

Nos termos do n.º 3 da RCM n.º 102/2007, publicada no Diário da República, 1.ª série, n.º 149, de 3 de Agosto (rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 85-C/2007, publicada no Diário da República, 1.ª série, n.º 190, de 2 de Outubro), que aprovou a revisão do PROT Algarve, devem ser objecto de alteração sujeita a regime simplificado, actualmente alteração por adaptação, as disposições dos PDM aí indicadas, incompatíveis com aquele Plano.

Assim, no seguimento de proposta apresentada pela Câmara Municipal de 3 de Dezembro de 2007 a Assembleia Municipal de 11 de Dezembro, ao abrigo do n.º 1 do artigo 79.º e nos termos da al. c) do n.º 1 do artigo 97.º, ambos do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 316/2007, de 19 de Setembro, aprova as alterações ao Regulamento do Plano Director Municipal de São Brás de Alportel, nos termos seguintes:

ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE SÃO BRAS DE ALPORTEL

Artigo 1.º

Objecto

O presente diploma legal altera a Resolução do Conselho de Ministros n.º 71/95 publicada em diário da república I série – B n.º 165 de 19 de Julho de 1995, a qual ratificou o Plano Director Municipal de São Brás de Alportel.

Artigo 2.º

Alteração ao Regulamento do Plano Director Municipal de São Brás de Alportel

Os artigos 6.º, 9.º, 12.º, 19.º, 22.º, 23.º, 27.º, 28.º, 33.º, 34.º, 35.º, 37.º e 38.º do Regulamento do Plano Director Municipal de São Brás de Alportel passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 6.º

[...]

1 - Nas matérias do seu âmbito, o Regulamento integra, complementa e desenvolve a legislação aplicável no território do município, nomeadamente as disposições constantes do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, adiante designado por PROT Algarve (Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, publicada no Diário da República, 1.ª série, n.º 149, de 3 de Agosto (rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 85-C/2007, publicada no Diário da República, 1.ª série, n.º 190, de 2 de Outubro).

2 -

Artigo 9.º

[...]

São reconhecidos os direitos conferidos pelas licenças e autorizações do regime jurídico da urbanização e da edificação concedidas até ao prazo (90 dias úteis) estabelecido no n.º 2 do artigo 97.º do Decreto – Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com redacção do Decreto – Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro. Os titulares das referidas licenças/autorizações devem sempre que possível promover alterações às operações

urbanísticas que, objectivamente, atenuem a sua desconformidade com as novas regras estabelecidas pelo PROT Algarve.

Artigo 12.º

[...]

1 - Estão integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) as áreas designadas como tal na carta de condicionantes e o seu regime de utilização é o constante dos artigos 4.º, 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 180/2006, de 6 de Setembro, sendo constituídas pelas seguintes ocorrências:

- a) Leitões de cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;
- b) Cabeceiras de linhas de água;
- c) Áreas com risco de erosão;
- d) Áreas de máxima infiltração.

2 - Sem prejuízo das excepções constantes do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 180/2006, de 6 de Setembro, nas áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional são proibidas todas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ou ampliação, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal.

3-

4- (*Revogado.*)

4- (*Revogado.*)

5- Exceptuam-se do disposto do número anterior as acções insusceptíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico nas áreas integradas na REN identificadas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 180/2006, de 6 de Setembro.

Artigo 19.º

[...]

1 -

a)

b)

c)

d)

e) (*Revogada.*)

2 -

Artigo 22.º

[...]

.....:

.....;

(*Revogadas as Áreas de Aptidão Turística.*)

Artigo 23.º

[...]

- 1 -
- a)
- b)
- c)
- d) O loteamento e as construções isoladas que, de acordo com este Regulamento, devam ser ligados às redes públicas de saneamento, no caso de estas não existirem, ficarão sempre dependentes de programação municipal da sua instalação, salvo o disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 24.º do Decreto – Lei n.º 555/99 de 16 Dezembro com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 Junho.
- 2 -
- 3 - Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis não são permitidas novas edificações que provoquem ou aumentem a edificação dispersa, com excepção da edificação em solo rural quando enquadrada nos termos do presente regulamento.
- 4 - *(Revogado.)*
- 5 -
- 6 - O licenciamento de estabelecimentos hoteleiros isolados segue o estabelecido no artigo 23.º- C do presente Regulamento.
- 7 -
- 8 -
- 9 -
- 10-.....

Artigo 27.º

[...]

- 1 -
- 2 - Nas áreas de protecção e valorização, com excepção das áreas ameaçadas pelas cheias e de protecção às linhas de água, sem prejuízo do disposto na legislação que regula a REN na parte aplicável, é permitida a reconstrução, alteração e ampliação da edificação existente de acordo com o disposto no artigo 23.º-E.
- 3- *(Revogado.)*
- 4- *(Revogado.)*

Artigo 28.º

[...]

