



PARTE H

ASSOCIAÇÃO DE MUNICÍPIOS DO LITORAL ALENTEJANO

Aviso n.º 9003/2008

Em cumprimento do artigo 275.º do Decreto-Lei n.º 59/99, de 2 de Março, faz-se público que a AMLA — Associação dos Municípios do Litoral Alentejano, durante o ano de 2007, procedeu à adjudicação das seguintes empreitadas de obras públicas:

Entidades adjudicatárias	Denominação da obra	Valor da adjudicação sem IVA (em euros)	Forma de adjudicação
TECNOVIA — Sociedade de Empreitadas, S. A.	Reparação do Nó de Acesso ao Aterro Sanitário de Santiago do Cacém — Ermidas — Carregueira.	41 497,96	Concurso limitado sem publicação de anúncio.

8 de Fevereiro de 2008. — O Presidente do Conselho Directivo, *António Manuel Camilo Coelho*.

CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

Deliberação n.º 871/2008

Publique-se no *Diário da República*, nos termos da alínea *d*) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro na redacção do Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro a Alteração por Adaptação do Plano Director Municipal de Albufeira, aprovada na sessão ordinária da Assembleia Municipal de Albufeira de 28/02/2008.

5 de Março de 2008. — O Presidente da Câmara, *Desidério Jorge da Silva*.

Minuta aprovada de parte da acta da sessão ordinária do dia 28/02/2008

Aos 28 dias do mês de Fevereiro do ano de dois mil e oito, nesta cidade de Albufeira, na Sala de Reuniões do Edifício dos Paços do Concelho, realizou-se uma sessão ordinária sob a Presidência do seu Presidente Senhor Carlos Silva e Sousa, achando-se presente os membros Senhores: Carlos Eduardo da Silva e Sousa, Vitor José Cabrita Neto, Francisco João Magalhães Calhau, Paulo Alexandre Figueiredo Freitas, Fernando Vieira Vitória Cabrita, João Alexandre Sequeira Jorge Silva, Maria Perpétua das Neves Silva Felgueiras Ramos, Ana Cristina Barreto da Assunção Patrício, Adriano Duarte de Horta e Nogueira Ferrão, Francelina da Luz Rodrigues Lourenço, Rui Miguel de Sousa Seródio Bernardo, Manuel José Guerreiro Gonçalves, Fernando Cabrita Neves, Francisco José Pereira Oliveira, Vitor José Correia Maria Vieira, Sílvia Duarte Correia da Rosa, Pedro Manuel Trovão Ferro, Maria Eugénia Xufre Baptista, Ana Filipa Simões Grade dos Santos Pifaro, Ricardo Jorge Coelho Clemente da Silva, bem como os Presidentes da Junta de Freguesia, de Albufeira — Helder Sousa, das Ferreiras — Fernando Gregório, de Paderne — Francisco Guerreiro, da Guia — José Cabrita e de Olhos d'Água — Berto José Rita Palma (vinte e cinco presenças).

Da ordem de trabalhos, cuja convocatória foi atempadamente distribuída a cada um dos membros desta Assembleia, constavam onze pontos, dos quais se transcreve as partes referentes ao décimo primeiro:

Apreciação e deliberação, sob proposta da Câmara Municipal, da Alteração por Adaptação do PDM de Albufeira, nos termos da alínea *b*) do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, na redacção da Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro;

Analisado e discutido, foi o mesmo objecto de votação, tendo-se verificado o seguinte resultado: zero votos contra, uma abstenção, vinte e dois votos a favor e duas ausências. Foi aprovado por maioria dos presentes.

O texto desta deliberação foi aprovado em minuta, no final da reunião nos termos do número três do artigo nonagésimo segundo da lei número cento e sessenta e nove barra noventa e nove, de dezoito de Setembro

29 de Fevereiro de 2008. — O Presidente da Assembleia, *Carlos Eduardo da Silva e Sousa*. — O Primeiro-Secretário, *José Manuel Bota Sequeira*. — O Segundo-Secretário, *Maria Eugénia Xufre Batista*.

A Assembleia Municipal de Albufeira aprovou, em 28 de Outubro de 1994, o seu Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, publicada no Diário da República, n.º 103, 1.ª Série B, de 4 de Maio de 1995.

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007 (RCM), publicada no Diário da República, 1.ª Série, n.º 149, de 3 de Agosto (rectificada

pela Declaração de Rectificação n.º 85-C/2007, de 2 de Outubro), que aprovou a revisão do Plano Regional de Ordenamento do Algarve (PROT Algarve), estabelece, no seu n.º 3, que devem ser objecto de alteração sujeita a regime simplificado as disposições dos planos directores municipais incompatíveis com aquele plano regional.

A referência a alteração sujeita a regime simplificada, constante da referida RCM, corresponde, actualmente, no quadro normativo saído do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, à alteração por adaptação, prevista no artigo 97.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, constante do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Procede-se, para já, a alterações do Plano Director Municipal de Albufeira, no espírito do referido regime de alteração por adaptação, de forma a adequar as suas disposições com as normas da RCM n.º 102/2007 que exigem articulação imediata com a Revisão do PROT Algarve por ela aprovado.

Assim, no seguimento de proposta da Câmara Municipal de Albufeira, a Assembleia Municipal de Albufeira, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 79.º, e nos termos do disposto na alínea *c*) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo 97.º, ambos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, aprova as alterações ao Regulamento do Plano Director Municipal de Albufeira, nos termos seguintes:

Artigo 1.º

1 — Os artigos 8.º, 9.º, 12.º, 18.º, 21.º, 25.º, 28.º, 30.º, 34.º, 36.º e 54.º, e o título da Secção I do Capítulo I do Regulamento do Plano Director Municipal de Albufeira passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 8.º

[...]

A Reserva Agrícola Nacional (RAN) abrange as áreas que, em virtude das suas características morfológicas, climatéricas e sociais, maior aptidão agrícola apresentam, e que são assinaladas na planta de condicionantes.

Parágrafo único.

Artigo 9.º

[...]

1 —

— Faixa ao longo da costa marítima limitada pela linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais e pela batimétrica dos 30 metros.

2 —

3 —

a)

b)

c)

d)

4 —

a)

b)

c)

- 5 —
a)
b)
c)
d)
e)
f)
g)

- 6 —
a)
b)
c)
d)
e)

Artigo 12.º

[...]

1 — Os procedimentos a respeitar relativamente ao licenciamento das instalações eléctricas são os constantes do regulamento de licenças, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26 852, de 30 de Julho de 1936, e alterado pelos Decretos-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho, n.º 571/80, de 31 de Outubro, e n.º 272/92, de 3 de Dezembro.

- 2 —
a)
b)

Artigo 18.º

[...]

- 1 —
a)
b)
c)

- 2 —
3 —
4 —

5 — Na margem da faixa costeira são proibidas novas construções, com excepção de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos em conformidade com o estabelecido no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura.

6 — Na zona terrestre de protecção da faixa costeira, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais de génese não turística, definidos na carta de ordenamento pelas áreas classificadas como Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana, Zona Mista, Zona de Expansão Mista e Zona de Equipamentos, com excepção de infra-estruturas e equipamentos colectivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, e bem assim de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos.

6.1 — Sem prejuízo do dever de ponderação, em sede de alteração ou revisão do PDM, no âmbito dos critérios definidos no PROT Algarve, exceptuam-se igualmente as construções resultantes de autorizações ou licenças válidas, bem como a concessão de novas licenças desde que integradas em loteamentos, Planos de Urbanização e Planos de Pormenor vigentes.

7 — A implementação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico no território municipal fica sujeita às regras constantes no Anexo III do presente regulamento.

8 — A edificação em solo rural fica sujeita às regras constantes no Anexo IV do presente regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

9 — É estabelecido um período transitório, a contar desde o termo dos 90 dias posteriores à data de entrada em vigor da Revisão do PROT Algarve, e até à alteração ou revisão do PDM, durante o qual as informações prévias favoráveis, bem como as aprovações de projectos de arquitectura em processos de obras particulares, deliberadas pela Câmara Municipal em data anterior à acima mencionada, continuam a vincular a Câmara Municipal, não sendo afectadas pela alteração por adaptação do PDM ao PROT Algarve, enquanto se mantiverem válidas de acordo com o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Artigo 21.º

Zona de uso agrícola

1 — A zona de uso agrícola é constituída pelos solos com capacidade, existente ou potencial, de uso agrícola, tendo especialmente em vista a produção de bens alimentares.

- 2 —

3 — A zona de uso agrícola da Várzea de Paderne, delimitada na planta de ordenamento, fica interdita à execução de movimentações profundas do solo e à intensificação de culturas em estufas, de forma a garantir a estabilidade da camada argilosa que protege os aquíferos.

Artigo 25.º

[...]

- 1 —

2 — Nos solos que integram esta zona é interdita a realização de actividades ou obras que diminuam ou destruam as suas funções e potencialidades, apenas sendo admissível a implantação de instalações de apoio a equipamentos públicos ou privados de ar livre.

3 — Exceptua-se do disposto no número anterior as beneficiações de edificações existentes, independentemente da sua utilização, ou desde que reunidas as condições previstas nas alíneas a) a c) do n.º 1 do artigo 18.º.

4 — Exceptua-se igualmente ao disposto no número 2 o disposto no número 8 do artigo 18.º do presente regulamento.

Artigo 28.º

[...]

- 1 —

- a)
b)
c)
d)
e)
f)
g)

- 2 —

- 3 —

- 4 —

- 4.1 —

- 4.1.1 —

- 4.1.2 —

4.1.3 — Estacionamento — deverão ser criadas nos próprios edifícios caves para estacionamento, na proporção de 1 carro/fogo e 1 carro/50m² de comércio ou qualquer outra actividade económica, à excepção dos casos em que se satisfaçam as necessidades de estacionamento à superfície dentro da parcela ou que a localização do prédio em zona antiga ou rua de trânsito exclusivamente pedonal obste à aplicação do presente regulamento;

- 4.2 —

- a)
b)
c)
d)

- 5 —

- 6 —

- a)
b)

Artigo 30.º

[...]

- 1 —

- 2 —

- 3 —

- 4 —

5 — As áreas de ocupação turística intersticiais não abrangidas por alvará de loteamento ficam sujeitas à regulamentação constante do Anexo II ao presente Regulamento.

6 — Exceptua-se do disposto nos números anteriores os casos previstos nos números 5 e 6 do artigo 18.º.»

Artigo 34.º

[...]

- 1 —

2 — Ao nível de cada uma das ZEU, e tendo em vista a elaboração de planos de pormenor, loteamentos ou projectos de edificação, ficam estabelecidos os parâmetros seguintes:

- 2.1 —

Densidade populacional — 120 hab./ha;

COS —

CAS —
 CIS —
 2.2 —
 Densidade populacional — 100 hab./ha;
 COS — 0,4;
 CAS —
 CIS —
 2.3 —
 2.4 —

Artigo 36.º

[...]

1 — (Anterior corpo do artigo.)

2 — Exceptua-se do disposto no número anterior os casos previstos nos números 5 e 6 do artigo 18.º

Artigo 54.º

[...]

1)

2)

3)

4)

5)

6)

7)

8)

9)

10)

11)

12) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) — quociente entre a área total de impermeabilização e a área urbanizável:

$$CIS = \frac{AI}{AU}$$

13)

14)

15)

16) A faixa costeira do litoral, com uma largura total de 2 Km medidos na perpendicular à linha de costa, compreende:

16.1 — A faixa do território com a largura de 50 metros, medida na perpendicular a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais, denominada “margem”;

16.2 — A faixa do território entre 50 metros e 500 metros, medida da mesma forma, denominada “zona terrestre de protecção”;

16.3 — A faixa de território entre 500 metros e 2000 metros, medida da mesma forma, denominada “retaguarda da zona terrestre de protecção”»

2 — A Secção I do Capítulo I do Título I do Regulamento do Plano Director Municipal de Albufeira passa a ter como epígrafe «Espaços de recursos naturais e de equilíbrio ambiental».

3 — O artigo 1.º do Anexo II do Regulamento do Plano Director Municipal de Albufeira passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1º

A concessão de alvará, para empreendimentos a localizar em zonas de ocupação turística e zonas de consolidação de ocupação turística referenciadas na planta de ordenamento e definidas nos artigos 30.º e 36.º do Regulamento do Plano, fica subordinada aos critérios estabelecidos nos artigos seguintes.»

