

351



SUGESTÃO  
para  
seguinte  
deliberação

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

7.5.2014

Albufeira, 20 de Fevereiro de 2014

**Plano Diretor Municipal – Sugestão para início de um procedimento de alteração**

Desde há cerca de 6 meses, tenho sido contactado pela Sr<sup>a</sup> Provedora da Santa Casa da Misericórdia de Albufeira no sentido de avaliar e enquadrar as possibilidades legais de se vir a conseguir a legalização da denominada “Casa da Paz” que a instituição possui e gere na Freguesia de Paderne e que presta apoio e serviços com abrangência regional a pessoas afetadas com doença mental.

O referido equipamento encontra-se em zona classificada no PDM como de enquadramento rural e instalado num edifício que originariamente era uma moradia e que foi sofrendo obras ilegais de alteração e ampliação ao longo dos anos.

Face ao regulamento do PDM em vigor, a legalização das obras existente não tem enquadramento por corresponder a uma área superior a 500 m<sup>2</sup>.

Considerando que o regime da referida zona permite que uma qualquer construção situada em zona de enquadramento rural possa ser ampliada até 2.000 m<sup>2</sup> para empreendimento turístico em espaço rural, é inconcebível que tal ampliação não possa ser viabilizada quando nos encontramos perante um equipamento de reconhecido interesse público municipal, como é o caso da denominada Casa da Paz.

A integração desta faculdade no PDM poderá ser efetuada de uma forma relativamente simples e que, seguramente, será apoiada por todas as entidades.

Aproveitando o procedimento de alteração do PDM que poderá vir a ser despoletado, considero ainda que se deverá corrigir o seu regulamento no sentido de o compatibilizar com os regimes da RAN e REN que sofreram alterações profundas desde a data em que o nosso PDM foi aprovado. Com esta alteração deixarão de ocorrer as situações que hoje se verificam de forma recorrente em que, não obstante se verificar o cumprimento do conjunto de pressupostos que permitem às entidades competentes em matéria de REN e RAN confirmar a compatibilidade de uma determinada ação com os referidos regimes jurídicos, se conclui, a final, a existência de incompatibilidades com o RPDM de Albufeira que dificultam ou impedem a aprovação das ações.

**Assim, face a este enquadramento e tendo em conta que :**

- O regulamento do Plano Diretor Municipal de Albufeira em vigor tem na sua matriz na redação da Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 04 de maio, tendo sofrido a sua alteração mais relevante no âmbito da alteração por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL) publicado pela Resolução do Conselho de Ministros 102/2007, de 03 de agosto.
- Não obstante as alterações introduzidas em 2008, a matriz regulamentar assenta nos conceitos e na legislação vigente na 1.ª metade da década de 1990.
- Volvidos mais de 20 anos ocorreram significativas alterações em quadros legislativos fundamentais e sobre os quais urge atualizar o regulamento do PDM. Estão em causa especificamente os Regimes Jurídicos da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional que evoluíram desde então no sentido de conformar um conjunto de usos compatíveis com os quais as disposições regulamentares do PDM se manifestam pouco consentâneos.
- Têm surgido assim situações de variada índole em que, não obstante se verificar o cumprimento do conjunto de pressupostos que permitem às entidades competentes avaliar a compatibilidade de uma determinada ação com os referidos regimes jurídicos das condicionantes em causa, se encontra uma dificuldade no seu enquadramento nas disposições do PDM.
- As situações mais relevantes são as relacionadas com equipamentos e infraestruturas de reconhecido interesse público, o que reforça a urgência de abordar esta problemática.
- Esta situação, pese embora estar em curso o procedimento de revisão do PDM, merece uma atenção imediata por parte do município, pois este facto é gerador de situações de difícil compreensão junto dos particulares e, dir-se-á mesmo, injustas quer para estes quer para a administração. Situações em que a entidade da tutela emite um parecer favorável a determinada ação apenas para mais tarde vir a constatar junto do município que essa ação não é passível de enquadramento, ou terá um enquadramento dúbio, no âmbito do regulamento do PDMA.
- O procedimento de revisão em curso manifesta-se previsivelmente demasiado pesado, longo e abrangente para que seja sequer desejável aguardar pela sua conclusão para sanar um problema tão pertinente e de uma natureza tão específica.