- 1 -
- 2 -
- a) É permitida a reconstrução, alteração e ampliação da edificação existente de acordo com o disposto no artigo 23.º-E.
- b).....
- c).....
- 3- *(Revogado.)*
- 4- *(Revogado.)*

Artigo 33.º

[...]

- 1 - Nos espaços agrícolas a edificabilidade, fica sujeita às regras constantes dos artigos 23.º-A, 23.º-B, 23.º-C, 23.º-D e 23.º-E.
- 2 - *(Revogado.)*
- 3- *(Revogado.)*
- 4- *(Revogado.)*

- 5- (Revogado.)
- 6- (Revogado.)
- 7- (Revogado.)
- 8- (Revogado.)

Artigo 34. °

[...]

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, nos espaços agrícolas, nas áreas não sujeitas ao regime da RAN, a edificabilidade, quando permitida nos termos do disposto nos artigos 23.º-A, 23.º-B, 23.º-C, 23.º-D e 23.º-E do presente regulamento, fica sujeita às regras constantes nos números seguintes.

2 -

- a)
- b).....;
- c).....;
- d).....;
- f)

3 -

a).....:

- i.;
- ii.;
- iii.;
- iv.;

b).....

4 - A instalação de unidades de agro-turismo, turismo rural e turismo de habitação fica sujeita a legislação específica aplicável e ao disposto no artigo 23.º-C do presente regulamento.

Artigo 35. °

[...]

1 -

2 -

3 -

4- Sem prejuízo da legislação específica aplicável, nos espaços agrícolas condicionados a edificabilidade, fica sujeita às regras constantes dos artigos 23.º-A, 23.º-B, 23.º-C, 23.º-D e 23.º-E.

Artigo 37. °

[...]

1 -

- a) A edificação de acordo com as regras constantes dos artigos 23.º-A, 23.º-B, 23.º-C, 23.º-D e 23.º-E.
- b) *(Revogada.)*
- c).....
- 2 - *(Revogado.)*
- 3- *(Revogado.)*
- 4- *(Revogado.)*
- 5- *(Revogado.)*
- 6- *(Revogado.)*
- 7- *(Revogado.)*

Artigo 38.º

[...]

- 1 -
- 2- Nos espaços rurais da serra a edificabilidade rege-se pelo disposto nos artigos 23.º-A, 23.º-B, 23.º-C, 23.º-D e 23.º-E.
- 3- *(Revogado.)*
- 4- *(Revogado.)*
- 5- *(Revogado.)*
- 6- *(Revogado.)*
- 7- *(Revogado.)*
- 8-.....

a)

- i.....;
- ii.....;
- iii.....;

b)

9- *(Revogado.)*»

Artigo 3.º

Aditamento ao Regulamento do Plano Director Municipal de São Brás de Alportel
São aditados os artigos 23.º-A, 23.º-B, 23.º-C, 23.º-D, 23.º-E, 80.º-A, 80.º-B, 80.º-C, 80.º-D, 80.º-E, 80.º-F, 80.º-G, 80.º-H, 80.º-I, 80.º-J, 80.º-L e 80.º-M ao Regulamento do Plano Director Municipal de São Brás de Alportel, com a seguinte redacção:

«Artigo 23.º-A

Proibição de edificação dispersa em solo rural

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

Artigo 23.º-B

Edificações isoladas em solo rural

As novas edificações isoladas estão sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:

- a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares na Unidade Territorial do Barrocal e a 5 hectares na Unidade Territorial da Serra.
- b) Integração numa exploração agrícola ou agro-florestal economicamente viável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente, excepto no caso de turismo em espaço rural que obedece à legislação específica aplicável;
- c) Nas áreas não edificadas da propriedade, deve preferencialmente respeitar-se e promover-se os usos dominantes do território em que se inserem;
- d) As infra-estruturas são da responsabilidade do proprietário ou 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;
- f) Os critérios de edificabilidade devem observar os seguintes parâmetros:
 - i) Habitação - área máxima de construção, 500 m²;
 - ii) outros usos (incluindo turismo em espaço rural) — área máxima de construção, 2000 m²;
 - iii) cêrcea máxima — 7,5 metros;
 - iv) número máximo de pisos — 2 (incluindo pisos semienterrados).

Artigo 23.º -C

Estabelecimentos hoteleiros isolados em solo rural

1- Admitem-se no solo rural, hotéis e estalagens, de categoria não inferior a 3 estrelas, e ainda pousadas, que contribuam para a valorização económica e ambiental da área respectiva e que estejam associados a temáticas tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural, entre outras.