Artigo 2.º

São aditados ao Regulamento do Plano Municipal de Albufeira o Anexo III, com a epígrafe «Núcleos de desenvolvimento turístico», e o Anexo IV, com a epígrafe «Edificação em solo rural», com a seguinte redacção:

«ANEXO III

Núcleos de desenvolvimento turístico

Artigo 1.º

Empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos

Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 4.º do Anexo IV do presente regulamento, a criação de novos empreendimentos turísticos fora dos períme-

tros urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROT Algarve, está sujeita ao modelo de núcleos de desenvolvimento turístico (NDT), definido nos termos dos artigos seguintes.

«Artigo 2.º

Princípio do concurso público

1 — A criação de um NDT está sujeita a concurso público, com parecer prévio do Observatório do Algarve, para escolha de uma proposta que será objecto de um acordo base, reduzido a escrito, entre a Câmara Municipal e o promotor, com vista à elaboração de plano de pormenor ou de urbanização para implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento, cujas condições gerais são aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

2 — O acordo base referido no número anterior contempla, designadamente, os seguintes aspectos:

a) A forma de elaboração do instrumento de planeamento territorial adequado à concretização do NDT;

b) Os termos de referência do referido instrumento de planeamento territorial;

c) As regras de execução do mesmo instrumento de planeamento territorial, designadamente, as acções a realizar, seu escalonamento temporal e responsabilidade pelos investimentos previstos;

d) O modelo de gestão da área abrangida e dos seus elementos construídos ou naturais;

e) As sanções aplicáveis em caso de incumprimento das obrigações assumidas e, em geral, as garantias exigidas.

3 — Caso a área abrangida pelo NDT integre terrenos cujos proprietários não assumem a posição de promotores, os concorrentes devem apresentar uma proposta de regulamentação do Fundo de Compensação e as bases preliminares do Contrato de Urbanização da unidade de execução.

Artigo 3.º

Publicitação

O anúncio de abertura do concurso deve ser objectivo de adequada publicidade, sendo obrigatória a sua publicação na 2.ª Série do Diário da República, no sítio de Internet da Câmara Municipal, num jornal de âmbito nacional e num jornal de âmbito local.

Artigo 4.º

Documentos base

1 — O concurso público referido no artigo anterior, constará de um programa de concurso e de um caderno de encargos.

2 — O programa de concurso define os termos específicos a que obedece o concurso.

3 — O caderno de encargos define os aspectos essenciais, os requisitos mínimos da proposta de NDT e as condições para o estabelecimento da parceria com o promotor.

Artigo 5.º

Júri

1 — O concurso é conduzido por um júri designado pela Câmara Municipal, do qual a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e o Turismo de Portugal, I.P. são membros, podendo integrar ainda, por solicitação da Câmara Municipal, representantes de outras entidades da Administração Central.

2 — Compete ao júri:

a) Realizar todas as operações do concurso;

b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto;

c) Definir os factores e eventuais subfactores e fixar a respectiva ponderação necessários e adequados à aplicação dos critérios de avaliação das propostas, conforme previsto no programa de concurso, até ao termo do prazo de apresentação das propostas.

Artigo 6.º

Concorrentes

1 — Podem apresentar propostas de NDT as pessoas singulares ou colectivas que demonstrem ter legitimidade, nos termos gerais de direito, para intervir nos terrenos que integrem o NDT.

2 — É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes, o qual deve indicar a forma jurídica de associação que adoptará caso a proposta seja escolhida.

Artigo 7.º

Critérios de selecção das propostas

1 — As propostas de NDT são sujeitas a análise prévia de selecção, com vista à sua admissão.

2 — Apenas são admitidas as propostas que reúnam os requisitos mínimos de admissão, em resultado da aplicação dos seguintes critérios de qualificação, com respeito pelos parâmetros estabelecidos no PROT Algarve.

2.1 — Critérios de qualificação urbanística:

a) A cada NDT corresponde a uma área de solo contínua e mínima de 25 hectares, sendo de 70 hectares no caso de se localizar numa área classificada;

b) O NDT pode ser constituído por um ou mais empreendimentos turísticos, sempre articulados entre si e com o exterior, através de uma solução coerente de infra-estruturas, de estrutura ecológica e de composição urbanística e paisagística;

c) Tipologias turísticas permitidas:

1. Na Faixa Costeira entre os 500 e 2000 metros: atento o princípio da economia do território, particularmente face à verificação de que as áreas efectivamente disponíveis para afectação ao turismo são diminutas admitem-se e exclusivamente hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos, também de 4 e 5 estrelas afectos ao turismo e sempre integrados em conjuntos turísticos, e ainda pousadas;

2. No restante território, fora da Faixa Costeira: admitem-se hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos e hotéis apartamentos, também de 4 e 5 estrelas sempre integrados em conjuntos turísticos, e ainda pousadas, devendo todas as tipologias turísticas corresponder, no mínimo, a 70% da capacidade total do NDT.

d) A área urbanizável, isto é, a área a dotar de infra-estruturas urbanísticas e a edificar, não será superior a 30% da área total do NDT. A restante área do NDT (não urbanizada) deve compreender as áreas de equipamentos como o golfe, se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;

e) A densidade de ocupação bruta máxima correspondente a cada área urbanizável não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas; em áreas classificadas a densidade máxima será de 20 camas por hectare, podendo ser de 30 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;

f) A composição urbana de cada NDT deve corresponder a nucleações que traduzam menores extensões de infra-estruturas para a globalidade do NDT;

g) A compatibilidade entre as características da ocupação pretendida, com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente em termos do seu valor ambiental, patrimonial, e paisagístico, deve ficar assegurada;

h) O NDT deve dispor de acessos rodoviários adequados.

2.2 — Critérios de qualificação económica e social:

i) Criação de postos de trabalho directos e investimentos em novos empreendimentos turísticos e de lazer;

ii) Carácter inequivocamente turístico.

2.3. Critérios de qualificação ambiental:

i) Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;

ii) Garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade;

iii) Adopção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;

iv) Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISO 14001;

v) Compromisso de assumir as obrigações decorrentes das medidas de minimização de impactos ambientais que vierem a ser determinadas em avaliação de impacto ambiental (AIA).

Artigo 8.º

Consulta pública das propostas admitidas

As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de acção popular regulado pela Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese.

Artigo 9.º

Critérios de avaliação das propostas admitidas

1. As propostas admitidas são avaliadas segundo os critérios seguintes:

1.1 — Critérios de avaliação urbanísticos:

i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;

ii) Qualidade da solução urbanística e arquitectónica proposta;

iii) Qualidade dos espaços públicos previstos;

iv) Integração de usos, nomeadamente, turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciados pelo projecto;

v) Integração e valorização paisagística;

vi) Classificação proposta para os empreendimentos turísticos.

1.2 — Critérios de avaliação económica e social:

i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;

ii) Número total e qualificação dos postos de trabalho directo criados;

iii) Volume e sustentabilidade do investimento associado;

iv) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;

v) Actividades de promoção intensiva do conhecimento associadas;

vi) Programa de responsabilidade social prosseguida pela entidade concorrente nos últimos dois anos.

1.3 — Critérios de avaliação ambiental:

i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;

ii) Sustentabilidade da arquitectura e da solução urbanística proposta;

iii) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projecto;

iv) Eficiência energética, em especial no que respeita ao uso de energias renováveis;

v) Adequação da solução adoptada em matéria de gestão de resíduos;

vi) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactos ambientais associados à execução do projecto;

vii) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;

viii) Selecção de espécies vegetais adaptadas às condições edafoclimáticas do sítio;

ix) Reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram, no sítio e na sua envolvente e manutenção permanente dos seus valores ambientais e paisagísticos.

Artigo 10.º

Deliberações de admissão e escolha das propostas

Tendo em conta os relatórios produzidos pelo júri, a câmara municipal delibera, oportunamente, sobre a admissão das propostas e, a final, escolhe a proposta mais vantajosa para a prossecução do interesse público, particularmente nos domínios do desenvolvimento económico e social, do urbanismo, do ordenamento do território e do ambiente.

Artigo 11.º

Regime de execução

1. O desenvolvimento da proposta escolhida em resultado do concurso depende da aprovação de um instrumento de planeamento territorial, para cuja execução será adoptado o sistema adequado, com a celebração de um contrato de urbanização, no quadro do regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 280/99 de 22 de Setembro, e tendo em conta o acordo base de NDT celebrado.

2. As operações urbanísticas definidas no instrumento de planeamento urbanístico a que se refere o número anterior estão sujeitas, em geral, à legislação que estabelece o regime jurídico sobre urbanização e edificação e, em especial, à legislação aplicável em função da natureza do empreendimento.

Artigo 12.º

Princípio da legalidade

Na elaboração e aprovação do instrumento de planeamento urbanístico e na celebração do acordo base de NDT e do contrato de urbanização deve ser tido em conta o seguinte:

a) Os poderes públicos sobre o procedimento, conteúdo e execução do plano são irrenunciáveis e indisponíveis, nos termos da lei;

b) O conteúdo do plano deve respeitar as prescrições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Plano Director

Municipal e as decorrentes dos regimes jurídicos relativos a servidões e restrições de utilidade pública, em especial o regime da reserva ecológica nacional e da reserva agrícola nacional;

c) O conteúdo do acordo base de NDT não pode substituir o plano na fixação de regras de ocupação, uso e transformação do solo, ou dele prescindir;

d) O acordo base de NDT não pode substituir, nem modificar o regime legal vigente para os actos administrativos que estejam associados ou contemplados no contrato.

e) As obrigações de carácter financeiro são estabelecidas em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis às operações urbanísticas e empreendimentos turísticos que integrem o NDT.

ANEXO IV

Edificação em solo rural

Artigo 1.º

Proibição de edificação dispersa

1 — É proibida a edificação em solo rural.

2 — Exceptua-se do disposto no número anterior os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações isoladas, as edificações de apoio, e a recuperação e ampliação de construções existentes, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 2.º

Edificações isoladas

1 — As obras de criação de edificações isoladas estão sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:

- Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares;
- Integração numa exploração agrícola ou agro-florestal sustentável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, excepto no caso de turismo em espaço rural que obedece à legislação específica aplicável;
- Nas áreas não edificadas da propriedade, devem preferencialmente respeitar-se os usos dominantes do território em que se inserem;
- As infra-estruturas serão da responsabilidade do proprietário ou do promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infra-estruturas;
- A edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar-se à residência do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, não podendo ser alienada, no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;

2 — Critérios de edificabilidade em espaço rural:

- Habitação — área máxima de construção: 500 m²;
- Outros usos (incluindo turismo em espaço rural) — área máxima de construção: 2000 m²;
- Cércea máxima: 7,5 m
- Número máximo de pisos, incluindo pisos semi-enterrados: 2 (incluindo pisos semienterrados)

Artigo 3.º

Edificações de apoio

1 — As obras de criação de edificações de apoio apenas são admitidas quando determinadas, designadamente, por necessidades inerentes às explorações agrícolas, agro-florestais ou florestais das propriedades em que se inserem e desde que não exista qualquer outra edificação com o mesmo fim.

2 — As necessidades de apoio referidas no número anterior carecem de confirmação pelos serviços sectoriais competentes.

3 — Como área de referência, fixa-se em 30 m² por unidade mínima de cultura a área de construção das edificações de apoio previstas neste artigo.

Artigo 4.º

Estabelecimentos hoteleiros isolados

São admitidos estabelecimentos hoteleiros isolados, desde que respeitem as seguintes condições:

- Localização na freguesia de Paderne;
- Respeito pela dotação máxima de 100 camas, atribuídas a esta freguesia;

- Área mínima da propriedade: 5 hectares;
- Densidade de ocupação máxima de 12 camas por hectare;
- Edificação concentrada: no caso de não se concretizar através de um edifício único, deve garantir-se a sua concentração numa área não superior a 10% da área total da propriedade afectada;
- Número máximo de pisos: dois, podendo ser excepcionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas do terreno e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que deve ser adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e desenhadas necessárias à sua fundamentação;
- Preferencialmente com uma temática em função da Unidade Territorial do Litoral Sul e do Barrocal, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes ou a criar;
- Regime de implantação: sujeito a contratualização com o município.

Artigo 5.º

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes

1 — Sem prejuízo do regime específico da faixa costeira e das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes, com uma estrutura edificada e volumetricamente definida, para fins de interesse público, designadamente de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de Turismo em Espaço Rural ou turismo da natureza, para equipamentos sociais e culturais de uso colectivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras actividades compatíveis com o solo rural e, ainda, para fins habitacionais, independentemente do uso anterior.

2 — As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das actividades e realizações humanas

3 — As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações, resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a protecção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.

4 — As obras referidas no número um devem ainda, cumprir os seguintes requisitos:

- Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
- Não implicar o aumento do número de pisos pré-existentes;
- Adoptar ou criar infra-estruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infra-estruturas;
- O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de área de construção para fins habitacionais e 500 m² de área de construção para outros fins, excepto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima, com excepção ainda dos empreendimentos de Turismo em Espaço Rural em que se admite uma área máxima de 2000 m²;
- Para efeitos da alínea anterior, quando a pré-existência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite.»

Artigo 3.º

São revogados o número 1 do artigo 4.º, os números 3.1, 3.2 e 3.3 do artigo 18º, e o Capítulo III do Título II do regulamento, os números 3, 4 e 5 do artigo 20.º do Anexo I, e os artigos 3.º e 4.º do Anexo II, do Regulamento do Plano Municipal de Albufeira ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, publicada no Diário da República, n.º 103, 1.ª Série B, de 4 de Maio de 1995.

Artigo 4.º

Na Planta de Ordenamento do Regulamento do Plano Director Municipal de Albufeira é revogada a delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 1, 2, 3, 4 e 5.

Artigo 5.º

É republicado, em anexo, o Regulamento do Plano Director Municipal de Albufeira, com a redacção actual.

Regulamento do Plano Director Municipal de Albufeira**TÍTULO I****Disposições gerais e condicionamentos****CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objectivos**

O Plano Director Municipal de Albufeira, doravante designado por PDM, constitui o instrumento definidor das linhas gerais da política de ordenamento físico e de gestão urbanística do território municipal, tendo como objectivos:

- a) Estabelecer os critérios de desenvolvimento sócio-económico equilibrado do concelho;
- b) Definir o modo de distribuição das diferentes zonas de actividade económica e social;
- c) Dimensionar e localizar os equipamentos públicos;
- d) Ordenar a rede viária e de transportes;
- e) Estabelecer os princípios e normas fundamentais respeitantes à racional ocupação, uso e transformação do solo
- f) Promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais, salvaguardando os valores naturais e culturais da área do município.

Artigo 2.º**Composição, natureza e âmbito**

1 — O PDM é composto pelo presente regulamento, pelas plantas de ordenamento e de condicionantes que constituem os seus elementos fundamentais, e pelos elementos complementares e anexos referidos nos artigos 11.º e 12.º, respectivamente, do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

2 — O PDM abrange todo o território do Município de Albufeira, com os limites expressos na planta de ordenamento anexa.

3 — O PDM reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório quer para as intervenções de iniciativa pública quer para as de iniciativa privada a realizar na área de intervenção, sem prejuízo do que se encontra estabelecido noutras normas de hierarquia superior.

Artigo 3.º**Vigência e forma de revisão**

1 — O PDM tem a vigência máxima de 10 anos contados a partir da data da sua entrada em vigor, devendo a sua implementação ser objecto de avaliação periódica.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o PDM poderá ser revisto, em conformidade com o disposto no artigo n.º 19º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, sempre que:

- a) Seja proposto por qualquer entidade, pública ou privada, um investimento de natureza económica que contribua para a criação de novos empregos;
- b) Seja prevista pela administração central, regional ou local a prossecução de qualquer objectivo de interesse público não previsto no PDM;
- c) Da implementação dos programas de investimento e projectos de execução, ao nível das principais infra-estruturas e equipamentos previstos no PDM, resultem ajustamentos em termos de dimensionamento e localização que reúnam vantagens técnico-financeiras para o Município;
- d) Seja prevista qualquer alteração do pormenor no âmbito da elaboração subsequente de planos de urbanização e ou de pormenor.

3 — Compete à Câmara Municipal propor as alterações ao PDM, de acordo com a legislação vigente.

Artigo 4.º**Instrumentos complementares de planeamento**

O estabelecido no PDM não prejudica, sempre que tal se justifique, a elaboração de planos municipais de hierarquia inferior, os quais terão sempre de respeitar os parâmetros e objectivos definidos no PDM, sendo elaborados de acordo com as seguintes prioridades:

- 1 — (Revogado.)
- 2 — As zonas de expansão de comércio, indústria e serviços;

3 — As zonas de edificação dispersa e as zonas de consolidação de edificação dispersa;

4 — As zonas de expansão urbana e as zonas de expansão mista e de consolidação de ocupação turística.

CAPÍTULO II**Condicionamentos, restrições e servidões****Artigo 5.º****Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

As áreas do território concelhio sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao direito de propriedade são identificadas na planta de condicionantes e descritas no relatório, sem prejuízo das estabelecidas na lei geral aplicável.

Artigo 6.º**Observância das condicionantes**

1 — Os instrumentos de planeamento e gestão urbanística deverão observar as condicionantes legais e regulamentares em vigor à data da sua elaboração.

2 — As condicionantes definidas no PDM são vinculativas para todas as acções que forem propostas após a sua entrada em vigor.

Artigo 7.º**Domínio hídrico**

1 — O domínio hídrico rege-se pela disciplina estabelecida no Decreto-Lei 468/71, de 5 de Novembro, e abrange os leitos das águas do mar, correntes de água, lagoas e lagos, bem como as respectivas margens e zonas adjacentes, em tudo o que não seja regulado por leis especiais ou convenções internacionais.

2 — As áreas de domínio hídrico aplicam-se os seguintes diplomas: Decretos-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, 57/74 de 15 de Fevereiro, 513-P/79, de 26 de Dezembro, 89/87 de 26 de Fevereiro, e 201/92, de 29 de Setembro

Artigo 8.º**Reserva Agrícola Nacional**

A Reserva Agrícola Nacional (RAN) abrange as áreas que, em virtude das suas características morfológicas, climatéricas e sociais, maior aptidão agrícola apresentam, e que são assinalados na planta de condicionantes.

Parágrafo único — A partir do momento da entrada em vigor do PDM, caducam todos os certificados de classificação de solos já emitidos relativos a terrenos não inseridos na RAN.

Artigo 9.º**Condicionamentos ecológicos**

1 — Consideram-se integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes. Estas áreas foram definidas de acordo com os Decretos-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, e 213/92, de 12 de Outubro, sendo constituídas, designadamente, pelas seguintes ocorrências:

- Leitos de cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;
- Cabeceiras das linhas de água;
- Áreas com riscos de erosão;
- Áreas de máxima infiltração;
- Arribas e falésias, incluindo as respectivas faixas de protecção;
- Praias;
- Ilhéus e rochedos emersos do mar;
- Estuários e zonas húmidas adjacentes, incluindo a sua faixa de protecção;
- Faixa ao longo da costa marítima limitada pela linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais e pela batimétrica dos 30 metros.

2 — Nas áreas da REN são proibidas todas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal.

3 — Sem prejuízo do parecer previsto no n.º 5, exceptuam-se do disposto no número anterior as seguintes acções, que, pela sua natureza ou dimensão, sejam insusceptíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico daquelas áreas:

- a) Remediações e beneficiações de instalações agrícolas e de habitações para os proprietários, dos titulares dos direitos de exploração e

trabalhadores permanentes e as destinadas a turismo rural, turismo de habitação e agro-turismo, nos termos da legislação aplicável;

- b) Implantação de infra-estruturas de abastecimento público de água e de condução e tratamento de esgotos, desde que não haja alternativa viável;
- c) Infra-estruturas viárias locais, designadamente os caminhos municipais e vicinais, desde que não haja alternativa viável;
- d) Mobilização geral do solo, arranque ou destruição da vegetação espontânea e demais operações agrícolas integradas nas técnicas normais de produção vegetal.

4 — Constituem ainda excepções ao disposto no n.º 2:

a) A realização de acções já previstas ou autorizadas à data da entrada em vigor do PDM de Albufeira.

b) As instalações de interesse para a defesa nacional como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e do Ambiente e Recursos Naturais.

c) A realização de acções de interesse público como tal reconhecido por despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Ambiente e Recursos Naturais e do ministro competente em razão da matéria.

5 — Carecem de parecer obrigatório da Câmara Municipal as seguintes acções:

- a) Abertura de novas explorações de massa minerais;
- b) Alteração da topografia do terreno;
- c) Abertura de caminhos;
- d) Abertura de poços ou furos para captação de água;
- e) Remodelações e beneficiações de edifícios já existentes;
- f) Destruição da vegetação arbórea e arbustiva naturais;
- g) Constituição de depósitos de materiais de construção.

6 — Em conformidade com o disposto no n.º 2, ficam proibidas as seguintes acções específicas:

a) Nos leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas por cheias, a destruição da vegetação ribeirinha e as acções que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal ou de cheia, com excepção das operações regulares de limpeza e das decorrentes da execução do perímetro de rega;

b) Nas cabeceiras das linhas de água, as acções que prejudiquem a infiltração das águas e acelerem o escoamento superficial e a erosão;

c) Nas áreas de infiltração máxima:

- A descarga de efluentes não tratados;
- A instalação de fossas e sumidouros de efluentes;
- A rega com águas residuais sem tratamento primário;
- A instalação de lixeiras e aterros sanitários;
- A utilização de biocidas e fertilizantes químicos;
- A utilização intensiva de fertilizantes orgânicos;
- O depósito de adubos, pesticidas e outros produtos tóxicos e perigosos;
- A instalação de campos de golfe;
- Outras acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos.

d) Nas áreas com riscos de erosão:

As operações de preparação do solo ou de condução de explorações que acelerem a erosão;

A prática de queimadas;

e) Nas arribas e falésias, incluindo as respectivas faixas de protecção:

A circulação e estacionamento de veículos fora dos acessos e parqueamentos organizados;

A destruição e ou substituição da vegetação natural.

Artigo 10.º

Faróis

Os condicionamentos e servidões respeitantes à sinalização marítima — faróis e farolins — são os definidos no Decreto-Lei n.º 594/73, de 7 de Novembro, não podendo ser executadas construções de qualquer natureza, alterações de relevo e configuração do solo, vedações, plantação ou derrube de árvores e arbustos, levantamento de postes e cabos aéreos, montagem de quaisquer sistemas luminosos ou outros trabalhos que possam afectar a eficiência da sinalização marítima sem prévia autorização da Direcção de Faróis.

Artigo 11.º

Marcos geodésicos

Os condicionamentos a respeitar relativamente à protecção aos marcos geodésicos são os constantes do Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril, nomeadamente:

a) Os marcos geodésicos de triangulação cadastral têm zonas de protecção que abrangem uma área em redor do sinal com um raio mínimo de 15 metros. A extensão da zona de protecção é determinada caso a caso,

em função de visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais;

b) Os proprietários ou usufrutuários dos terrenos situados dentro da zona de protecção não podem fazer plantações, construções ou outras obras, ou trabalhos que impeçam ou diminuam a visibilidade das direcções constantes das minutas de triangulação;

c) Os projectos de obras ou planos de arborização na proximidade de marcos geodésicos não podem ser licenciados sem prévia autorização do Instituto Português de Cartografia e Cadastro.

Artigo 12.º

Rede de distribuição de energia eléctrica

1 — Os procedimentos a respeitar relativamente ao licenciamento das instalações eléctricas são os constantes do regulamento de licenças, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26 852, de 30 de Julho de 1936, e alterado pelos Decretos-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho, 571/80, de 31 de Outubro, e 272/92, de 3 de Dezembro.

2 — Os condicionamentos a respeitar relativamente ao estabelecimento das linhas eléctricas são os constantes da legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 180/91, de 14 de Maio, e os Decretos Regulamentares n.º 1/92, de 18 de Fevereiro, e 90/84, de 26 de Dezembro, designadamente:

a) Afastamentos mínimos de 3 m para linhas de tensão nominal igual ou inferior a 60 KV e de 4 metros para as linhas de tensão nominal superior a 60 KV. Estas distâncias deverão ser aumentadas de 1 m quando se tratar de coberturas em terraço;

b) Os troços de condutores que se situam junto dos edifícios a um nível igual ou inferior ao ponto mais alto das paredes não poderão aproximar-se dos edifícios a distância inferior à diferença dos referidos níveis, acrescidos de 5m.

Artigo 13.º

Captações de águas subterrâneas para abastecimento público

1 — São estabelecidos os seguintes perímetros de protecção a captações subterrâneas de água:

a) Perímetros de protecção próxima definidos por um raio de 50 m em torno da captação;

b) Perímetros de protecção à distância, definidos por um raio de 500 m em torno da captação, sem prejuízo da área de protecção às captações de Paderne, demarcada na planta de condicionamentos.

2 — Nos perímetros de protecção próxima, para além das restrições constantes do número seguinte, não devem existir:

- a) Depressões onde se possam acumular as águas pluviais;
- b) Linhas de água não revestidas;
- c) Caixas ou caleiras subterrâneas sem esgoto devidamente tratado;
- d) Canalizações, fossas ou sumidouros de águas negras;
- e) Edificações, excepto as relativas ao próprio sistema de captação;
- f) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

3 — O disposto nas alíneas a), b), c) e d) do número anterior não se aplica aos terrenos adquiridos pela Câmara Municipal.

4 — Nos perímetros de protecção à distância não devem existir:

- a) Sumidouros de águas negras;
- b) Outras captações;
- c) Regas com águas negras;
- d) Instalações pecuárias;
- e) Depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos;
- f) Indústrias que produzam efluentes nocivos, independentemente dos dispositivos antipoluição de que possam dispor;
- g) Instalações sanitárias, a menos que providas de ligação à rede pública de saneamento;
- h) Cemitérios;
- i) Depósitos soterrados de hidrocarbonetos líquidos.

Artigo 14.º

Servidões rodoviárias

Os condicionamentos e servidões da rede rodoviária são os que constam da Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, e dos Decretos-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro, 380/85, de 26 de Setembro, e 13/94, de 15 de Janeiro.

Artigo 15.º

Servidões ferroviárias

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, é estabelecida uma faixa de protecção de 20 m, medida para um e para outro lado das vias, no interior da qual fica interdita qualquer construção.

2 — A faixa de protecção referida no número anterior é alargada para 40 m, no caso de estabelecimento de instalações de carácter industrial.

3 — Exceptuam-se do disposto nos números anteriores as construções de apoio ao serviço público de transporte ferroviário e actividades económicas, desde que sejam objecto de parecer favorável da CP — Caminhos de Ferro Portugueses.

Artigo 16.º

Servidões de inertes

O licenciamento obrigatório e a fiscalização da exploração de massas minerais — pedreiras (incluindo os areeiros e barreiros) — obedecem à legislação em vigor:

Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de Março — recursos geológicos;
Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março — massas minerais;
Decreto-Lei n.º 162/90, de 22 de Maio — Regulamento Geral de Segurança e Higiene no Trabalho nas Minas e Pedreiras.

Devem obedecer igualmente à legislação complementar que se refira a segurança de trabalhadores e terceiros, preservação da qualidade do ambiente e recuperação paisagística, particularmente a que diz respeito à poluição sonora, atmosférica e hídrica.

TÍTULO II

Regras gerais de ordenamento

CAPÍTULO I

Uso do Solo

Artigo 17.º

Classificações dos espaços

São estabelecidos, consoante a respectiva categoria do uso dominante do solo, as seguintes classes de espaço:

- Recursos naturais e equilíbrio ambiental;
- Espaços urbanos;
- Espaços urbanizáveis;
- Equipamentos colectivos e infra-estruturas de apoio;
- Indústria extractiva.

Artigo 18.º

Disposições Gerais

1 — Não poderá ser edificada qualquer construção nova se o terreno não dispuser de infra-estruturas, considerando-se, para este efeito, que dispõe de infra-estruturas quando, cumulativamente:

- Nele exista ligação suficiente à rede viária municipal ou a mesma possa ser assegurada sem encargos para o município;
- Seja possível a sua ligação à rede geral de saneamento, ou, na ausência daquela, seja executada instalação privada que assegure o tratamento dos efluentes de forma irrecusável, no âmbito da protecção aos recursos naturais — protecção às linhas de água e aos aquíferos;
- O abastecimento de água potável e da rede de incêndios seja assegurado de forma satisfatória pela rede pública, ou se dispuser de captação legal própria com caudal suficiente.

2 — Em conformidade com o artigo 8º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e a Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, as operações de loteamento só podem realizar-se em zonas classificadas pelos planos municipais de ordenamento do território como urbanas, urbanizáveis ou industriais.

3 — Fora dos espaços urbanos ou urbanizáveis não são autorizadas edificações que provoquem o surgimento de novas situações de edificação dispersa.

3.1 — (Revogado.)

3.2 — (Revogado.)

3.3 — (Revogado.)

4 — Não ficam sujeitos à aplicação do regime estabelecido no n.º 1 as construções que não sejam destinadas a habitação e que, pelas suas características e funções, não careçam de água nem sejam geradoras de qualquer tipo de efluentes.

5 — Na Margem da Faixa Costeira, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com excepção de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos em conformidade com o estabelecido no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau — Vilamoura.

6 — Na Zona Terrestre de Protecção da Faixa Costeira, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, definidos na Carta de Ordenamento pelas áreas classificadas como Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana, Zona Mista, Zona de Expansão Mista e Zona de Equipamentos, com excepção de infra-estruturas e equipamentos colectivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, e bem assim de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos.

6.1 — Sem prejuízo do dever de ponderação, em sede de alteração ou revisão do PDM, no âmbito dos critérios definidos no PROT Algarve, exceptuam-se igualmente as construções resultantes de autorizações ou licenças válidas, bem como a concessão de novas licenças desde que integradas em loteamentos, Planos de Urbanização e Planos de Pormenor vigentes.

7 — A Implementação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico no território municipal fica sujeita às regras constantes no Anexo III do presente regulamento.

8 — A edificação em solo rural fica sujeita às regras constantes no Anexo IV do presente regulamento desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

9 — É estabelecido um período transitório, a contar desde o termo dos 90 dias posteriores à data de entrada em vigor da Revisão do PROT Algarve, e até à alteração ou revisão do PDM, durante o qual as informações prévias favoráveis, bem como as aprovações de projectos de arquitectura em processos de obras particulares, deliberadas pela Câmara Municipal em data anterior à acima mencionada, continuam a vincular a Câmara Municipal, não sendo afectadas pela alteração por adaptação do PDM ao PROT Algarve, enquanto se mantiverem válidas de acordo com o regime jurídico da urbanização e da edificação.

SECÇÃO I

Espaços de recursos naturais e de equilíbrio ambiental

Artigo 19.º

Definição

1 — Considera-se espaço de recursos naturais e de equilíbrio ambiental o território que, pelas suas características geomorfológicas, deva ser sujeito a disposições específicas, tendo em vista a sua protecção.

2 — Os espaços de recursos naturais e de equilíbrio ambiental integram zonas de protecção imperativas e zonas preferenciais.

Artigo 20.º

Zonas de protecção imperativas

As zonas de protecção imperativas compõem-se de áreas contempladas e protegidas pela lei, designadamente a da RAN, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, e a da REN, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

Artigo 21.º

Zona de uso agrícola

1 — A zona de uso agrícola é constituída pelos solos com capacidade, existente ou potencial, de uso agrícola, tendo especialmente em vista a produção de bens alimentares.

2 — Nos solos que integram esta zona é proibido o desenvolvimento de actividades e a realização de obras ou acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades.

3 — A zona de uso agrícola da Várzea de Paderne, delimitada na planta de ordenamento, fica interdita à execução de movimentações profundas do solo e à intensificação de culturas em estufas, de forma a garantir a estabilidade da camada argilosa que protege os aquíferos.

Artigo 22.º

Zona de protecção de recursos naturais

1 — A zona de protecção de recursos naturais integra áreas de grande valor ecológico, importantes para a estabilidade e perenidade dos sistemas naturais e da qualidade do ambiente em geral.

2 — Nas zonas referidas no número anterior só será possível o desenvolvimento das acções previstas nos n.º 3 e 4 do artigo 9º do presente Regulamento.

Artigo 23.º

Zona agrícola condicionada

1 — A zona agrícola condicionada integra solos com capacidade, existente ou potencial, de uso agrícola, tendo especialmente em vista

a produção de bens alimentares, e que evidencia também grande valor ecológico, importante para a estabilidade e perenidade dos sistemas naturais e da qualidade do ambiente em geral.

2 — Nas zonas referidas no número anterior só será possível o desenvolvimento das acções previstas nos n.º 3 e 4 do artigo 9º do presente Regulamento.

Artigo 24.º

Zonas preferenciais

São zonas preferenciais as que integram as áreas que, não obstante se encontrarem libertas de condicionamentos legais ou restrições de carácter ambiental, são, no entanto, relevantes para a definição da estrutura verde do concelho.

Artigo 25.º

Zona de enquadramento rural

1 — A zona de enquadramento rural constitui um espaço de reserva e de potencial para a implementação de equipamentos públicos ou privados de ar livre de apoio à actividade económica e social do concelho.

2 — Nos solos que integram esta zona é interdita a realização de actividades ou obras que diminuam ou destruam as suas funções e potencialidades, apenas sendo admissíveis a implantação de instalações de apoio aos equipamentos públicos ou privados de ar livre.

3 — Exceptuam-se do disposto no número anterior as beneficiações de edificações existentes, independentemente da sua utilização, ou desde que reunidas as condições previstas nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 18º.

4 — Excepciona-se igualmente ao disposto no n.º 2, o decorrente do n.º 8 do artigo 18.º do presente regulamento.

Artigo 26.º

Zona verde urbana

1 — A zona verde urbana é constituída por espaços intersticiais do tecido urbano cujas características naturais condicionam quaisquer condições de edificabilidade e cuja localização relativamente ao aglomerado permite suprir actuais carências em termos de equipamento de ar livre.

2 — Os espaços integrados nesta zona deverão, preferencialmente, ficar afectos a zona verde pública, sendo admissíveis acções que visem a instalação de equipamento tipo quiosques, coretos, instalações sanitárias, parques infantis, percursos de manutenção e mobiliário urbano em geral. Da implantação deste equipamento não poderão, contudo, resultar modificações importantes da morfologia do terreno.

SECÇÃO II

Espaços urbanos

Artigo 27.º

Definição

Os espaços urbanos integram:

a) Os espaços urbanos existentes de Albufeira, Guia, Ferreiras, Paderne e Olhos de Água, caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação, onde incidem conjuntos coerentes de edificações multifuncionais, desenvolvidos segundo uma rede viária estruturante;

b) Núcleos de edificação dispersa, correspondente à maior concentração de edificações destinadas predominantemente à habitação, possuindo mais de 15 edif./ha, e infra-estruturas urbanísticas já implementadas e que não possuem desenvolvimento linear ao longo das vias;

c) Os espaços já efectivamente ocupados e os espaços intersticiais das zonas de ocupação turística;

d) Os espaços cuja ocupação, afecta a actividades económicas, foi disciplinada por alvará de loteamento ou contratos de urbanização e que, pelo seu grau de infra-estruturação e construção, se possam considerar irreversíveis.

Artigo 28.º

Zona urbana (ZU)

Sem prejuízo da regulamentação complementar constante do anexo I a este regulamento, referente aos núcleos antigos de Albufeira, Paderne e Guia, as intervenções nos espaços urbanos ficam condicionadas aos seguintes parâmetros:

1 — Só serão autorizados os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Unidades turísticas;

- c) Comércio;
- d) Escritórios;
- e) Serviços públicos ou privados;

f) Indústria da classe D, nos termos da Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto;

- g) Equipamentos.

2 — As novas construções devem, sempre que possível, ter uma área de pavimento predominante de uso habitacional.

3 — As construções, renovações e ampliações não deverão ter uma cércea superior à dominante do quarteirão em que se integram, sem prejuízo do cumprimento da demais legislação em vigor.

4 — Ao preenchimento de espaços intersticiais que, de acordo com a planta de ordenamento, se integram nesta zona aplicar-se-ão os seguintes parâmetros urbanísticos:

4.1 — No caso de a parcela a edificar se integrar em quarteirão consolidado, com construção marginal aos arruamentos, formando banda contínua, e desde que a sua área não seja superior a 1000 m², aplicam-se os seguintes condicionamentos:

4.1.1 — Cércea — deverá manter, no máximo, a cércea dominante das construções existentes no quarteirão, sem prejuízo da restante legislação em vigor;

4.1.2 — Empena — a profundidade de construção não deverá exceder 15 m, nunca sendo autorizada empena superior à dos prédios confinantes, com excepção dos casos em que as características do quarteirão exijam soluções diferentes;

4.1.3 — Estacionamento — deverão ser criadas nos próprios edifícios caves para estacionamento, na proporção de 1 carro/fogo e 1 carro/50m² de comércio ou qualquer outra actividade económica, à excepção dos casos em que se satisfaçam as necessidades de estacionamento à superfície dentro da parcela ou em que a localização do prédio em zona antiga ou rua de trânsito exclusivamente pedonal obste à aplicação do presente Regulamento;

4.2 — No caso de a parcela a edificar ter uma área superior a 1000 m², aplicam-se os seguintes condicionamentos:

a) Cércea — não deve exceder a dominante das construções existentes no quarteirão

b) Índices:

O coeficiente de afectação do solo (CAS) não deverá ser superior a 0,3;

O coeficiente de ocupação do solo (COS) não deverá ser superior a 0,6;

Poderão ser aceites índices superiores, caso os mesmos resultem da adequação da solução à ocupação dos terrenos contíguos ou por necessidade imperiosa de adaptação à topografia natural do terreno e desde que seja mantida a tipologia das construções existentes no quarteirão;

c) Empena — aplica-se o conteúdo do n.º 4.1.2 do corpo deste artigo;

d) Estacionamento — aplica-se o conteúdo do 4.1.3 do corpo deste artigo.

5 — A utilização de caves será possível desde que se destinem exclusivamente a estacionamento ou arrecadações afectas a condomínio, devendo, neste último caso, tal ocupação resultar de uma total inviabilidade de ocupação de estacionamento pela dimensão do lote, ou motivada por dificuldades devidamente fundamentadas e aceites decorrentes da sua integração urbanística, designadamente forma do lote e acesso por rua muito estreita.

6 — Os espaços cuja ocupação urbana foi disciplinada por projectos de loteamento ou contratos de urbanização legalmente emitidos e em vigor devem ser implementados de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo respectivo regulamento, sem prejuízo da demais legislação em vigor, nomeadamente do disposto no artigo 36º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, não devendo ser autorizadas quaisquer alterações aos índices e usos estabelecidos, salvo:

a) Quando das alterações resultarem acções de protecção da natureza ou as mesmas visem corrigir eventuais incompatibilidades de uso ou de edificabilidade;

b) Quando as alterações tenham por objecto a redução do número de fogos ou densidade habitacional (turística ou residencial) da área de construção anteriormente prevista, ou tendo em vista melhorar as condições relativas a zonas verdes de enquadramento.

Artigo 29.º

Zona mista (ZM)

1 — Consideram-se integrados em zonas de ocupação mista os espaços que evidenciam actualmente a simultaneidade dos usos turísticos e residencial, com espaços também afectos a comércio e serviços, cujos

níveis e densidade de construção e infra-estruturação permitem considerá-los como área edificada existente e irreversível.

2 — Nestas zonas deverão respeitar-se os condicionamentos definidos no âmbito dos respectivos projectos turísticos ou de loteamento.

3 — Serão admitidas alterações aos alvarás de loteamento, desde que respeitadas as condições referidas nas alíneas a) e b) do n.º 6 do artigo 28.º deste Regulamento.

4 — No preenchimento de espaços intersticiais que, de acordo com a planta de ordenamento, se integram na ZM são admissíveis os usos constantes do n.º 1 do artigo 28.º, à excepção da indústria.

5 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar são os constantes do n.º 4 do artigo 28.º do corpo deste Regulamento.

Artigo 30.º

Zona de ocupação turística (ZOT)

1 — Consideram-se espaços urbanos de ocupação turística as áreas ocupadas por empreendimentos turísticos, bem como as áreas onde existam alvarás de loteamento cuja ocupação seja preferencialmente de natureza turística e cuja implementação actual no terreno é irreversível.

2 — Nas áreas regulamentadas através de alvarás válidos de loteamento ou de obras de urbanização com ocupação preferencialmente turística deverá ser respeitada a ocupação neles definida.

3 — As eventuais alterações aos alvarás em vigor ou empreendimentos existentes regem-se pelo disposto no n.º 6 do artigo 28.º do presente Regulamento.

4 — Em caso de caducidade de alvará de licença integrado na ZOT identificado na planta de ordenamento, proceder-se-á obrigatoriamente à revisão do respectivo projecto de loteamento ou ocupação turística, de acordo com os parâmetros estabelecidos no anexo II ao presente Regulamento.

5 — As áreas de ocupação turística intersticiais que não disponham de alvará de loteamento ficam sujeitas a regulamentação constante do Anexo II ao presente Regulamento.

6 — Exceptuam-se dos números anteriores os casos previstos nos n.ºs 5 e 6 do artigo 18.º.

Artigo 31.º

Zona de edificação dispersa (ZED)

1 — Consideram-se espaços urbanos de edificação dispersa aqueles que, pela sua actual dimensão, carecem de ser estruturados, sendo a sua ocupação admissível nos termos do número seguinte.

2 — As operações de loteamento ou destaques a levar a efeito nos espaços de edificação dispersa definidos no presente artigo devem submeter-se aos parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Área mínima do lote — 500 m²;
- b) CAS — 30%;
- c) COS — 40%;
- d) Números de pisos — 2 mais cave;
- e) Afastamentos mínimos:
6,0 ao limite anterior;
5,0 aos limites laterais;
6,0 ao limite posterior;
- f) Para além das construções sujeitas aos índices estabelecidos nas alíneas anteriores, são admissíveis anexos destinados a garagem e arru-mos, com área inferior a 30 m², bem como piscinas exteriores.

3 — Às construções, renovações e ampliações aplicar-se-á o disposto no n.º 4 do artigo 28.º do presente Regulamento.

Artigo 32.º

Zona de comércio, indústria e serviços (ZCIS)

1 — Considera-se ZCIS, e como tal demarcada na planta de ordenamento, a que se destina à implantação de actividades económicas com criação de emprego, a qual obedecerá às disposições seguintes.

2 — Nas áreas regulamentadas através de alvará de loteamento deverá ser respeitada a ocupação nele definida.

3 — Serão admitidas alterações aos alvarás de loteamento, desde que respeitadas as condições referidas nas alíneas a) e b) do n.º 6 do artigo 28.º do presente Regulamento.

4 — O preenchimento de espaços intersticiais obedecerá aos parâmetros seguintes:

4.1 — Só poderão ser instaladas nas zonas caracterizadas no n.º 1 unidades comerciais a retalho ou por grosso, unidades prestadoras de serviços e unidades industriais das classes C e D definidas no respectivo decreto regulamentar, bem como outras unidades industriais de carácter não poluentes.

4.2 — As unidades a instalar deverão assegurar afastamentos mínimos de 15 m às vias de acesso e 10 m aos limites laterais e posterior do terreno, não ter uma altura de fachada superior a 10m e não ocuparem uma área superior a 40% do total do terreno. A área remanescente do terreno deve destinar-se a acessos, estacionamento e zona verde.

4.3 — O volume de construção não deverá ser superior a 3 m³ / m², aplicado à área do lote onde se irá implantar a unidade industrial.

SECÇÃO III

Espaços urbanizáveis

Artigo 33.º

Definição

São considerados espaços urbanizáveis os assim definidos na planta de ordenamento e nos quais se verificam os seguintes requisitos:

a) Possuam já executadas infra-estruturas urbanísticas que, pelo seu volume e extensão, tornam irreversível a transformação do solo rústico em urbano e possibilitem o crescimento ordenado dos espaços urbanos;

b) Não se situem em áreas condicionadas pela RAN ou pela REN;

c) Não impliquem o aparecimento de novas intervenções na zona terrestre de protecção que criem novas situações irreversíveis ou comprometam o equilíbrio dos sistemas, nomeadamente no que se refere à criação / expansão dos núcleos turísticos / urbanos.

Artigo 34.º

Zona de expansão urbana (ZEU)

1 — A ZEU integra as áreas que asseguram o crescimento urbano ordenado dos aglomerados de Albufeira, Ferreiras, Guia, Olhos de Água e Paderne.

2 — Ao nível de cada uma das ZEU, e tendo em vista a elaboração de planos de pormenor, loteamentos ou projectos de edificação, ficam estabelecidos os parâmetros seguintes:

2.1 — Áreas de intervenção com superfície inferior a 1 ha (10.000 m²):

Densidade populacional — 120 hab./ha;

COS — 0,5;

CAS — 0,20;

CIS — 0,25;

2.2 — Áreas de intervenção superior a 1 ha (10 000 m²)

Densidade populacional — 100 hab./ha;

COS — 0,4

CAS — 0,15;

CIS — 0,20.

2.3 — A definição de tipologia das construções e cêrceas caberá a cada um dos instrumentos de gestão urbanística que vier a ser considerado.

2.4 — Nas áreas onde não estiverem previstos equipamentos públicos nos instrumentos de gestão urbanística em vigor ou a elaborar, as iniciativas particulares, ao nível dos loteamentos, deverão prever áreas de cedência para equipamentos ou construção habitacional, em condições a acordar com a Câmara Municipal, na proporção mínima de 50 m²/fogo, desde que a operação de loteamento envolva uma área superior a 1 ha ou nela se preveja um número de fogos superior a 20.

Artigo 35.º

Zona de expansão mista (ZEM)

À ZEM correspondem os espaços que, pela sua infra-estruturação actual e inserção nas áreas já edificadas, se podem considerar como preenchimento de espaços intersticiais e que, não afectando áreas integrantes da RAN e da REN, possam ser considerados como potencial expansão da ZM.

1 — A esta zona aplicar-se-á, para efeitos de definição dos respectivos parâmetros urbanísticos, o disposto no n.º 4 do artigo 29.º e no n.º 2 do artigo 34.º do presente Regulamento.

2 — Nas zonas referidas no número anterior não serão previstos nem autorizados acções ou empreendimentos que, pelas suas características, dimensão ou natureza:

a) Constituam factor de desequilíbrio entre espaços equipados e não equipados;

b) Causem degradação das condições naturais, paisagísticas e do meio ambiente;

- c) Constitua uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas urbanas e serviços públicos existentes;
- d) Não prevejam espaços de lazer adequados aos equipamentos instalados ou a instalar;
- e) Não acautelem condições de segurança e comodidade para a circulação de pessoas e bens;
- f) Impliquem excessiva densidade do tráfego automóvel ou não prevejam espaço suficiente para estacionamento;
- g) Sejam inadequados, estejam desinseridos ou revelem aspectos negativos para a actividade turística que se desenvolver na zona.

Artigo 36.º

Zona de consolidação de ocupação turística (ZCOT)

1 — A ZCOT é integrada pelos espaços já plenamente infra-estruturados e pelos espaços intersticiais da ZOT que, dada a sua aptidão e por não afectarem zonas da REN ou da RAN, poderão ser vocacionados para empreendimentos com interesse para o sector de turismo, aplicando-se-lhe o disposto no Anexo II ao presente Regulamento para efeitos de definição dos respectivos parâmetros urbanísticos.

2 — Exceptua-se do disposto no número anterior os casos previstos nos n.ºs 5 e 6 do artigo 18.º.

Artigo 37.º

Zona de consolidação de edificação dispersa (ZCED)

1 — Considera-se ZCED a que integra espaços titulados por alvarás de loteamento válidos, onde já se encontra executada a totalidade das infra-estruturas urbanísticas, e que, por se tratar de espaços contíguos a espaços de edificação dispersa, tal como definidos no artigo 31.º deste Regulamento, recomendam a sua edificação com vista à consolidação do respectivo núcleo e à rentabilização das infra-estruturas existentes.

2 — Nestes espaços deverão respeitar-se os condicionamentos regulamentados no alvará de loteamento respectivo.

3 — Serão unicamente admitidas alterações aos alvarás de loteamento desde que respeitadas as condições referidas no n.º 6 do artigo 28.º do presente Regulamento.

Artigo 38.º

Zona de expansão de comércio, indústria e serviços (ZECIS)

Considera-se ZECIS aquela que, para além do disposto no artigo 33.º do presente Regulamento, reúna condições de acessibilidade, infra-estruturas e relação locacional para nela serem instaladas unidades empresariais com as funções nela referidas, devendo a sua ocupação obedecer aos seguintes condicionamentos:

- 1) A sua implementação deverá obedecer à prévia elaboração e aprovação de plano de pormenor que assegure a harmonia arquitectónica e as infra-estruturas a realizar;
- 2) Os parâmetros urbanísticos devem respeitar o estabelecido no n.º 4 do artigo 32.º do presente Regulamento;
- 3) A rede viária, a criar em plano de pormenor, não deverá prever qualquer nova ligação às vias nacionais.

SECÇÃO IV

Espaços de equipamentos colectivos e infra-estruturas de apoio

Artigo 39.º

Equipamentos colectivos

As zonas propostas para a localização de equipamentos colectivos, constantes da carta de ordenamento e com a respectiva função especificada, serão preferencialmente objecto de plano de pormenor que compatibilize o programa do equipamento com a sua integração no tecido urbano, salvaguardando as respectivas condições de acessibilidade, estacionamento e relação formal com a envolvente.

Artigo 40.º

Infra-estruturas de apoio

As zonas propostas para a localização de infra-estruturas de apoio devem obedecer ao disposto no artigo 39.º supra e o seu programa e dimensionamento devem ser fundamentados em estudos sectoriais que justifiquem o investimento a efectuar.

SECÇÃO V

Indústria extractiva

Artigo 41.º

Zona de extracção existente

1 — Considera-se zona de extracção existente aquela que resulta da exploração de argilas ou calcários já instalada na área do Município, devendo obedecer às disposições dos números seguintes.

2 — Deverá possuir obrigatoriamente licenciamento e autorização para o exercício de actividades industriais, nos termos dos seguintes diplomas: Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto — Regulamento do Exercício de Actividades Industriais; Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, sem prejuízo do cumprimento da demais legislação em vigor em matéria de poluição sonora, climática e hídrica.

3 — Qualquer proposta de novas unidades deverá ser autorizada sob a forma de alteração ao Plano.

Artigo 42.º

Zona de extracção a reconverter

Considera-se zona de extracção a reconverter a que inclui as áreas que resultam de unidades licenciadas que, por se localizarem em zona de protecção de recursos naturais, tornam recomendável a sua reconversão, nomeadamente no que se refere à protecção dos recursos aquíferos.

CAPÍTULO II

Rede viária e transportes

Artigo 43.º

Hierarquização viária

1 — As vias de circulação situadas no concelho são hierarquizadas em quatro níveis, caracterizados pela forma seguinte:

- a) Nível 1, constituído pelas seguintes vias nacionais: VIS (Via do Infante), estrada nacional n.º 125 e IP 1 (Estrada Nacional Lisboa — Algarve);
- b) Nível 2, constituído pelo sistema de vias nacionais desclassificadas, estradas nacionais n.º 270 e 395;
- c) Nível 3, constituído pelo sistema municipal principal, incluindo as variantes propostas a Guia e Paderne;
- d) Nível 4, constituído pelo sistema municipal secundário.

2 — Aos níveis 1 e 2 aplicam-se as disposições regulamentares gerais em vigor em matéria de servidões.

3 — Ao nível 3 aplicar-se-á, a muros e vedações, um afastamento mínimo de 8 m ao eixo e de 12 m, quando se tratar de outras edificações, sem prejuízo de eventuais ajustamentos que venham a decorrer do respectivo projecto ou de alinhamentos anteriormente aprovados.

4 — Ao nível 4, aplicar-se-á, a muros e vedações um afastamento mínimo de 4,5 m ao eixo e de 8 m, quando se tratar de outras edificações, sem prejuízo de eventuais ajustamentos que venham a decorrer do respectivo projecto ou de alinhamentos anteriormente aprovados.

5 — A intervenção do PDM situa-se nos quatro níveis, cabendo o desenvolvimento das variantes referidas no nível 3 aos planos municipais de urbanização e de pormenor.

Artigo 44.º

Desenho da rede

A transposição do desenho da rede viária para as escalas próprias dos planos referidos no n.º 5 do artigo 43.º poderá conter ajustamentos, não se considerando estes como alterações ao PDM se não forem modificados os objectivos e cada um dos níveis da rede viária tal como descrita no relatório.

Artigo 45.º

Ligação à rede viária

1 — A ligação entre vias de nível diferente deverá ser feita para o nível imediatamente inferior ou superior.

2 — As situações nas quais não seja possível aplicar-se o disposto no número anterior serão objecto de particular apreciação pela Câmara Municipal.

3 — Não será permitido estacionamento nem acesso directo a vias de níveis 1 e 2.

4 — Em novas vias pertencentes aos níveis 2 e 3 não serão previstos estacionamentos nem acessos individuais e nas vias existentes daqueles níveis o estacionamento actual será tendencialmente reduzido.

Artigo 46.º

Estacionamento e estacionamento

1 — Todas as iniciativas que impliquem edificação nos espaços urbanos e urbanizáveis deverão prever a capacidade de estacionamento necessário, tendo em consideração a população e os usos existentes ou previstos para as necessidades específicas na respectiva zona.

2 — Quando se encontre em causa a instalação de estabelecimentos de similares de hotelaria, deverá prever-se estacionamento automóvel na proporção de um lugar por cada cinco clientes, tendo em conta a lotação máxima a criar, sem prejuízo do disposto no artigo 47.º.

3 — Caso o estabelecimento similar de hotelaria a criar se insira em espaço urbano, poderá ser dispensada a satisfação do estabelecido no número anterior desde que:

a) Se verifique que a criação do estacionamento é incompatível com o traçado e uso das vias existentes;

b) Se verifique que as disponibilidades de estacionamento na zona são suficientes para o correcto funcionamento do estabelecimento.

Artigo 47.º

Casos especiais

A instalação de unidades, tais como estabelecimentos comerciais com área de construção superior a 500 m², de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutores, oficinas de reparação de automóveis, indústrias, armazéns e salas de espectáculos e estabelecimentos similares de hotelaria deverá ser precedida da apresentação de um estudo que permita, nomeadamente, avaliar a acessibilidade do local, a capacidade das vias envolventes e de estacionamento, bem como o funcionamento de cargas e descargas que venham a ser necessárias.

CAPÍTULO III

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 48.º

UOPG 1 Baleeira / Várzea da Orada

(Revogado.)

Artigo 49.º

UOPG 2 — Sesmarias

(Revogado.)

Artigo 50.º

UOPG — 3 Guia

(Revogado.)

Artigo 51.º

UOPG 4 — Albufeira Norte

(Revogado.)

Artigo 52.º

UOPG 5 — Balaia

(Revogado.)

CAPÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 53.º

Responsabilidade técnica

1 — Nas áreas referidas nos artigos 29.º, 30.º, 35.º e 36.º, bem como nas zonas antigas de Albufeira, Guia e Paderne, identificadas na planta de ordenamento, os projectos de arquitectura e de loteamento deverão ser subscritos pelo menos por arquitecto.

Artigo 54.º

Definições

Para efeitos de interpretação do presente Regulamento, considera-se:

1 — Construção nova — execução de projecto de obra de raiz;

2 — Recuperação de construção existente — obra de renovação, que pressupõe a manutenção do volume e traça do edifício existente;

3 — Ampliação de construção existente — obra que pressupõe aumento volumétrico do edifício existente, com ou sem recuperação de parte existente;

4 — Alteração da construção existente — obra que, por qualquer forma, modifica a compartimentação, a forma ou o uso da construção existente;

5 — Área total do terreno (AT) — área de um prédio ou prédios, qualquer que seja o uso do solo preconizado, sobre a qual incide a operação urbanística;

6 — Área urbanizável (AU) — área definida como edificável, de parte ou da totalidade de um ou mais prédios, que inclui as áreas de implantação das construções e dos logradouros e as destinadas a infra-estruturas, e exclui, designadamente, as áreas integradas em espaços de recursos naturais e equilíbrio ambiental;

7 — Área total de implantação (ATI) — somatório das áreas resultantes da projecção horizontal de todos os edifícios residenciais e não residenciais, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;

8 — Área de impermeabilização (AI) — somatório da área total de implantação com a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que proporcionem o mesmo efeito, nomeadamente para arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e outros e logradouros;

9 — Área total de construção (ATC) — somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, excluindo as garagens, quando situadas totalmente em cave, superfície de serviços técnicos (posto de transformação, central térmica, central de bombagem) e galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

10 — Coeficiente de afectação do solo (CAS) — quociente entre a área total de implantação e a área urbanizável:

$$CAS = \frac{ATI}{AU}$$

11 — Coeficiente de ocupação do solo (COS) — quociente entre a área total de construção e a área urbanizável:

$$COS = \frac{ATC}{AU}$$

12 — Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) — quociente entre a área total de impermeabilização e a área urbanizável:

$$CIS = \frac{AI}{AU}$$

13 — Densidade populacional (D) — quociente entre a população prevista (Pp) e a área urbanizável:

$$D = \frac{Pp}{AU}$$

14 — Altura das construções ou cêrcea — distância vertical medida desde a cota natural do solo ao ponto mais alto da construção ou parte da construção referida;

15 — Índice volumétrico (metro cúbico/metro quadrado) — volume de construção em metros cúbicos a construir por cada metro quadrado de área urbanizável do prédio ou parcela a lotear ou a construir:

Volume de construção:

$$IV = AU$$

16 — A faixa costeira do litoral, com uma largura total de 2 km medidos na perpendicular à linha de costa, compreende:

16.1 — A faixa do território com a largura de 50 metros medida na perpendicular a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais, denominada “margem”.

16.2 — A faixa do território entre 50 metros e 500 metros, medida da mesma forma, denominada “zona terrestre de protecção”.

16.3 — A faixa de território entre 500 metros e 2000 metros, medida da mesma forma, denominada “retaguarda da zona terrestre de protecção”.

Artigo 55.º

Início de vigência

O Plano entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no Diário da República.

Artigo 56.º

Disposições revogadas

Com a entrada em vigor do Plano consideram-se revogadas todas as disposições que contrariem o presente Regulamento e a planta de ordenamento anexa.

Artigo 57.º

Processo de execução

1 — O Plano é aplicado pelos órgãos e serviços do município, através de adequados processos de planeamento e gestão.

2 — A política de investimentos municipais bem como a elaboração de plano de actividades anual e plurianual e de orçamento do município deverão adequar-se à caracterização das propostas e programas contidos no Plano.»

ANEXO I

Núcleos antigos de Albufeira, Guia e Paderne

CAPÍTULO I

Princípios gerais

Artigo 1.º

Objectivos

1 — Os núcleos antigos de Albufeira, Guia e Paderne deverão conservar as suas características, pelo que nenhuma obra de construção, reconstrução, modificação ou demolição poderão ser efectuadas se delas resultar alteração significativa das referidas características.

2 — Dentro das zonas a preservar, promover-se-á a introdução das alterações julgadas convenientes para a correcção das anomalias resultantes da execução de obras que tenham prejudicado as características do conjunto edificado.

Artigo 2.º

Alinhamentos

1 — O alinhamento, cotas de soleira, altura dos edifícios e muros contíguos ao arruamento serão mantidos tal como existem, sem prejuízo do disposto nos artigos 1.º, n.º 2, e 3.º, n.º 2.

2 — Os alinhamentos, cotas de soleira e altura dos edifícios sobre os logradouros devem ser mantidos.

CAPÍTULO II

Das edificações em conjunto

Artigo 3.º

Volumetria

1 — Serão respeitadas as características arquitectónicas e históricas dos imóveis existentes, nomeadamente a sua implantação, altura, volume e configuração da cobertura.

2 — Não serão permitidas obras de ampliação de edifícios existentes ou obras de construção de novos edifícios que não respeitem a cêrcea dominante no arruamento.

3 — Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, em casos especiais de edifícios existentes poderá ser considerada a possibilidade de aumento da cêrcea, desde que o mesmo não contrarie o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e não seja lesivo do equilíbrio arquitectónico do imóvel existente e das características da zona envolvente.

Artigo 4.º

Edifícios classificados

Na reconstrução de edifícios classificados respeitar-se-ão as características volumétricas estruturais, arquitectónicas e formais do imóvel original, especialmente as cantarias de pedra de enquadramento dos vãos, pilastras, socos e cornijas, bem como outros elementos ornamentais existentes.

CAPÍTULO III

Fachadas

Artigo 5.º

Formas e materiais

1 — Deverão ser mantidas as fachadas de todas as construções ou conjuntos edificados que venham a ser reconhecidos de valor arquitectónico através de levantamento do património edificado.

2 — No caso de haver necessidade de proceder a obras de reparação nas fachadas dos edifícios referidos no número anterior, deverão corrigir-se as modificações que nelas hajam sido introduzidas consideradas prejudiciais ao equilíbrio arquitectónico do imóvel e restabelecer-se as características das fachadas com uso dos materiais e técnicas tradicionais.

3 — Sempre que se tenham irremediavelmente danificado os materiais originais das fachadas dos edifícios antigos, poder-se-ão utilizar materiais modernos na reparação ou restauro das mesmas, desde que da sua aplicação não resulte qualquer tipo de aviltamento das características formais e estéticas dessas fachadas.

Artigo 6.º

Fenestração

1 — Nos edifícios com valor arquitectónico deverão manter-se inalterado o ritmo das aberturas nas fachadas e as suas características e dimensões.

2 — Nas novas construções localizadas na zona a preservar, muito especialmente entre edifícios antigos, deverá respeitar-se o ritmo e dimensões das aberturas, conforme o disposto neste artigo, podendo ainda ser exigido que os vãos e vitrinas dos estabelecimentos comerciais tenham as dimensões usuais estabelecidas no n.º 3 do presente artigo.

3 — As aberturas ou vãos exteriores terão uma largura útil de 1,1m e uma altura variável entre 1,2m e 1,3m em janelas, bem como uma altura variável entre 1,9m e 2,2m em portas e janelas de sacada.

4 — Em construções novas poderão eventualmente considerar-se aberturas ou vãos com dimensões superiores às enunciadas no número anterior, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem estética para o edifício e não se comprometa o equilíbrio arquitectónico da zona.

5 — Em casos excepcionais, reconhecidos como indispensáveis para o eficaz e conveniente restauro de um edifício em termos que o valorizem esteticamente, ou com o objectivo de reconstruir a configuração original de um imóvel, poder-se-á proceder ao alargamento dos vãos existentes ou à abertura de novos vãos com dimensões superiores às estabelecidas no n.º 3 deste artigo.

Artigo 7.º

Guarnição de vãos exteriores

1 — As aberturas exteriores deverão ser emolduradas por cantaria de pedra bujardada, com as dimensões usuais, por forma a ficarem devidamente demarcadas do reboco do edifício no relevo e na cor.

2 — Na reconstrução de edifícios antigos deverão ser utilizadas as cantarias dos vãos, pilastras, socos e cornijas que não tenham sido irremediavelmente destruídas.

3 — As cantarias de pedra que tenham sido irremediavelmente destruídas por facto de força maior poderão eventualmente ser substituídas por imitação de cantaria, desde que da sua aplicação não resultem inconvenientes de ordem estética para o conjunto reedificado.

4 — Na construção de novos edifícios poderá ser aplicada imitação de cantaria com as características usuais na forma, dimensão e cor para o emolduramento dos vãos, pilastras, socos, cornijas e demais elementos ornamentais, desde que da sua aplicação não advenham inconvenientes de ordem estética para a zona.

Artigo 8.º

Revestimento de fachadas

1 — As paredes exteriores dos edifícios serão rebocadas com argamassa, à qual se dará um acabamento perfeitamente liso e desempenado.

2 — Não será autorizada a aplicação de tintas texturadas ou brilhantes nos rebocos ou cantarias dos edifícios.

3 — Os azulejos antigos que revestem as paredes exteriores de alguns edifícios deverão ser mantidos e restaurados.

4 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, são proibidos revestimentos de fachadas com azulejos, cerâmicas, mármore, rebocos rugosos, metais, vidros, materiais sintéticos e plásticos, fibrocimento e todos os materiais polidos e brilhantes.

Artigo 9.º

Cornijas

1 — As cornijas dos imóveis deverão ser de cantaria ou, na sua ausência, de material moldável que a imite e deverão possuir sempre um perfil que respeite as características deste tipo de remate.

2 — Em edifícios com características arquitectónicas mais modestas poderá ser dispensada a construção de cornijas.

3 — As platibandas existentes em imóveis anteriores ao século XX deverão ser mantidas.

Artigo 10.º

Caixilharias exteriores

1 — Na recuperação de edifícios, as caixilharias das janelas deverão ser executadas em madeira ou alumínio lacado e obedecer, quando o modelo for de guilhotina, a um desenho tradicional que se caracteriza por vidraças de pequenas dimensões separadas por verdugos finos e estreitos.

2 — As caixilharias das portas ou janelas que não forem de guilhotina deverão ser sempre de duas folhas de abrir, iguais entre si, com ou sem bandeira fixa, mas respeitando sempre as características definidas no número anterior.

3 — O estabelecido nos números 1 e 2 não se aplica aos caixilhos dos vãos designados no n.º 4 do artigo 6.º, bem como aos vãos de qualquer rés-do-chão comercial.

4 — É proibida a aplicação de alumínio de cor natural nas caixilharias dos vãos e das fachadas dos imóveis.

Artigo 11.º

Obras de conservação e restauro

Nas obras de renovação, transformação, restauro ou reparação de edifícios com valor arquitectónico, sempre que tal se considere indispensável para uma conveniente recuperação das suas características arquitectónicas originais, deverão ser repostos nas suas dimensões e configuração primitivas os vãos das fachadas principais que tenham sido objecto de alterações introduzidas posteriormente à data de conclusão das obras de raiz.

Artigo 12.º

Sacadas

1 — As sacadas de pedra existentes nos imóveis anteriores ao século XX deverão ser mantidas sem alteração.

2 — No caso de construção de novos edifícios, as sacadas e varandas não poderão possuir uma saliência, relativamente ao plano da fachada, superior a 0,45m e serão dispostas nas fachadas por forma a conferirem aos edifícios a harmonia e o equilíbrio que caracterizam as construções tradicionais, salvo quando não perturbem o equilíbrio arquitectónico do imóvel e das características da zona envolvente.

Artigo 13.º

Gradeamentos

1 — As guardas de madeira e ferro forjado ou fundido das sacadas antigas deverão ser preservadas e pintadas de verde escuro.

2 — As guardas das varandas existentes em caso algum poderão ser alteradas, sendo o seu restauro obrigatório.

3 — No caso de construção de novos edifícios com varandas ou de janelas de sacada, as respectivas guardas serão sempre executadas em madeira ou ferro forjado ou fundido.

Artigo 14.º

Estores

É proibida a inclusão de estores de qualquer tipo com caixa de montagem visível do exterior nos vãos dos imóveis existentes ou a construir nas zonas classificadas

Artigo 15.º

Envidraçados

É proibida, salvo em situações devidamente justificadas do ponto de vista estético, a aplicação de vidros espelhados, foscos, rugosos ou martelados, bem como de todos aqueles que pela sua cor ou configuração, possam manifestamente prejudicar a harmonia do imóvel ou da zona envolvente.

Artigo 16.º

Fixação de elementos publicitários ou outros

1 — A Aplicação de anúncios de qualquer tipo no exterior dos edifícios não poderá ser efectuada sem aprovação prévia da Câmara Municipal, que se pronunciará sobre o tipo de anúncio, sua configuração e respectivas dimensões, material e cor, bem como sobre a sua colocação e forma de afixação.

2 — Não é permitida a afixação nas fachadas exteriores dos edifícios de antenas parabólicas, de televisão e de rádio, bem assim como equipamentos de ar condicionado, ventilação e exaustão.

CAPÍTULO IV

Coberturas

Artigo 17.º

Forma e revestimento

1 — A configuração, a textura e a cor dos telhados deverão ser mantidas nas suas características originais, bem como a inclinação e a orientação dos planos dos mesmos.

2 — A construção de novos edifícios deve respeitar a escala, forma pendente e orientação da maioria dos telhados da zona, e especialmente dos telhados dos edifícios vizinhos, não sendo de aceitar pendentes superiores a 30 %, salvo em soluções resultantes da aplicação de sistemas construtivos e de formas tradicionais.

3 — Os telhados serão revestidos com telha de argila com formato e cor idênticos aos da vulgarmente chamada «telha regional».

Artigo 18.º

Beirados

Os beirados serão sempre executados com simples ou dupla fiada de telha do tipo designado no número 4 do artigo 17.º, assente com argamassa.

Artigo 19.º

Chaminés

1 — As chaminés antigas existentes têm de ser consolidadas e preservadas.

2 — É proibida a utilização de condutas metálicas ou outras para extracção de fumos aplicadas nas fachadas dos edifícios.

CAPÍTULO V

Sanções

Artigo 20.º

1 — A realização de quaisquer obras que não tenham sido precedidas de aprovação por parte da Câmara Municipal constitui contra-ordenação sujeita a coima nos termos do disposto no artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro.

2 — Independentemente da aplicação da sanção prevista no número anterior, a Câmara Municipal poderá ainda estabelecer um prazo para a execução, se possível, das necessárias obras de correcção, de acordo com o estabelecido neste Regulamento, ou determinar a sua demolição.

3 — *(Revogado.)*

4 — *(Revogado.)*

5 — *(Revogado.)*

ANEXO II

Regulamentação de espaços de ocupação turística sem alvará

Artigo 1.º

A concessão de alvará, para empreendimentos a localizar em zonas de ocupação turística e zonas de consolidação de ocupação turística referenciadas na planta de ordenamento e definidas nos artigos 30.º e 36.º do Regulamento do Plano, fica subordinada aos critérios estabelecidos nos artigos seguintes.

Artigo 2.º

Os estabelecimentos hoteleiros classificados nos grupos 1 (hotéis), 4 (estalagens) e 6 (hotéis-apartamentos) do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril, devem respeitar os seguintes requisitos:

- a) Densidade populacional: < 100 habitantes/ha;
- b) Coeficiente de ocupação do solo (COS):
 - 1) Empreendimentos de luxo, de cinco e de quatro estrelas: < 0,50;
 - 2) Empreendimentos de outras categorias: < 0,40;
- c) Coeficiente de afectação do solo (CAS): < 0,15;
- d) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS): < 0,30;
- e) Altura máxima das construções:
 - 1) Empreendimentos de Luxo, de cinco e de quatro estrelas: 15m;
 - 2) Empreendimentos de outras categorias: 13,5m;
- f) Afastamentos mínimos das construções a todos os limites do terreno:
 - 1) Empreendimentos de Luxo, de cinco e de quatro estrelas: 13,5m;
 - 2) Empreendimentos de outras categorias: 12,5m.

Artigo 3.º

(Revogado.)

Artigo 4.º

(Revogado.)

Artigo 5.º

Os loteamentos, as construções e os empreendimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 328/86 e não incluídos no artigo 2.º do presente anexo devem respeitar os seguintes requisitos:

- a) Densidade populacional: < 60 habitantes/ha;
- b) COS: < 0,20;
- c) CAS: < 0,15;
- d) CIS: < 0,25;
- e) Altura máxima das construções: 6,5m;
- f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno: 6,5m

Artigo 6.º

Exceptuam-se do disposto no artigo anterior as parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares, ficando a sua ocupação sujeita aos seguintes requisitos:

- a) COS: < 0,15;
- b) CAS: < 0,10;
- c) CIS: < 0,15;
- d) Altura máxima das construções: 6,5m;
- e) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno: 5m.

Artigo 7.º

As parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares com área de construção inferior a 250m² ficam isentas do cumprimento dos parâmetros fixados no artigo anterior.

Artigo 8.º

Não poderão ser autorizadas ou objecto de parecer favorável as operações de loteamento que:

- a) Tenham como resultado a constituição de lotes com área inferior a 2000m² cada um;
- b) Não respeitem os parâmetros fixados no artigo 6.º do presente anexo;
- c) Não prevejam uma área afecta à exploração turística igual ou superior a 50% da área de construção.

§ único. Excepciona-se da aplicação da alínea a) a reapreciação de projectos de loteamento em que tenha ocorrido a caducidade do respectivo alvará e desde que o mesmo apresente as infra-estruturas executadas em mais de dois terços do seu valor total.

Artigo 9.º

Em casos excepcionais, devidamente justificados poderão ser viabilizados empreendimentos, loteamentos ou construções com índices superiores aos fixados nos artigos anteriores, desde que:

- a) O terreno se insira em estrutura urbana consolidada;
- b) Se encontrem garantidas as necessárias articulações viárias e demais infra-estruturas;

- c) O empreendimento, loteamento ou construção se mostre conveniente para efeitos de complementaridade funcional ou estética;
- d) Sejam respeitados os alinhamentos existentes e aplicada a cêrcea mais adequada em função da volumetria dominante.

ANEXO III

Núcleos de desenvolvimento turístico

Artigo 1.º

Empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos

Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 4.º do Anexo IV do presente regulamento, a criação de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROT Algarve, está sujeita ao modelo de núcleos de desenvolvimento turístico (NDT), definido nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 2.º

Princípio do concurso público

1 — A criação de um NDT está sujeita a concurso público, com parecer prévio do Observatório do Algarve, para escolha de uma proposta que será objecto de um acordo base, reduzido a escrito, entre a Câmara Municipal e o promotor, com vista à elaboração de plano de pormenor ou de urbanização para implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento, cujas condições gerais são aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

2 — O acordo base referido no número anterior contempla, designadamente, os seguintes aspectos:

- a) A forma de elaboração do instrumento de planeamento territorial adequado à concretização do NDT;
- b) Os termos de referência do referido instrumento de planeamento territorial;
- c) As regras de execução do mesmo instrumento de planeamento territorial, designadamente, as acções a realizar, seu escalonamento temporal e responsabilidade pelos investimentos previstos;
- d) O modelo de gestão da área abrangida e dos seus elementos construídos ou naturais;
- e) As sanções aplicáveis em caso de incumprimento das obrigações assumidas e, em geral, as garantias exigidas.