Face ao exposto sugiro que a Câmara Municipal venha a ponderar deliberar no sentido de :

- 1) Dar início ao procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira com base nos termos de referência apresentados em anexo e fundamentada nos termos a alínea c) do n.º 2 do artigo 93.º do RJIGT;
- 2) Definir um prazo de elaboração de 9 meses;
- 3) Estabelecer um prazo 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.
- 4) Qualificar esta alteração como não sujeita a procedimento de avaliação ambiental estratégica, com base nos critérios apresentados em anexo, nos termos do previsto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 96.º do RJIGT e no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente.
- 5) Publicar no Diário da República, divulgar na comunicação social e na página de Internet Aviso que divulgue o teor da presente deliberação, nos termos do n.º 1 do artigo 74.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 149.º do RJIGT;
- 6) Informar a CCDR-Algarve do teor destas deliberações.

À consideração superior.



---

*Fernando Jorge Magalhães Ferraz de Melo*

(Director do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística)

**APRESENTADO**  
**EM REUNIÃO DE 07/05/2014**  
**DELIBERAÇÃO**

Foi deliberado, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma: \_\_\_\_\_

a) dar início ao procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira com base nos termos de referência apresentados e fundamentada nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 93.º do RJIGT; \_\_\_\_\_

b) definir um prazo de elaboração de 9 meses; \_\_\_\_\_

c) estabelecer um prazo 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; \_\_\_\_\_

d) qualificar esta alteração como não sujeita a procedimento de avaliação ambiental estratégica, com base nos critérios apresentados, nos termos do previsto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 96.º do RJIGT e no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação vigente; \_\_\_\_\_

e) mandar publicar no Diário da República e divulgar na comunicação social e na página de internet aviso que divulgue o teor da presente deliberação, nos termos do n.º 1 do artigo 74.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 149.º do RJIGT; \_\_\_\_\_

f) informar a CCDR-Algarve do teor desta deliberação. \_\_\_\_\_

O Presidente da Câmara,



- Carlos Silva e Sousa -

## Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira

### - TERMOS DE REFERÊNCIA -

#### 1. Enquadramento:

O regulamento do Plano Diretor Municipal de Albufeira em vigor tem na sua matriz na redação da Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 04 de maio, tendo sofrido a sua alteração mais relevante no âmbito da alteração por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL) publicado pela Resolução do Conselho de Ministros 102/2007, de 03 de agosto.

Verifica-se assim que, não obstante as alterações introduzidas em 2008, a matriz regulamentar assenta nos conceitos e na legislação vigente na 1.ª metade da década de 1990. Volvidos mais de 20 anos ocorreram significativas alterações em quadros legislativos fundamentais e sobre os quais urge atualizar o regulamento do PDM. Estão em causa especificamente os Regimes jurídicos da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional que evoluíram desde então no sentido de conformar um conjunto de usos compatíveis com os quais as disposições regulamentares do PDM se manifestam pouco consentâneos.

Têm surgido assim situações de variada índole em que, não obstante se verificar o cumprimento do conjunto de pressupostos que permitem às entidades competentes avaliar a compatibilidade de uma determinada ação com os referidos regimes jurídicos das condicionantes em causa, se encontra uma dificuldade no seu enquadramento nas disposições do PDM.

As situações mais relevantes são as relacionadas com equipamentos e infraestruturas de reconhecido interesse público, o que reforça a urgência de abordar esta problemática.

A questão encontra na sua génese não apenas nas remissões para diplomas atualmente revogados mas também no facto de algumas normas do regulamento do PDM resultarem da transcrição de normas que constavam desses mesmos diplomas.