2- Estes estabelecimentos hoteleiros, entendidos como edificações isoladas, não fraccionáveis em propriedade horizontal, devem respeitar os seguintes critérios de implantação, com excepção das pousadas, que obedecem a requisitos específicos:

- a) Localização: Unidades Territoriais da Serra, bem como nas freguesias do Barrocal localizadas no tradicional Barrocal e que apresentem reduzido desenvolvimento turístico;
- b) A dotação: 180 novas camas;
- c) Área da propriedade: mínimo 5 hectares; máximo 25 hectares.
- d) Densidade de ocupação máxima: 12 camas por hectare, com um máximo de 180 camas;
- 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 dos terrenos 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 associados a uma temática específica, em função da unidade territorial em que se inserem e das valências existentes ou a criar;

h) Regime de implantação: sujeito a contratualização com o município.

Artigo 23.º-D

Edificações de apoio em solo rural

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

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

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

Artigo 23.º-E

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes em solo rural

1- Sem prejuízo das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de recuperação e de 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 (TER) 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 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 anterior devem, ainda, cumprir os seguintes requisitos:

a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;

b) Não implicar aumento do número de pisos pré-existent;

c) Adoptar ou criar infra-estruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infra-estruturas;

d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de área de construção para fins habitacionais e 500 m² de área de construção para outros

fins, com excepção 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.

Artigo 80.º-A

Empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos

Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 23.º-C, 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 80.º-B

Princípio do concurso público

1- A criação de um NDT está sujeita a concurso público para estabelecimento de uma parceria mediante a celebração de um acordo base, reduzido a escrito, entre o município e um promotor interessado na execução do NDT, cujas condições gerais são aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

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

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

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

c) As regras de execução do mesmo instrumento de planeamento territorial, designadamente, as acções a realizar, o seu escalonamento temporal e a 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 80.º-C

Publicitação

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

Artigo 80.º-D

Documentos base

1 – No concurso público referido no artigo anterior há um programa de concurso e um caderno de encargos.

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

3 – O caderno de encargos define os aspectos essenciais, os requisitos mínimos da proposta de NDT e as condições para o estabelecimento do acordo base com o promotor, tendo em conta os aspectos mencionados no número anterior.

Artigo 80.º-E

Júri

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

2 – Compete ao júri:

- a) Realizar todas as operações do concurso;
- b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto;
- c) Definir os factores e eventuais subfactores e fixar a respectiva ponderação necessários e adequados à aplicação dos critérios de avaliação das propostas, conforme previsto no programa de concurso, até ao termo do prazo de apresentação das propostas.

Artigo 80.º-F

Concorrentes

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

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

Artigo 80.º-G

Critérios de selecção das propostas

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

2 – Apenas são admitidas as propostas que reúnam os requisitos mínimos de admissão, em resultado da aplicação dos seguintes critérios de qualificação:

2.1.- Critérios de qualificação urbanística:

- i) Área de solo mínima do NDT;
- ii) Área máxima urbanizável;
- iii) Densidade bruta máxima correspondente a cada área urbanizável;
- iv) Composição urbana com nucleações que traduzam menores extensões de infra-estruturas para a globalidade do NDT;
- v) Proporção mínima de camas turísticas que integram o NDT;
- vi) Compatibilidade entre as características de ocupação do solo proposta com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente, em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico;
- vii) Acessos rodoviários adequados.

2.2.- Critérios de qualificação económica e social:

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

ii) Carácter inequivocamente turístico.

2.3.- Critérios de qualificação ambiental:

- i) Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;
- ii) Garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade;
- iii) Adopção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;
- iv) Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISSO 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 80.º-H

Consulta pública das propostas admitidas

As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de acção populares reguladas pela Lei n.º83/95 de 31 de Agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese.

Artigo 80.º-I

Critérios de avaliação das propostas

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

1.1- Critérios de avaliação urbanística:

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

1.2.- Critérios de avaliação económica e social:

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

1.3.- Critérios de avaliação ambiental:

- i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
- ii) Sustentabilidade da arquitectura e da solução urbanística propostas;
- iii) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projecto;
- iv) Eficiência energética, em especial no que respeita ao uso de energias renováveis;
- v) Adequação da solução adoptada em matéria de gestão de resíduos;

- vi) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactos ambientais associados à execução do projecto;
- vii) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
- viii) Seleção de espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas 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 80.º-J

Deliberações de admissão e escolha das propostas

Tendo em contas 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 80.º-L

Regime de execução

1 – O desenvolvimento da proposta escolhida em resultado do concurso depende da aprovação de um instrumento de planeamento urbanístico adequado, para cuja execução será adoptado o sistema de cooperação, observando-se o regime jurídico previsto no DL n.º 380/99, 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 80.º-M