3 — Caso a área abrangida pelo NDT integre terrenos cujos proprietários não assumem a posição de promotores, os concorrentes devem apresentar uma proposta de regulamentação do Fundo de Compensação e as bases preliminares do Contrato de Urbanização da unidade de execução.

Artigo 3.º

Publicitação

O anúncio de abertura do concurso referido no artigo 2.º do presente Anexo deve ser objectivo de adequada publicidade, sendo obrigatória a sua publicação na 2.ª Série do Diário da República, no sítio de Internet da Câmara Municipal, num jornal de âmbito nacional e num jornal de âmbito local.

Artigo 4.º

Documentos base

- 1 — O concurso público referido no artigo anterior, constará de um programa de concurso e de um caderno de encargos.
- 2 — O programa de concurso define os termos específicos a que obedece o concurso.
- 3 — O caderno de encargos define os aspectos essenciais, os requisitos mínimos da proposta de NDT e as condições para o estabelecimento da parceria com o promotor.

Artigo 5.º

Júri

1 — O concurso é conduzido por um júri designado pela Câmara Municipal, do qual a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e o Turismo de Portugal, I.P. são membros, podendo ainda integrar, por solicitação da Câmara Municipal, representantes de outras entidades da Administração Central.

2 — Compete ao júri:

- a) Realizar todas as operações do concurso;
- b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto;

c) Definir os factores e eventuais subfactores e fixar a respectiva ponderação necessários e adequados à aplicação dos critérios de avaliação das propostas, conforme previsto no programa de concurso, até ao termo do prazo de apresentação das propostas.

Artigo 6.º

Concorrentes

1 — Podem apresentar propostas de NDT as pessoas singulares ou colectivas que demonstrem ter legitimidade, nos termos gerais de direito, para intervir nos terrenos que integrem o NDT.

2 — É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes, o qual deve indicar a forma jurídica de associação que adoptará caso a proposta seja escolhida.

Artigo 7.º

Critérios de selecção das propostas

1 — As propostas de NDT são sujeitas a análise prévia de selecção, com vista à sua admissão.

2 — Apenas são admitidas as propostas que reúnam os requisitos mínimos de admissão, em resultado da aplicação dos seguintes critérios de qualificação, com respeito pelos parâmetros estabelecidos no PROT Algarve.

2.1 — Critérios de qualificação urbanística:

a) A cada NDT corresponde a uma área de solo contínua e mínima de 25 hectares, sendo de 70 hectares no caso de se localizar numa área classificada;

b) O NDT pode ser constituído por um ou mais empreendimentos turísticos, sempre articulados entre si e com o exterior, através de uma solução coerente de infra-estruturas, de estrutura ecológica e de composição urbanística e paisagística;

c) Tipologias turísticas permitidas:

1) Na Faixa Costeira entre os 500 e 2000 metros: atento o princípio da economia do território, particularmente face à verificação de que as áreas efectivamente disponíveis para afectação ao turismo são diminutas admitem-se e exclusivamente hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos, também de 4 e 5 estrelas afectos ao turismo e sempre integrados em conjuntos turísticos, e ainda pousadas;

2) No restante território, fora da Faixa Costeira: admitem-se hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos e hotéis apartamentos, também de 4 e 5 estrelas sempre integrados em conjuntos turísticos, e ainda pousadas, devendo todas as tipologias turísticas corresponder, no mínimo, a 70% da capacidade total do NDT.

d) A área urbanizável, isto é, a área a dotar de infra-estruturas urbanísticas e a edificar, não será superior a 30% da área total do NDT. A restante área do NDT (não urbanizada) deve compreender as áreas de equipamentos como o golfe, se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;

e) A densidade de ocupação bruta máxima correspondente a cada área urbanizável não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas; em áreas classificadas a densidade máxima será de 20 camas por hectare, podendo ser de 30 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;

f) A composição urbana de cada NDT deve corresponder a nucleações que traduzam menores extensões de infra-estruturas para a globalidade do NDT;

g) A compatibilidade entre as características da ocupação pretendida, com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente em termos do seu valor ambiental, patrimonial, e paisagístico, deve ficar assegurada;

h) O NDT deve dispor de acessos rodoviários adequados.

2.2 — Critérios de qualificação económica e social:

i) Criação de postos de trabalho directos e investimentos em novos empreendimentos turísticas e de lazer;

ii) Carácter inequivocamente turístico.

2.3 — Critérios de qualificação ambiental:

i) Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;

ii) Garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade;

iii) Adopção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;

iv) Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISO 14001;

v) Compromisso de assumir as obrigações decorrentes das medidas de minimização de impactes ambientais que vierem a ser determinadas em avaliação de impacte ambiental (AIA).

Artigo 8.º

Consulta pública das propostas admitidas

As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de acção popular regulado pela Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese.

Artigo 9.º

Critérios de avaliação das propostas admitidas

1 — As propostas admitidas são avaliadas segundo os critérios seguintes:

1.1 — Critérios de avaliação urbanísticos:

- i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
- ii) Qualidade da solução urbanística e arquitectónica proposta;
- iii) Qualidade dos espaços públicos previstos;
- iv) Integração de usos, nomeadamente, turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciados pelo projecto;
- v) Integração e valorização paisagística;
- vi) Classificação proposta para os empreendimentos turísticos.

1.2 — Critérios de avaliação económica e social:

- i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
- ii) Número total e qualificação dos postos de trabalho directo criados;
- iii) Volume e sustentabilidade do investimento associado;
- iv) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;
- v) Actividades de promoção intensiva do conhecimento associadas;
- vi) Programa de responsabilidade social prosseguida pela entidade concorrente nos últimos dois anos.

1.3 — Critérios de avaliação ambiental:

- i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
- ii) Sustentabilidade da arquitectura e da solução urbanística proposta;
- iii) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projecto;
- iv) Eficiência energética, em especial no que respeita ao uso de energias renováveis;
- v) Adequação da solução adoptada em matéria de gestão de resíduos;
- vi) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactos ambientais associados à execução do projecto;
- vii) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
- viii) Selecção de espécies vegetais adaptadas às condições edafoclimáticas do sítio;
- ix) Reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram, no sítio e na sua envolvente e manutenção permanente dos seus valores ambientais e paisagísticos.

Artigo 10.º

Deliberações de admissão e escolha das propostas

Tendo em conta os relatórios produzidos pelo júri, a câmara municipal delibera, oportunamente, sobre a admissão das propostas e, a final, escolhe a proposta mais vantajosa para a prossecução do interesse público, particularmente nos domínios do desenvolvimento económico e social, do urbanismo, do ordenamento do território e do ambiente.

Artigo 11.º

Regime de execução

1 — O desenvolvimento da proposta escolhida em resultado do concurso depende da aprovação de um instrumento de planeamento territorial, para cuja execução será adoptado o sistema adequado, com a celebração de um contrato de urbanização, no quadro do regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 280/99 de 22 de Setembro, e tendo em conta o acordo base de NDT celebrado,

2 — As operações urbanísticas definidas no instrumento de planeamento urbanístico a que se refere o número anterior estão sujeitas, em geral, à legislação que estabelece o regime jurídico sobre urbanização e edificação e, em especial, à legislação aplicável em função da natureza do empreendimento.

Artigo 12.º

Princípio da legalidade

Na elaboração e aprovação do instrumento de planeamento urbanístico e na celebração do acordo base de NDT e do contrato de urbanização deve ser tido em conta o seguinte:

- a) Os poderes públicos sobre o procedimento, conteúdo e execução do plano são irrenunciáveis e indisponíveis, nos termos da lei;
- b) O conteúdo do plano deve respeitar as prescrições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Plano Director Municipal e as decorrentes dos regimes jurídicos relativos a servidões e restrições de utilidade pública, em especial o regime da reserva ecológica nacional e da reserva agrícola nacional;
- c) O conteúdo do acordo base de NDT não pode substituir o plano na fixação de regras de ocupação, uso e transformação do solo, ou dele prescindir;
- d) O acordo base de NDT não pode substituir, nem modificar o regime legal vigente para os actos administrativos que estejam associados ou contemplados no contrato.
- e) As obrigações de carácter financeiro são estabelecidas em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis às operações urbanísticas e empreendimentos turísticos que integrem o NDT.

ANEXO IV

Edificação em solo rural

Artigo 1.º

Proibição de edificação dispersa

- 1 — É proibida a edificação em solo rural.
- 2 — Exceptua-se do disposto no número anterior os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações isoladas, as edificações de apoio, e a recuperação e ampliação de construções existentes, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 2.º

Edificações isoladas

- 1 — As obras de criação de edificações isoladas estão sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:
 - a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares;
 - b) Integração numa exploração agrícola ou agro-florestal sustentável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, excepto no caso de turismo em espaço rural que obedece à legislação específica aplicável;
 - c) Nas áreas não edificadas da propriedade, devem preferencialmente respeitar-se os usos dominantes do território em que se inserem;
 - d) As infra-estruturas serão da responsabilidade do proprietário ou do promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infra-estruturas;
 - e) A edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar-se à residência do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, não podendo ser alienada, no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;

2 — Critérios de edificabilidade em espaço rural:

- a) Habitação — área máxima de construção: 500 m²;
- b) Outros usos (incluindo turismo em espaço rural) — área máxima de construção: 2000 m²;
- c) Cércua máxima: 7,5 m
- d) Número máximo de pisos, incluindo pisos semi-enterrados: 2 (incluindo pisos semi-enterrados)

Artigo 3.º

Edificações de apoio

- 1 — As obras de criação de edificações de apoio apenas são admitidas quando determinadas, designadamente, por necessidade inerentes às explorações agrícolas, agro-florestais ou florestais das propriedades em que se inserem e desde que não exista qualquer outra edificação com o mesmo fim.
- 2 — As necessidades de apoio referidas no número anterior carecem de confirmação pelos serviços sectoriais competentes.

3 — Como área de referência, fixa-se em 30 m² por unidade mínima de cultura a área de construção das edificações de apoio previstas neste artigo.

Artigo 4.º

Estabelecimentos hoteleiros isolados

São admitidos estabelecimentos hoteleiros isolados, desde que respeitem as seguintes condições:

- a) Localização na freguesia de Paderne;
- b) Respeito pela dotação máxima de 100 camas, atribuídas a esta freguesia;
- c) Área mínima da propriedade: 5 hectares;
- d) Densidade de ocupação máxima de 12 camas por hectare;
- e) Edificação concentrada: no caso de não se concretizar através de um edifício único, deve garantir-se a sua concentração numa área não superior a 10% da área total da propriedade afectada;
- f) Número máximo de pisos: dois, podendo ser excepcionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas do terreno e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que deve ser adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e desenhadas necessárias à sua fundamentação;
- g) Preferencialmente com uma temática em função da Unidade Territorial do Litoral Sul e do Barrocal, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes ou a criar;
- h) Regime de implantação: sujeito a contratualização com o município.

Artigo 5.º

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes

- 1 — Sem prejuízo do regime específico da faixa costeira e das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes, com uma estrutura edificada e volumetricamente definida, para fins de interesse público, designadamente de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de Turismo em Espaço Rural ou turismo da natureza, para equipamentos sociais e culturais de uso colectivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras actividades compatíveis com o solo rural e, ainda, para fins habitacionais, independentemente do uso anterior.
- 2 — As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das actividades e realizações humanas.
- 3 — As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a protecção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.
- 4 — As obras referidas no número um devem ainda, cumprir os seguintes requisitos:

- a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
- b) Não implicar o aumento do número de pisos pré-existent;
- c) Adoptar ou criar infra-estruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infra-estruturas;
- d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de área de construção para fins habitacionais e 500 m² de área de construção para outros fins, excepto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima, com excepção ainda dos empreendimentos de Turismo em Espaço Rural em que se admite uma área máxima de 2000 m²;
- e) Para efeitos da alínea anterior, quando a pré-existência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite.

CÂMARA MUNICIPAL DE ALVAÍZERE**Aviso n.º 9004/2008**

Para os devidos efeitos, torno público que, findo o procedimento concursal para o provimento do cargo de direcção intermédia de 2.º grau, chefe da Divisão Financeira, por meu despacho de hoje, nomeei, em