Esta situação, pese embora estar em curso o procedimento de revisão do PDM, merece uma atenção imediata por parte do município, pois este facto é gerador de situações de difícil compreensão junto dos particulares e, dir-se-á mesmo, injustas quer para estes quer para a administração. Situações em que a entidade da tutela emite um parecer favorável a determinada ação apenas para mais tarde vir a constatar junto do município que essa ação não é passível de enquadramento, ou terá um enquadramento dúbio, no âmbito do regulamento do PDMA.

Face ao exposto pretende-se despoletar o procedimento necessário para sanar, no curto prazo, esta situação pois o procedimento de revisão em curso manifesta-se previsivelmente demasiado pesado, longo e abrangente para que seja sequer desejável aguardar pela sua conclusão para sanar um problema tão pertinente e de uma natureza tão específica.

## **2. Objetivos:**

O procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira tem como propósito alterar as disposições regulamentares com 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.

No âmbito do procedimento de alteração em causa não serão introduzidas modificações nas peças gráficas, nomeadamente nas cartas de ordenamento e de condicionantes do PDM de Albufeira.

## **3. Fundamentação do Procedimento:**

Nos termos da alínea c) do número 2 do artigo 93.º do RJIGT, a alteração dos instrumentos de gestão territorial pode decorrer da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.

A alteração que se pretende levar a cabo decorre precisamente da evolução do quadro jurídico-administrativo e pretende sanar as contradições decorrentes da desatualização do regulamento do PDM pelo que se enquadra na referida disposição.

## **4. Avaliação Ambiental Estratégica:**

A leitura conjunta das disposições dos n.ºs 3 e 4 do artigo 96.º do RJIGT com o Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente importa abordar a questão da necessidade de o procedimento de alteração do PDM em apreço ser objeto de avaliação ambiental.

A referida legislação determina que compete à entidade responsável pela elaboração do plano qualificar como sendo pequenas alterações aos instrumentos de gestão territorial e determinar que estas são ou não suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente. Esta qualificação pode ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.

Nestes moldes apresenta-se em anexo uma matriz de análise que, com base nos critérios definidos na lei, justifica a não sujeição a procedimento de avaliação ambiental estratégica o procedimento de alteração em causa.

**5. Prazo de Elaboração:**

Para o procedimento em causa considera-se suficiente um período de elaboração de 9 meses.

**6. Enquadramento nos Instrumento de Gestão Territorial de Ordem Superior:**

A alteração a despoletar respeitará integralmente as disposições dos instrumentos de gestão territorial de ordem superior, nomeadamente o PNPOT, o PROT Algarve, o POOC Burgau – Vilamoura, assim como os Planos Sectoriais que possam incidir com o âmbito e objetivos do procedimento em causa.





**Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira:**

Ficha Justificativa da Não Realização de Procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica

Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	Proposta de Alteração do Plano de Pormenor da Frente de Mar da Cidade de Albufeira
<b>1 - Características do plano ou programa, tendo em conta, nomeadamente:</b>	
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projectos e outras actividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afectação de recursos.	A proposta de alteração pretende clarificar a regulamentação de toda a área de intervenção nomeadamente ao nível da relação entre as servidões e restrições de utilidade pública e o ordenamento do território.
b) o grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia.	A proposta de alteração será desenvolvida em total compatibilidade com os instrumentos gestão e planeamento territorial de hierarquia superior, designadamente com o PROT - Algarve.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista à promover o desenvolvimento sustentável.	Considerando que o desenvolvimento sustentável assenta em três pilares (ambiental, económico e social), podemos afirmar que a actual proposta de alteração fomenta a melhoria da qualidade de vida das populações e o desempenho das actividades humanas com incidência territorial. Em termos ambientais, as alterações introduzidas regram os usos e ações permitidas nos solos rurais, beneficiando o desenvolvimento harmonioso das actividades económicas com as funções ambientais e sociais concorrentes.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa.	As alterações propostas não originam problemas ambientais, pretendem sim minimizar os eventuais impactos gerados pelas divergências entre diplomas legais que versam sobre as ações a desempenhar pelos solos rurais.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	A presente proposta de alteração tem como objetivo a melhor aplicação dos regimes jurídicos da RAN e da REN pelo que neste âmbito é de extrema pertinência.
<b>2 - Características dos impactos e da área susceptível de ser afectada, tendo em conta, nomeadamente:</b>	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Não aplicável
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	Não aplicável
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	Não aplicável
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população susceptível de ser afectada;	A população residente na área de intervenção do plano beneficiará da melhor concertação entre os regimes jurídicos da RAN e da REN com as disposições do PDM de Albufeira.
f) O valor e a vulnerabilidade da área susceptível de ser afectada, devido a: i) Características naturais específicas ou património cultural; ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental; iii) Utilização intensiva do solo;	A presente proposta não interfere com a preservação do património, potencia no entanto a sua valorização na relação destes com os valores naturais em presença.
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.	São integralmente respeitadas as disposições decorrentes dos respetivos instrumentos, nomeadamente o Plano Setorial da Rede Natura 2000.





## MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA

### ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

#### AVISO

Nos termos do Decreto-Lei n.º380/99 de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, se torna público que a Câmara Municipal de Albufeira, em reunião de \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2014, determinou o início do procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira e aprovou os respetivos termos de referência, tendo determinado, nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 77.º do referido Decreto-Lei, dar início a um período de 15 dias, após a publicação do presente Aviso no Diário da República, destinado à receção de sugestões e informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da elaboração do referido Plano.

Os referidos elementos estão disponíveis para consulta no Gabinete de Apoio ao Município, nas Juntas de Freguesia de Albufeira e Olhos de Água, Guia, Ferreiras e Paderne e em [www.cm-albufeira.pt](http://www.cm-albufeira.pt).

O presente Aviso foi enviado para publicação na II Série do Diário da República em \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2014.

Paços do Município de Albufeira, aos \_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ de 2014.

O Presidente da Câmara Municipal

- Carlos Eduardo da Silva e Sousa -



## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PDM DE ALBUFEIRA

Tendo por base os respetivos termos de referência considera-se que a solução mais adequada para abordar a questão identificada passa por rever e atualizar a redação dos artigos 8, 9 e etc.. do regulamento do PDM de Albufeira nos seguintes termos:

### “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 identificadas como RAN é permitida a realização de ações consideradas compatíveis nos termos previstos no respetivo regime jurídico.

### 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) Remodelações 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.

d) A realização de acções consideradas compatíveis nos termos previstos no regime jurídico da REN.

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 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:

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 protecção aos recursos naturais — protecção 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 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, excepcionam-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.

10 — É permitida a construção, alteração e/ou ampliação de equipamentos públicos ou privados de reconhecido interesse público municipal, desde que localizados fora da faixa costeira e da zona terrestre de protecção da faixa costeira e respeitadas todas as servidões e restrições de utilidade pública.

....

#### Artigo 20.º

##### **Zonas de protecção imperativas**

As zonas de protecção imperativas compõem-se de áreas contempladas e protegidas pela lei, designadamente a da os regimes jurídicos 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, sendo permitidas as ações compatíveis com os referidos regimes jurídicos.

#### 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 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 — Nas áreas que integram esta zona é permitida a realização das ações previstas no n.º 3 do artigo 8.º do presente regulamento.

#### 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 ações 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 ações previstas no n.º 3 do artigo 8.º e 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 18.º.

4 — Excepciona-se igualmente ao disposto no n.º 2, o decorrente do n.º 8 e n.º 10 do artigo 18.º do presente regulamento.

...

#### **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 m<sup>2</sup>;

- b) Outros usos (incluindo turismo em espaço rural) — área máxima de construção: 2000 m<sup>2</sup>;
- c) Cércea 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de área de construção para fins habitacionais e 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> e infraestruturas ou equipamentos de reconhecido interesse público;
- e) Para efeitos da alínea anterior, quando a pré-existência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite.