500m medidos na horizontal, a partir da cota do NPA.
- Conforme foi já referido, as captações serão identificadas na carta de ordenamento – regimes de proteção à albufeira de Castelo de Bode.

Observando ainda a carta de condicionantes do PDMVR “outras condicionantes”, no âmbito dos recursos hídricos, verifica-se que são identificadas:

- Albufeiras de águas públicas e faixa de proteção (DR 2/88 de 20 de janeiro)
- Domínio Público Hídrico.

Atendendo aos comentários anteriores, e considerando a transposição da zona de proteção terrestre e da zona reservada para esta carta, sugere-se a seguinte redação:

- Zona Terrestre de Proteção da Albufeira de Castelo de Bode (500m)
- Zona Reservada da zona de terrestre de proteção da Albufeira de Castelo de Bode (50m)
- Domínio Público Hídrico
 - Albufeira de águas públicas
 - Margem da albufeira (30m)
 - Leito da linha de água e respetivas margens (10m para cada lado da linha limite do leito).

III- Regulamento

De modo geral, o regulamento deve ser revisto no sentido de articular a transposição cartográfica e normativa do POACB.

Assim, desde logo deve ser corrigida a própria designação do Capítulo VIII, cuja proposta refere “Albufeira do Castelo de Bode”.

Considerando que esta área respeita à Zona de Proteção Terrestre da Albufeira, não parece fazer sentido referi-la como “categoria de espaço”, como se observa, por exemplo, no capítulo III, relativo ao “Uso dominante do solo – Espaços não urbanos”; e capítulo IV, relativo ao “Uso dominante do solo – Espaços urbanos”.

Especificamente, referem-se ainda os seguintes aspetos, que merecem esclarecimento e correção:

No n.º 2 do art. 4º, relativo à “Composição do Plano”, deve ser utilizada a mesma designação na carta de ordenamento – “regimes de proteção da Albufeira de Castelo de Bode.

No n.º 5 do art. 6º, e uma vez que está a ser efetuada a transposição das normas do Plano de Ordenamento da Albufeira do Castelo de Bode, não parece fazer sentido referir “Para as áreas incluídas no limite da área de intervenção do Plano...” Propõe-se “Para as áreas incluídas no limite da zona de proteção à albufeira do Castelo de Bode”, aplicam-se as disposições constantes no capítulo (...).

No art. 7º, para além das definições transpostas do POACB para o presente regulamento, considera-se que deverá também ser incluída a definição dos seguintes conceitos:

- Margem da albufeira
- Atividades secundárias (apesar do POACB não descrever, a definição consta no DL 107/2009, de 15 de maio – Regime jurídico de proteção das albufeiras de águas públicas de serviço público)
- Recreio banhar e lazer

No art. 14º, relativo às disposições gerais do “Capítulo III - uso dominante do solo – Espaços não urbanos”. É referida na alínea e) “Zonas de proteção da albufeira de Castelo de Bode” como uma categoria do Espaço

não urbano. Tal parece-nos desajustado, uma vez que se trata de uma "Zona de proteção", ou seja de uma condicionante. Assim a redação deve merecer revisão, retirando esta referência.

O mesmo sucede nos artigos 30º-A e 48º-A. Contudo, deve ficar claro que toda a área do território do concelho, abrangida pela Zona de proteção da albufeira de Castelo de Bode fica condicionada ao cumprimento das disposições aplicáveis ao respetivo uso constantes no citado Capítulo III do PDMVR.

No art.15º, relativo ao regime de restrições e de condicionamentos, nem sempre são perceptíveis algumas alterações introduzidas, nomeadamente quando se refere que "nas categorias de espaço não urbano é admissível o recreio balnear e respetivas infraestruturas de apoio" e "nas categorias de espaço não urbano os usos devem ser compatíveis com os admissíveis no capítulo VIII (...)". Tal deve ser esclarecido e retificado, sendo que as áreas afetas à zona de proteção da albufeira serão regulamentadas pelo constante no capítulo respetivo (capítulo VIII), incluindo a zona terrestre das "zonas de recreio balnear", como adiante será referido.

No art.18º, sobre os "Espaços Agrícolas", a discriminar as áreas de uso agrícola integradas no POACB, deve corrigir-se POACB para "zona de proteção da albufeira de Castelo de Bode". O mesmo deve ser corrigido, no n.º 1 do art. 22º relativa identificação da subdivisão da categoria "Espaços Florestais, nomeadamente onde se lê "áreas de uso florestal integradas no POACB"

No capítulo relativo às unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), é identificada no art. 56º, a UOPG na "Zona envolvente à albufeira da Barragem de Castelo de Bode". Tendo presente a atual transposição do POA para o PDM, não fará sentido continuar a identificá-la como tal. Assim, propõe-se retirar a alínea c) do art. 56º.

O Capítulo VIII – Albufeira de Castelo de Bode contém a transposição das normas do POA para a área afeta à zona de proteção terrestre da referida albufeira. Conforme já mencionado, a designação deve ser articulada com a designação cartográfica "Regimes de proteção da albufeira de Castelo de Bode". Simultaneamente devem ser corrigidas na proposta do regulamento, todas as situações que remetem para este capítulo (por exemplo nos art.20º-A, art. 27º-A).

Do mesmo modo, no art. 57º, devem ser corrigidos vários aspetos:

- No n.º 1 - a designação da planta de ordenamento,
- No n.º 2 - a cota do NPA, que deverá ser 121,50m, tal como consta nas definições do próprio regulamento,
- No n.º 6 - deve ficar claro que sobre as áreas afetas à zona de proteção terrestre do Castelo de Bode aplicam-se as regras constantes deste capítulo.

No art. 58º, relativo ao "uso e ocupação", verifica-se que reflete essencialmente as atividades interditas e de admissão condicionada, na zona de proteção da albufeira, conforme o art. 7º do regulamento do POACB (RPOACB). Assim pensa-se que seria de ajustar a designação ao conteúdo do artigo.

Observa-se que no n.º1-a) foi incluída também, no conjunto de ações interditas nesta zona de proteção, a realização de operações de gestão de resíduos, com o que se concorda.

Tendo em vista a proteção e salvaguarda dos recursos hídricos nomeadamente da albufeira em apreço, considera-se que o regulamento do PDMVR deve também, neste capítulo/artigo, incluir a interdição do armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos conforme consta no art.7º, n.º1-i) do regulamento do POACB.

No n.º 2, deve ficar clara a transposição dos atos e ações condicionados, a realizar na zona de proteção conforme constam no RPOACB no art. 7º, n.º2, e que ficam condicionados ao parecer prévio da APA, entre os quais os que reportam às alíneas a) e b) da proposta de transposição (infraestruturas elétricas aéreas e subterrâneas, de telecomunicações, de saneamento, etc e as construções necessárias a atividades que

exijam proximidade à água) e as que se referem às obras de estabilização e consolidação de encostas e margens da albufeira.

Também no art. 58º n.º2-d), refere que *“Os equipamentos referidos na alínea anterior poderão ser objeto de obras de ampliação, desde que se destinem a melhorar as condições de funcionamento, de acordo com as disposições do presente regulamento e, quando situada na zona reservada da zona terrestre de proteção, a ampliação não implique a ocupação de terrenos mais avançados, em relação à albufeira, do que a edificação existente”*.

Atendendo a que as obras de ampliação a realizar na zona reservada se destinam a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e de cozinhas, e que os equipamentos a que se refere são os de apoio às atividades secundárias, considera-se que a proposta deste artigo deve ser revista. Assim deve ser retirada frase *“e, quando situada na zona reservada da zona terrestre de proteção, a ampliação não implique a ocupação de terrenos mais avançados, em relação à albufeira, do que a edificação existente”*.

Tendo presente que no capítulo VIII da proposta do regulamento do PDMVR, se encontra a transposição do RPOACB, onde se lê *“do presente regulamento”*, deve ser corrigido para *“do presente capítulo”*.

Deve ser ainda incluído no n.º 2 do art. 58º, uma alínea que transponha a norma da alínea m) do n.º 2 do art. 7º do RPOACB, relativo à necessidade de projeto específico para as obras de estabilização e consolidação de encostas e margens da albufeira.

No art. 58º n.º3-a) deve ser corrigido *“no presente regulamento”* para *“no presente capítulo”*.

Observa-se que no mesmo n.º3, na alínea b), a proposta é mais restritiva que o previsto no art.8º,n.º1-b) do regulamento do POACB, nomeadamente no que diz respeito à permissão de reconstrução e conservação das construções existentes (...). A proposta apenas indica a permissão de *“ampliação”*.

No art. 59º, n.º2, relativo ao zonamento da zona de proteção terrestre, deve ser corrigido *“da presente secção”* para *“do presente capítulo”*. Considera-se que deverá ser transposta a norma do RPOACB constante no n.º3 do art. 12º relativo ao zonamento, e que refere *“Sempre que se verifique a sobreposição de condicionantes de diferentes usos e atividades prevalecem as mais restritivas.”*

No art. 60º, que identifica as zonas integradas *“ Subsecção I - Uso urbano”*, deve ser especificado que as áreas de uso urbano e as áreas de uso urbano com vocação para uso turístico, são as que estão identificadas na planta de ordenamento - regimes de proteção à Albufeira de Castelo de Bode.

No art. 61º que transpõe as normas relativas ao uso turístico, observa-se que apenas foi transposta a permissão de obras de ampliação não tendo sido considerado a possibilidade de obras de conservação e de reconstrução nas várias tipologias de uso turístico. Assim, sugere-se a eventual retificação da transposição atendendo ao RPOACB para o uso em questão.

No n.º 8, do art. 61º, corrigir a designação da planta que transpõe o zonamento da planta síntese do POACB, para *“Planta de ordenamento – Regimes de Proteção da Albufeira de Castelo de Bode”*; incluir uma alínea que transponha a norma do art. 21º, n.º 11- a) *“-Não é permitido a construção de moradias turísticas”*.

Também neste n.º8, na alínea b) corrigir *“50%”* para *“70%”*, tal como previsto na alínea c) do n.º 11, do art. 21º do RPOA (*“Pelo menos 70% das unidades de alojamento integrados em hotéis-apartamentos serão obrigatoriamente afetos à utilização turística”*).

A proposta do regulamento em análise nada refere sobre as normas a aplicar sobre os empreendimentos turísticos incluídos em áreas urbanas com vocação turística (como é o caso de Zaboeira), pelo que deverá ser esclarecido, tendo em conta as disposições do POACB.

No n.º 2 do art. 62º, e também no n.º 1 do art. 67º, corrigir e articular com a legenda da carta respetiva, a designação da Planta de Ordenamento que contem a transposição do zonamento do POACB.

Observa-se que neste artigo, relativo ao "uso agrícola", não foram transpostas todas as interdições constantes no regulamento do POACB, nomeadamente o art. 22º, n.º3-a) "É interdita a florestação com mobilização do solo, admitindo-se exclusivamente plantação à cova."

Recomenda-se ainda que neste artigo, tal como no art. 63º (uso florestal), seja acautelado que o uso de fitofármacos e fertilizantes químicos de qualquer tipo é interdito numa faixa de 150m medidos na horizontal, a partir do NPA, na zona de proteção.

No art. 64º, relativo às "zonas de proteção e valorização ambiental", deve ser retirada a referência ao "POACB". De novo se observa que nestas áreas, apenas é equacionada a possibilidade da realização de "ampliação" das edificações existentes, não transpondo a possibilidade de "reconstrução e de conservação". Tendo em conta as características específicas desta categoria, nomeadamente tratando-se de "biótopos terrestres com importância para a conservação dos recursos e do património natural existente, e para a preservação da integridade biofísica do território", recomenda-se que sejam transpostas para o regulamento do PDM, as normas constantes no POACB, no art. 24º, no n.º2, nas alíneas de a) a g), que globalmente dizem respeito aos condicionamentos sobre a implementação dos povoamentos florestais e à interdição do uso de fitofármacos e fertilizantes químicos de qualquer tipo.

No art. 65º, relativo às "normas de edificabilidade e construção" na área da zona de proteção terrestre da albufeira, onde se lê "no presente Regulamento", deve ser corrigido para "no presente capítulo", designadamente nos números 1,2 e 3 do mencionado artigo. Tal como no artigo anterior, observa-se que apenas é equacionada a possibilidade da realização de "ampliação" das edificações existentes, não transpondo a possibilidade de "reconstrução e de conservação".

Considera-se que deve ser transposto, para o regulamento do PDM, o que consta no n.º6 do art. 27º do RPOACB, relativo aos espaços exteriores associados a áreas objeto de licença ou concessão, com as necessárias alterações, nomeadamente "APA,IP" ou "entidade com competências para os recursos hídricos" em substituição da "DRAOT".

Também no art. 66º, relativo ao "Saneamento básico" na área da zona de proteção terrestre da albufeira, onde se lê "no presente Regulamento", deve ser corrigido para "no presente capítulo".

No art. 67º, relativo à rede viária e acessos, n.º1 alínea b), onde se lê "das APA" deve corrigir-se para "da APA,IP" ou "entidade com competências para os recursos hídricos"

Constata-se ainda que na transposição efetuada para o regulamento do PDM, foram identificadas as "zonas de recreio e lazer"; contudo observa-se que não foi acautelada a transposição das normas aplicáveis. Tendo presente que no concelho de Vila de Rei existem várias "Zonas de Recreio Balnear", propõe-se que sejam acauteladas as normas para as áreas da zona terrestre de proteção, afetas ao uso de recreio Balnear.

De igual modo, observa-se que no concelho existem ou estão previstos dois portos de recreio (próximo a Fernandaires e próximo de Arrancoeira); nesse sentido, deve o PDM conter as normas do POACB consideradas necessárias para a respetiva zona terrestre contígua à localização destas infraestruturas/equipamentos associadas ao recreio náutico.

Com os melhores cumprimentos

A Diretora da Administração da Região Hidrográfica do
Tejo e Oeste



Gabriela Moniz