



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística
Divisão de Gestão Urbanística e de Planeamento

Proposta de Alteração ao
Regulamento
do Plano Diretor Municipal de Albufeira

Maio
2015

Índice

1. Enquadramento:	2
2. Proposta de Alteração ao Regulamento – Concertação:	3
2.1. Aditamento de um n.º 3 ao artigo 8.º:	3
2.2. Alteração da redação do artigo 9.º:	3
2.3. Alteração da redação do artigo 20.º:	3
2.4. Aditamento de um n.º 4 ao artigo 21.º:	4
2.5. Alteração do n.º 2 ao artigo 22.º:	4
2.6. Alteração do n.º 2 ao artigo 23.º:	4
2.7. Aditamento de um n.º 3 ao artigo 2.º do Anexo IV:	5
2.8. Aditamento de um n.º 5 ao artigo 5.º do Anexo IV:	6
3. Regulamento Alterado:	7

1. Enquadramento:

O procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDMA) foi iniciado por deliberação da Câmara Municipal de Albufeira na sua reunião pública de 07/05/2014. Nessa mesma deliberação foram aprovados os respetivos termos de referência, assim como o estabelecimento de um período de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, nos termos do n.º 2 do artigo 77.º do RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro na redação do Decreto-Lei 46/2009, de 20 de fevereiro).

Os termos de referência aprovados para o procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira definem os seguintes objetivos:

- Compatibilizar as disposições regulamentares com as dos regimes jurídicos da Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional;

- Enquadrar as ações compatíveis com as referidas condicionantes nas ações permitidas nas classes de espaço delimitadas na planta de ordenamento;

- Rever o regime da edificabilidade no solo rural em conformidade com os objetivos anteriores e no sentido de enquadrar equipamentos de reconhecido interesse público.

Definem ainda que no âmbito do procedimento de alteração não serão introduzidas modificações nas peças gráficas, nomeadamente nas cartas de ordenamento e de condicionantes do PDM de Albufeira.

Nestes moldes apresenta-se seguidamente a proposta de alteração ao regulamento do PDM de Albufeira.

2. Proposta de Alteração ao Regulamento – Concertação:

2.1. Aditamento de um n.º 3 ao artigo 8.º:

Artigo 8.º

Reserva Agrícola Nacional

- 1 – *(mantém a redação anterior)*
- 2 – *(elimina a expressão “parágrafo único” e mantém a redação anterior)*
- 3 – **Nas áreas integradas na RAN aplicam-se as disposições do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional.**

2.2. Alteração da redação do artigo 9.º:

Artigo 9.º

Reserva Ecológica Nacional

- 1 - **Nas áreas integradas na REN aplicam-se as disposições do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.**
- 2 - **Constituem exceções ao disposto no artigo 20.º, n.º 1, o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, os usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN, como tal definidos nos termos dos números 2 e 3, do artigo 20.º, do referido regime jurídico, bem como as ações já licenciadas ou autorizadas à data da entrada em vigor da carta da REN municipal, conforme estabelece o seu artigo 40.º.**

2.3. Alteração da redação do artigo 20.º:

Artigo 20.º

Zonas de proteção imperativas

As zonas de proteção imperativas compõem-se de áreas contempladas e protegidas pela lei, designadamente a da RAN e a da REN, sendo aplicáveis, sucessivamente, os respetivos regimes jurídicos e o regime de uso do solo previsto no presente regulamento.

2.4. Aditamento de um n.º 4 ao artigo 21.º:

Artigo 21.º

Zona de uso agrícola

1 — ...

2 — ...

3 — ...

4 – O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

2.5. Alteração do n.º 2 ao artigo 22.º:

Artigo 22.º

Zona de proteção de recursos naturais

1 — ...

2 – O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

2.6. Alteração do n.º 2 ao artigo 23.º:

Artigo 23.º

Zona agrícola condicionada

1 — ...

2 – O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

2.7. Aditamento de um n.º 3 ao artigo 2.º do Anexo IV:

Artigo 2.º

Edificações isoladas

1 — ...

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) ...

2 — ...

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...

3 – Exceciona-se a aplicação das disposições do n.º 1 à construção de infraestruturas ou equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal, não integráveis em áreas urbanizadas ou urbanizáveis, ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, nomeadamente:

- a) Equipamentos sociais do tipo “comunidades de inserção”, desde que assim reconhecidos pela entidade que tutele a Segurança Social;**
- b) Cemitérios;**
- c) Estações de tratamento de águas e esgotos;**
- d) Estações de tratamento ou de transferência de Resíduos Sólidos Urbanos;**
- e) Subestações elétricas;**
- f) Reservatórios de água;**
- g) Estações elevatórias de águas de abastecimento e ou de águas residuais;**
- h) Parques eólicos, fotovoltaicos ou outras infraestruturas de produção de energias renováveis;**
- i) Centros de acolhimento de animais.**

2.8. Aditamento de um n.º 5 ao artigo 5.º do Anexo IV:

Artigo 5.º

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes

1 — ...

2 — ...

3 — ...

4 — ...

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) ...

5 – Poderá ser excecionado o cumprimento de algum ou alguns dos requisitos previstos no n.º anterior, quando as obras previstas no presente artigo, tenham por objeto e cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- a) Equipamento de utilização coletiva de reconhecido interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal;**
- b) Obras que comprovadamente decorram de necessidade ou de imposição legal, atestada pela entidade competente em razão da matéria no âmbito do equipamento em questão, e sem as quais se inviabilizaria a continuidade da sua exploração ou conformidade, face ao necessário ou legalmente imposto.**

3. Regulamento Alterado:

Regulamento do Plano Diretor Municipal de Albufeira

TITULO I

Disposições gerais e condicionamentos

CAPITULO I Disposições gerais

Artigo 1.º Objetivos

O Plano Diretor 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 objetivos:

- a) Estabelecer os critérios de desenvolvimento socioeconómico equilibrado do concelho;
- b) Definir o modo de distribuição das diferentes zonas de atividade 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 11º e 12º, respetivamente, 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 objeto 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 objetivo de interesse público não previsto no PDM;

- c) Da implementação dos programas de investimento e projetos de execução, ao nível das principais infraestruturas 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 objetivos 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 ações 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 respetivas margens e zonas adjacentes, em tudo o que não seja regulado por leis especiais ou convenções internacionais.

2 – Às 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

- 1 - 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.
- 2 – 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.
- 3 – Nas áreas integradas na RAN aplicam-se as disposições do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

Artigo 9.º

Reserva Ecológica Nacional

- 1 - Nas áreas integradas na REN aplicam-se as disposições do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.
- 2 - Constituem exceções ao disposto no artigo 20.º, n.º 1, o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, os usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN, como tal definidos nos termos dos números 2 e 3, do artigo 20.º, do referido regime jurídico, bem como as ações já licenciadas ou autorizadas à data da entrada em vigor da carta da REN municipal, conforme estabelece o seu artigo 40.º.

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 afetar a eficiência da sinalização marítima sem prévia autorização da Direção de Faróis.

Artigo 11.º

Marcos geodésicos

Os condicionamentos a respeitar relativamente à proteção 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 proteção que abrangem uma área em redor do sinal com um raio mínimo de 15 metros. A extensão da zona de proteção 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 proteção não podem fazer plantações, construções ou outras obras, ou trabalhos que impeçam ou diminuam a visibilidade das direções constantes das minutas de triangulação;
- c) Os projetos 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 elétrica

1 – Os procedimentos a respeitar relativamente ao licenciamento das instalações elétricas 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 elétricas 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 proteção a captações subterrâneas de água:

- a) Perímetros de proteção próxima definidos por um raio de 50 m em torno da captação;
- b) Perímetros de proteção à distância, definidos por um raio de 500 m em torno da captação, sem prejuízo da área de proteção às captações de Paderne, demarcada na planta de condicionamentos.

2 – Nos perímetros de proteção 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, exceto 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 proteção 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.º2110, 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 proteção de 20 m, medida para um e para outro lado das vias, no interior da qual fica interdita qualquer construção.

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

3 – Excetuam-se do disposto nos números anteriores as construções de apoio ao serviço público de transporte ferroviário e atividades económicas, desde que sejam objeto 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 areiros 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.

TITULO II

Regras gerais de ordenamento

CAPÍTULO I

Uso do Solo

Artigo 17.º

Classificações dos espaços

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

- a) Recursos naturais e equilíbrio ambiental;
- b) Espaços urbanos;
- c) Espaços urbanizáveis;
- d) Equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio;
- e) Indústria extrativa.

Artigo 18.º

Disposições Gerais

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

- a) Nele exista ligação suficiente à rede viária municipal ou a mesma possa ser assegurada sem encargos para o município;
- b) 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 proteção aos recursos naturais – proteção às linhas de água e aos aquíferos;
- c) 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 exceção de infraestruturas 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 Proteção 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 exceção de infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, e bem assim de infraestruturas 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, excecionam-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 projetos de arquitetura em processos de obras particulares, deliberadas pela Câmara Municipal em data anterior à acima mencionada, continuam a vincular a Câmara Municipal, não sendo afetadas 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 proteção.

2 – Os espaços de recursos naturais e de equilíbrio ambiental integram zonas de proteção imperativas e zonas preferenciais.

Artigo 20.º

Zonas de proteção imperativas

As zonas de proteção imperativas compõem-se de áreas contempladas e protegidas pela lei, designadamente a da RAN e a da REN, sendo aplicáveis, sucessivamente, os respetivos regimes jurídicos e o regime de uso do solo previsto no presente regulamento.

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 atividades e a realização de obras ou ações 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.

4 – O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

Artigo 22.º

Zona de proteção de recursos naturais

1 – A zona de proteção 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 – O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

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 – O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

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 atividade económica e social do concelho.

2 – Nos solos que integram esta zona é interdita a realização de atividades 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 – Excetuam-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 18.º.

4 – Exceciona-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 atuais carências em termos de equipamento de ar livre.

2 – Os espaços integrados nesta zona deverão, preferencialmente, ficar afetos a zona verde pública, sendo admissíveis ações 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 infraestruturização, 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 infraestruturas urbanísticas já implementadas e que não possuem desenvolvimento linear ao longo das vias;

- c) Os espaços já efetivamente ocupados e os espaços intersticiais das zonas de ocupação turística;
- d) Os espaços cuja ocupação, afeta a atividades económicas, foi disciplinada por alvará de loteamento ou contratos de urbanização e que, pelo seu grau de infraestruturação 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 exceção 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 atividade económica, à exceção 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 afetação 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 afetas 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 projetos de loteamento ou contratos de urbanização legalmente emitidos e em vigor devem ser implementados de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo respetivo 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 ações de proteção da natureza ou as mesmas visem corrigir eventuais incompatibilidades de uso ou de edificabilidade;
- b) Quando as alterações tenham por objeto 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 atualmente a simultaneidade dos usos turísticos e residencial, com espaços também afetos a comércio e serviços, cujos níveis e densidade de construção e infraestruturização permitem considerá-los como área edificada existente e irreversível.

2 – Nestas zonas deverão respeitar-se os condicionamentos definidos no âmbito dos respetivos projetos 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 28º 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 28º, à exceção da indústria.

5 – Os parâmetros urbanísticos a aplicar são os constantes do n.º 4 do artigo 28º 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 atual 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 28º 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 respetivo projeto 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 – Excetuam-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 atual 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 arrumos, 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 28º 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 atividades 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 28º 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 respetivo 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 infraestruturas 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 proteção 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 projetos 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 cérceas 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 infraestruturização atual e inserção nas áreas já edificadas, se podem considerar como preenchimento de espaços intersticiais e que, não afetando 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 respetivos parâmetros urbanísticos, o disposto no n.º 4 do artigo 29º e no n.º 2 do artigo 34º do presente Regulamento.

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

- a) Constituam fator de desequilíbrio entre espaços equipados e não equipados;
- b) Causem degradação das condições naturais, paisagísticas e do meio ambiente;
- c) Constituam uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas 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 aspetos negativos para a atividade 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 infraestruturados e pelos espaços intersticiais da ZOT que, dada a sua aptidão e por não afetarem 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 respetivos parâmetros urbanísticos.

2 – Excetua-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 infraestruturas urbanísticas, e que, por se tratar de espaços contíguos a espaços de edificação dispersa, tal como definidos no artigo 31º deste Regulamento, recomendam a sua edificação com vista à consolidação do respetivo núcleo e à rentabilização das infraestruturas existentes.

2 – Nestes espaços deverão respeitar-se os condicionamentos regulamentados no alvará de loteamento respetivo.

3 – Serão unicamente admitidas alterações aos alvarás de loteamento desde que respeitadas as condições referidas no n.º 6 do artigo 28º 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 33º do presente Regulamento, reúna condições de acessibilidade, infraestruturas 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 arquitetónica e as infraestruturas a realizar;
- 2) Os parâmetros urbanísticos devem respeitar o estabelecido no n.º 4 do artigo 32º 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 coletivos e infraestruturas de apoio**

Artigo 39.º **Equipamentos coletivos**

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

Artigo 40.º **Infraestruturas de apoio**

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

SECÇÃO V **Indústria extrativa**

Artigo 41.º **Zona de extração existente**

1 – Considera-se zona de extração 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 atividades 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 Atividades 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, climatérica e hídrica.

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

Artigo 42.º **Zona de extração a reconverter**

Considera-se zona de extração a reconverter a que inclui as áreas que resultam de unidades licenciadas que, por se localizarem em zona de proteção de recursos naturais, tornam recomendável a sua reconversão, nomeadamente no que se refere à proteção 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 respetivo projeto 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 respetivo projeto 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 43º poderá conter ajustamentos, não se considerando estes como alterações ao PDM se não forem modificados os objetivos 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 objeto de particular apreciação pela Câmara Municipal.

3 – Não será permitido estacionamento nem acesso direto 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 atual será tendencialmente reduzido.

Artigo 46.º

Estacionamento e parqueamento

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 respetiva 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 47º.

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 correto 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 espetáculos 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 29º, 30º, 35º e 36º, bem como nas zonas antigas de Albufeira, Guia e Paderne, identificadas na planta de ordenamento, os projetos de arquitetura e de loteamento deverão ser subscritos pelo menos por arquiteto.

Artigo 54.º Definições

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

- 1 - Construção nova – execução de projeto 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 infraestruturas, 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 projeção 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, estacionamento, 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 afetação do solo (CAS) – quociente entre a área total de implantação e a área urbanizável:

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

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

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

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

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

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

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

- 14 - Altura das construções ou cércea – 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:

$$IV = \frac{\text{Volume de construção}}{AU}$$

- 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 proteção".

16.3 - A faixa de território entre 500 metros e 2000 metros, medida da mesma forma, denominada "retaguarda da zona terrestre de proteção".

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 atividades 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

CAPITULO I

Princípios gerais

Artigo 1.º

Objetivos

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 efetuadas 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 correção 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 1º, nº 2, e 3º, nº 2.

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

CAPITULO II

Das edificações em conjunto

Artigo 3.º **Volumetria**

1 – Serão respeitadas as características arquitetónicas 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 arquitetónico 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, arquitetónicas e formais do imóvel original, especialmente as cantarias de pedra de enquadramento dos vãos, pilastras, socos e cornijas, bem como outros elementos ornamentais existentes.

CAPITULO 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 arquitetónico 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 arquitetónico 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 arquitetónico 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 par o edifício e não se comprometa o equilíbrio arquitetónico 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 objetivo 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 arquitetónicas 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 6º, 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 arquitetónico, sempre que tal se considere indispensável para uma conveniente recuperação das suas características arquitetónicas originais, deverão ser repostos nas suas dimensões e configuração primitivas os vãos das fachadas principais que tenham sido objeto 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 arquitetónico 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 respetivas 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 efetuada sem aprovação prévia da Câmara Municipal, que se pronunciará sobre o tipo de anúncio, sua configuração e respetivas 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 extração 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 contraordenação sujeita a coima nos termos do disposto no artigo 54º 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 correção, 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 30º e 36º 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 12º 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 afetação 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

Excetuam-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 objeto 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 6º do presente anexo;
- c) Não prevejam uma área afeta à exploração turística igual ou superior a 50% da área de construção.

§ único. Exceciona-se da aplicação da alínea a) a reapreciação de projetos de loteamento em que tenha ocorrido a caducidade do respetivo alvará e desde que o mesmo apresente as infraestruturas 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 infraestruturas;
- 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 objeto 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 aspetos:

- 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 ações 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 objetivo 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 aspetos 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 fatores e eventuais subfactores e fixar a respetiva 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 coletivas 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 adotará caso a proposta seja escolhida.

Artigo 7.º Critérios de seleção das propostas

1 - As propostas de NDT são sujeitas a análise prévia de seleção, 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 infraestruturas, 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 efetivamente disponíveis para afetação 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 afetos 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 infraestruturas 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 infraestruturas 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 diretos 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) Adoção 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 ação 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 arquitetónica proposta;
- iii) Qualidade dos espaços públicos previstos;
- iv) Integração de usos, nomeadamente, turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciados pelo projeto;
- 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;

- li) Número total e qualificação dos postos de trabalho direto criados;
 - iii) Volume e sustentabilidade do investimento associado;
 - iv) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;
 - v) Atividades 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 arquitetura e da solução urbanística proposta;
 - iii) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projeto;
 - iv) Eficiência energética, em especial no que respeita ao uso de energias renováveis;
 - v) Adequação da solução adotada em matéria de gestão de resíduos;
 - vi) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactos ambientais associados à execução do projeto;
 - vii) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
 - viii) Seleção 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 adotado o sistema adequado, com a celebração de um contrato de urbanização, no quadro do regime jurídico previsto no DL 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 Diretor 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 atos 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 - Excetua-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, exceto 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 infraestruturas serão da responsabilidade do proprietário ou do promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas;
 - 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) Cércea máxima: 7,5 m
 - d) Número máximo de pisos, incluindo pisos semienterrados: 2 (incluindo pisos semienterrados)
- 3 - Excepciona-se a aplicação das disposições do n.º 1 à construção de infraestruturas ou equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal, não integráveis em áreas urbanizadas ou urbanizáveis, ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, nomeadamente:
 - a) Equipamentos sociais do tipo “comunidades de inserção”, desde que assim

reconhecidos pela entidade que tutele a Segurança Social;

- b) Cemitérios;
- c) Estações de tratamento de águas e esgotos;
- d) Estações de tratamento ou de transferência de Resíduos Sólidos Urbanos;
- e) Subestações elétricas;
- f) Reservatórios de água;
- g) Estações elevatórias de águas de abastecimento e ou de águas residuais;
- h) Parques eólicos, fotovoltaicos ou outras infraestruturas de produção de energias renováveis;
- i) Centros de acolhimento de animais.

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, agroflorestais 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 afeta;
- 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 coletivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras atividades 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 atividades 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 proteção 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) Adotar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infraestruturas;
- 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, exceto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima, com exceção 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.

5 – Poderá ser excepcionado o cumprimento de algum ou alguns dos requisitos previstos no n.º anterior, quando as obras previstas no presente artigo, tenham por objeto e cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- a) Equipamento de utilização coletiva de reconhecido interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal;
- b) Obras que comprovadamente decorram de necessidade ou de imposição legal, atestada pela entidade competente em razão da matéria no âmbito do equipamento em questão, e sem as quais se inviabilizaria a continuidade da sua exploração ou conformidade, face ao necessário ou legalmente imposto.