Princípio da legalidade

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

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

Artigo 4.º

Norma revogatória

1- São revogados o n.º 4 do artigo 12.º, a alínea e) do n.º 1 do artigo 19.º, as alíneas b) e c) do artigo 22.º, o n.º 4 do artigo 23.º, os n.ºs 3 e 4 do artigo 27.º, os n.ºs 3 e 4 do artigo 28.º, os n.ºs 2,3,4,5,6,7 e 8 do artigo 33.º, a alínea b) do n.º 1 e os n.ºs 2,3,4,5,6 e 7 do artigo 37.º, os n.ºs 3, 4, 5,6,7 e 9 do artigo 38.º, o artigo 75.º, o artigo 76.º, o artigo 77.º, o artigo 78.º, o artigo 79.º, o artigo 80.º, a alínea b) do artigo 81.º e o artigo 83.º do Regulamento do Plano Director Municipal de São Brás de Alportel.

2- Na Planta de Ordenamento é revogada a delimitação das Áreas de Aptidão Turística e das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão da barragem do Monte da Ribeira e da ribeira das Mercês.

Artigo 5.º

Republicação

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

ANEXO

Republicação do Regulamento do Plano Director Municipal de São Brás de Alportel

Regulamento do Plano Director Municipal de São Brás de Alportel

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objectivo e âmbito

1 - O Plano Director Municipal (PDM) de São Brás de Alportel tem por objecto estabelecer as regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal e definir as normas gerais de gestão urbanística a utilizar na implementação do Plano, tendo em vista o desenvolvimento socio-económico do concelho, a preservação dos recursos naturais e a melhoria da qualidade de vida da população.

2 - O PDM é aplicável na totalidade da área do território do município.

Artigo 2.º

Composição

1 - O PDM é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

a) Regulamento, traduzido graficamente nas plantas referidas nas alíneas b) e c) do presente número;

b) Planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, desagregada nas seguintes plantas:

b1) Planta de síntese;

b2) Planta de condicionamentos especiais;

c) Planta de condicionantes, à escala de 1:25 000, desagregada nas seguintes plantas:

- c1) Reserva Agrícola Nacional;
- c2) Reserva Ecológica Nacional;
- c3) Outras servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

2 - Constituem elementos complementares do PDM:

- a) O relatório;
- b) A planta de enquadramento, à escala do 1:100 000.

3 - Constituem anexo ao PDM os seguintes elementos:

- a) Os estudos de caracterização física, social, económica e urbanística;
- b) O Regulamento e extracto da planta de síntese do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve;
- c) A planta da situação existente, à escala de 1:25 000.

Artigo 3.º

Interpretação dos elementos fundamentais do PDM

A aplicação do Regulamento, para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade, está sujeita às seguintes regras:

- a) Deverão ser sempre consideradas cumulativamente os condicionamentos referentes à planta de ordenamento e à planta de condicionantes, prevalecendo os mais restritivos;
- b) No que concerne à planta de ordenamento, deverão ser sempre considerados cumulativamente os respeitantes à planta de síntese e à planta de condicionamentos especiais, prevalecendo estes últimos.

Artigo 4.º

Vinculação

As disposições do Regulamento são de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública e promoções de iniciativa privada e cooperativa.

Artigo 5.º

Vigência

O Plano tem um período de vigência de 10 anos após a sua publicação no Diário da República.

Artigo 6.º

Complementaridade

1 - Nas matérias do seu âmbito, o Regulamento integra, complementa e desenvolve a legislação aplicável no território do município, nomeadamente as disposições constantes do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, adiante designado por PROT Algarve (Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, publicada no Diário da República, 1.ª série, n.º 149, de 3 de Agosto (rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 85-C/2007, publicada no Diário da República, 1.ª série, n.º 190, de 2 de Outubro).

2 - Os licenciamentos, aprovações e autorizações permitidos neste Regulamento devem ser entendidos sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

Artigo 7.º

Hierarquia

O PDM é o instrumento orientador dos planos municipais de ordenamento do território que vierem a ser elaborados para implementação do Plano Director Municipal, os quais deverão conformar-se com as suas disposições.

Artigo 8.º

Aplicação supletiva

Na ausência de planos municipais de ordenamento do território elaborados segundo as orientações do PDM as disposições do presente Regulamento terão aplicação directa.

Artigo 9.º

Disposição transitória

São reconhecidos os direitos conferidos pelas licenças e autorizações do regime jurídico da urbanização e da edificação concedidas até ao prazo (90 dias úteis) estabelecido no ponto nº 2 do artigo 97.º do Decreto – Lei nº 380/99 de 22 de Setembro, com redacção do Decreto – Lei nº 316/2007 de 19 de Setembro. Os titulares das referidas licenças/autorizações devem sempre que possível promover alterações as operações urbanísticas que, objectivamente, atenuem a sua desconformidade com as novas regras estabelecidas pelo PROT Algarve.

Artigo 10.º

Definições

Para efeitos do Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

Parcela – área de terreno não resultante de operação de loteamento, marginada por via pública e susceptível de construção ou de operação de loteamento e ou aprovação de obras de urbanização;

Lote – área de terreno, marginada por arruamento, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;

Densidade habitacional - número de fogos fixado para cada hectare de uma parcela susceptível de ser objecto de operação de loteamento;

Superfície de pavimento - para os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinam, é a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do solo, com exclusão de:

 Terraços descobertos;

 Áreas de estacionamento colectivo;

 Serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;

 Galerias exteriores públicas;

 Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

 Zonas de sótão não habitáveis;

Área de implantação - é a área medida em projecção zenital das construções, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;

Índice de ocupação - é igual ao quociente da área de implantação pela área total de parcela ou lote;

Índice de utilização bruto - é igual ao quociente de superfície de pavimento pela superfície total da parcela a lotear. Quando a parcela a lotear for marginada por arruamento público, a sua superfície total inclui metade do arruamento;

Índice de utilização líquido - é igual ao quociente da superfície de pavimento pela superfície total da parcela ou lote;

Índice volumétrico - é igual ao quociente entre o volume do espaço ocupado pela construção, referido à superfície de pavimento, e a área de parcela ou lote;

Área urbanizável - área definida como edificável, de parte ou da totalidade de uma ou mais parcelas, que inclui as áreas de implantação das construções, dos logradouros e as destinadas às infra-estruturas e exclui, designadamente, as áreas das Reservas Agrícola (RAN) e Ecológica (REN);

Área impermeabilizada - soma da superfície do terreno ocupada por edifícios, vias, passeios, estacionamento, piscinas e demais obras que impermeabilizam o terreno;

Cércea - dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;

Obras de construção - execução de qualquer projecto de obras novas, incluindo prefabricados e construções amovíveis;

Obras de reconstrução - execução de obras de uma construção em local ocupado por outra, obedecendo ao plano primitivo;

Obras de alteração - execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem o plano primitivo da construção existente, sem aumento de área ou volumetria;

Obras de ampliação - execução de obras tendentes a ampliar partes existentes de uma construção;

Plataforma da estrada - conjunto da faixa de rodagem, das bermas e das valetas;

Faixa de rodagem - conjunto das vias de circulação de uma estrada onde não existe separador central (quando existe separador central, como nas auto-estradas e algumas vias rápidas, a plataforma da estrada inclui duas faixas de rodagem, uma para cada sentido, com uma ou mais vias de circulação);

Via de circulação - zona longitudinal da faixa de rodagem destinada ao trânsito de uma única fila de veículos;

Bermas - superfícies que se desenvolvem paralelamente ao eixo da estrada e que ladeiam a faixa de rodagem de ambos os lados, não se destinando à circulação normal dos veículos. Eventualmente poderão ser destinadas à circulação de veículos específicos, como os não motorizados;

Valeta - condutas com forma côncava, que se destinam à recolha e condução das águas pluviais, podendo ou não ser cobertas. Ligam-se geralmente às bermas através de uma pequena curva de concordância;

Rede pública de águas - captação, reserva, adutoras e distribuidoras de água potável abrangendo os consumos domésticos, comerciais, industriais, públicos e outros, com exploração e gestão por entidade pública;

Rede privada de água - captação, reserva, adutoras e distribuidoras destinadas à distribuição localizada de água potável de utilização colectiva, com exploração e gestão por entidade privada;

Sistema simplificado de abastecimento de água - abastecimento público de água potável através de fontenários ou sistemas locais;

Sistema autónomo de abastecimento de água - abastecimento de água potável, simplificado, para consumo individual privado;

Rede pública de esgotos - rede pública de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final, destinados à drenagem de esgotos domésticos, industriais e pluviais, com exploração e gestão por entidade pública;

Rede privada de esgotos - rede de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final destinados à drenagem localizada de esgotos, de utilização colectiva com exploração e gestão por entidade privada.

Sistema simplificado de esgotos - drenagem e tratamento de esgotos através de fossas secas ventiladas, fossas sépticas seguidas de sistema de infiltração ou redes de pequeno diâmetro com tanques interceptores de lamas, de utilização colectiva;

Sistema autónomo de esgoto - drenagem e tratamento de esgotos com sistema simplificado de utilização individual privada.

TÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA AO USO DOS SOLOS

Artigo 11.º

Âmbito e objectivos

1- Regem-se pelo disposto no presente título e legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos seguidamente identificadas:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Reserva Agrícola Nacional;
- c) Protecção à exploração de pedreiras;
- d) Protecção a rodovias;
- e) Protecção a infra-estruturas projectadas e programadas;
- f) Protecção a redes de distribuição de energia eléctrica;
- g) Protecção a marcos geodésicos;
- h) Protecção a edifícios públicos;
- i) Protecção às áreas florestais e a diversas espécies;
- j) Protecção de solo arável e do revestimento vegetal;
- l) Protecção a edifícios escolares;
- m) Áreas florestais sujeitas a risco de incêndio;
- n) Protecção a instalações de fabrico e armazenagem de produtos explosivos;
- o) Parques de sucata;

2 - As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior, com excepção das constantes nas alíneas j) e l), estão identificadas e delimitadas na planta de condicionantes, conforme legenda e grafismo próprios.

3 - As servidões e restrições de utilidade pública referidas no nº1 do presente artigo têm como objectivo:

- a) A preservação do meio ambiente e equilíbrio ecológico;
- b) A preservação da estrutura da produção agrícola e do coberto vegetal;
- c) A preservação das linhas de água e de drenagem natural;
- d) O enquadramento do património cultural e ambiental;
- e) O funcionamento e ampliação das infra-estruturas;
- f) A execução de infra-estruturas programadas ou já em fase de projecto.

4 - O regime jurídico das áreas, locais ou bens imóveis a que se refere o n.º 1 do presente artigo é o decorrente da legislação específica que lhes seja aplicável.

Artigo 12.º

Reserva Ecológica Nacional

1 - Estão integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) as áreas designadas como tal na carta de condicionantes e o seu regime de utilização é o constante dos artigos 4.º, 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 180/2006, de 6 de Setembro, sendo constituídas pelas seguintes ocorrências:

- a) Leitos de cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;
- b) Cabeceiras de linhas de água;
- c) Áreas com risco de erosão;
- d) Áreas de máxima infiltração.

2 - Sem prejuízo das excepções constantes do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 180/2006, de 6 de Setembro, nas áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional são proibidas todas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ou ampliação, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal.

3- Em conformidade com o disposto no n.º 2 do presente artigo, ficam proibidas as seguintes acções específicas:

- a) Nos leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias, a destruição da vegetação ribeirinha, as acções que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal ou de cheia, exceptuando-se as operações regulares de limpeza;
- 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 rega com águas residuais sem tratamento primário, a instalação de lixeiras e de aterros sanitários, a utilização de biocidas e de 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 ou outras acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos;
- d) Nas áreas com risco de erosão, as operações de preparação do solo ou de condução de explorações que acelerem a erosão.

4- (*Revogado.*)

5- Exceptuam-se do disposto do número anterior as acções insusceptíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico nas áreas integradas na REN identificadas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 180/2006, de 6 de Setembro.

Artigo 13.º

Usos e construções

Nos terrenos objecto de servidões administrativas ou de outras restrições de utilidade pública, os usos e construções que vierem a merecer parecer favorável das entidades competentes, nos termos da legislação aplicável, não dispensam o cumprimento obrigatório das regras constantes do presente Regulamento.

TÍTULO III DO USO DOS SOLOS

CAPÍTULO I DOS CONDICIONAMENTOS ESPECIAIS

Artigo 14.º

Âmbito e objectivo

1 - As zonas sujeitas a condicionamentos especiais, devidamente delimitadas na planta de condicionamentos especiais a que se refere a alínea b2) do n.º 1 do artigo 2.º do presente Regulamento, são as seguintes:

- a) Zonas de maior sensibilidade sísmica;
- b) Zonas de protecção às captações públicas de água;
- c) Zonas na vizinhança de redes de adução, armazenagem e distribuição de água;
- d) Zonas na vizinhança de redes de drenagem de esgotos;
- e) Áreas e faixas de reserva para instalação de infra-estruturas municipais projectadas ou programadas;
- f) Áreas para instalação de vazadouros de entulho e aterros sanitários.

2 - Os condicionamentos especiais têm como objectivo:

- a) A segurança dos cidadãos;
- b) O funcionamento e ampliação das infra-estruturas;
- c) A valorização do património ambiental.

Artigo 15.º

Zonas de maior sensibilidade sísmica

1 - As zonas de maior sensibilidade sísmica incluem as falhas com elevadas probabilidades de estarem activas, designadamente:

- a) As decorrentes de fenómenos de drapirismo activo, com orientação predominante este-oeste;
- b) As submeridianas, com uma componente de movimentação normal.

2 - Nas zonas de maior sensibilidade sísmica, sem prejuízo do disposto no número seguintes, admitem-se os usos e edificabilidade das classes de espaços onde se localizem, devendo a construção de qualquer edifício ou infra-estrutura obedecer às recomendações técnicas aconselhadas pelo LNEC.

3 - Nestas áreas é interdita a construção de edifícios destinados a equipamentos colectivos ou edifícios de utilização pública que se destinem à aglomeração de pessoas, bem como a localização de reservatórios de combustíveis líquidos ou gasosos, salvo se estudo geotécnico fundamentar a inexistência de risco.

Artigo 16.º

Protecção às captações públicas de água

1 - As captações públicas de água estão sujeitas a zonas de protecção que visam garantir as melhores condições de exploração, nomeadamente no que se refere à qualidade exigida para abastecimento público.

2 - As zonas de protecção referidas no n.º 1 do presente artigo subdividem-se em:

- a) Zona próxima, correspondente a uma área de 100 m de raio, contados a partir do eixo da captação;
- b) Zona afastada, delimitada, para cada caso, na planta de condicionamentos especiais e sujeita a vigilância especial, por parte das entidades competentes, no que respeita às práticas culturais, designadamente as relacionadas com a agricultura intensiva.

3 - Na zona próxima deverão ser observados os seguintes condicionamentos aos usos e construções:

- a) Interdita a construção, à excepção das instalações necessárias à exploração da captação de água;
- b) Interdita a agricultura intensiva;
- c) Interditas ocupações ou actividades que possam provocar poluição dos aquíferos, tais como colectores e fossas sépticas, despejo de lixo ou descarga de entulho, instalações pecuárias, depósitos de sucata e utilização de pesticidas.

4 - Na zona afastada deverão ser observados os seguintes condicionamentos aos usos e construções:

- a) Interditas instalações de fabrico ou armazenagem de produtos tóxicos, cemitérios, aterros sanitários, vazadouros, poços absorventes para infiltração de efluentes, nitreiras, depósitos soterrados de hidrocarbonetos líquidos e exploração de pedreiras;
- b) Qualquer uso ou construção que seja licenciado deverá ser precedido de parecer favorável da Direcção Regional de Ambiente e Recursos Naturais.

5 - Para além dos condicionamentos referidos nos n.ºs 3 e 4 do presente artigo, é interdita a abertura de furos de captação particulares numa faixa de 300 m de raio, contados a partir do eixo da captação pública.

Artigo 17.º

Redes de adução, armazenagem e distribuição de água

Na vizinhança das redes públicas de adução, armazenagem e distribuição de água serão observados os seguintes condicionamentos:

- a) Numa faixa de 50 m de largura, definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios, estações de tratamento e respectivas áreas de ampliação, fixadas de acordo com o disposto na alínea b) do artigo 19.º, é interdita a execução de construções;
- b) Numa faixa de 2 m de largura, medida para cada um dos lados das condutas adutoras, adutoras distribuidoras ou exclusivamente distribuidoras, é interdita a execução de construções, salvo quando estas se encontrem já instaladas em áreas

urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;

c) Fora dos espaços urbanos, urbanizáveis e das áreas de edificação dispersa é interdita a plantação de árvores numa faixa de 5 m de largura, medida para cada um dos lados das condutas.

Artigo 18.º

Redes de drenagem de esgotos

Na vizinhança das redes de esgotos (emissários) e das estações de tratamento dos efluentes observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

a) Numa faixa de 5 m de largura, medida para cada um dos lados dos emissários, é interdita a execução de construções, salvo quando estes se encontrem já instalados em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;

b) Fora dos espaços urbanos urbanizáveis e das áreas de edificação dispersa é interdita a plantação de árvores numa faixa de 7,5 m de largura, medida para cada um dos lados dos colectores;

c) Numa faixa de 200 m de largura, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respectiva área de ampliação, estabelecida de acordo com o disposto na alínea a) do artigo 19.º, é interdita a construção;

d) As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de efluentes deverão ser envolvidas por faixas arborizadas com um mínimo de 5 m de largura.

Artigo 19.º

Infra-estruturas municipais projectadas ou programadas

1 - É interdita a construção nas seguintes faixas e áreas de reserva, destinadas a infra-estruturas projectadas ou programadas:

a) Área para instalação de ETAR e ampliação, sendo esta última igual à área de implantação prevista ou existente;

b) Área para instalação de reservatórios de água e ampliação, sendo esta igual à área do reservatório previsto ou existente;

c) Corredor de 200 m para implantação de circular urbana à vila de São Brás;

d) Corredor de 100 m para implantação das vias municipais projectadas entre Cerro de Alportel e o limite poente do concelho e entre Mesquita e Desbarato;

e) (*Revogada.*)

2 - Os condicionamentos referidos no número anterior serão suspensos ou alterados logo que se inicie a construção das infra-estruturas referidas ou que esteja concluído o projecto de execução.

Artigo 20.º

Vazadouros de entulho e aterros sanitários

1 - A Câmara Municipal deverá definir e indicar os locais mais adequados para a instalação de vazadouros de entulho e aterros sanitários, tendo em conta o regime das classes de espaços estabelecido no capítulo II do presente título.

2 - Em qualquer caso, os locais referidos no número anterior não poderão situar-se:

- a) A menos de 200 m da plataforma das vias regionais e intermunicipais identificadas na secção IX do capítulo II do presente título.
- b) A menos de 100 m das vias municipais principais e de 50 m das restantes vias, identificadas no capítulo III do presente título;
- c) A menos de 500 m dos espaços urbanos, urbanizáveis e das áreas de edificação dispersa de instalações hoteleiras e similares e de equipamentos colectivos;
- d) Nos espaços agrícolas condicionados.

CAPÍTULO II DAS CLASSES DE ESPAÇOS

Artigo 21.º

Classes de espaços

1 - Sem prejuízo do disposto no título II do presente Regulamento e no capítulo I do presente título, o território municipal divide-se, para efeitos de ocupação, uso e transformação, nas seguintes classes de espaços, delimitadas na planta de ordenamento síntese:

- a) Espaços naturais e culturais;
- b) Espaços agrícolas;
- c) Espaços agro-florestais;
- d) Espaços rurais da serra;
- e) Espaços urbanos;
- f) Espaços urbanizáveis;
- g) Espaços de indústrias extractivas;
- h) Espaços de equipamentos;
- i) Espaços-canais.

2 - Os perímetros urbanos encontram-se delimitados na planta de ordenamento síntese.

3 - Nos casos em que suscite dúvida a delimitação das classes e categorias de espaços na planta de ordenamento ou na de condicionantes, será assegurada pela Câmara Municipal a interpretação dessa delimitação, recorrendo às demais peças desenhadas do Plano, à verificação no terreno e, se necessário, aos pareceres das entidades da administração central ou regional com jurisdição na área objecto de dúvida e sem prejuízo das regras gerais sobre interpretação de normas e integração de lacunas dos artigos 9.º e 10.º do Código Civil.

4 - A modificação dos limites das classes e categorias de espaço estabelecidos na planta de ordenamento síntese só poderá efectuar-se por um dos seguintes meios:

- a) Revisão do Plano Director Municipal;
- b) Publicação de plano de urbanização ou plano de pormenor;
- c) Alteração de pormenor, desde que realizada com as seguintes regras, após a sua aprovação pela Assembleia Municipal, ratificação, registo e publicação:
 - c1) Os limites do espaço urbano, urbanizável e industrial deverão coincidir com elementos físicos ou naturais de fácil identificação;
 - c2) O ajustamento dos elementos referidos na alínea c1) não poderão traduzir-se num aumento global da área do respectivo espaço superior a 5%;

c3) O ajustamento dos limites referidos na alínea c1) não poderão abranger áreas de RAN, de REN ou condicionadas por servidão ou restrição de utilidade pública que o contrarie.

Artigo 22.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

São objecto de unidades operativas de planeamento e gestão, referidas no capítulo IV do presente título, as seguintes áreas devidamente delimitadas ou assinaladas na planta de ordenamento síntese:

Espaço urbanizável para fins industriais. Área de concentração industrial regional;
(*Revogadas as Áreas de Aptidão Turística.*)

Artigo 23.º

Disposições comuns à edificabilidade

1 - Em todas as classes de espaços deverão adoptar-se os seguintes critérios gerais:

- a) Qualquer construção deverá obrigatoriamente ligar às redes públicas de água e saneamento sempre que estas existam a uma distância não superior a 100 m;
- b) Quando as redes estejam instaladas a distância superior a 100 m, caberá à Câmara Municipal decidir sobre a obrigatoriedade ou não da ligação, em função do disposto especificamente para cada classe de espaço, do tipo de empreendimento e das condições objectivas da zona;
- c) O afastamento dos edifícios habitacionais no eixo das vias de acesso deverá ser no mínimo de 10 m, salvo os casos previstos na secção IX do presente capítulo e no capítulo III do presente título, e no máximo de 30 m nos espaços agrícolas, nos espaços urbanizáveis a reestruturar e nas áreas de edificação dispersa.
- d) O loteamento e as construções isoladas que, de acordo com este Regulamento, devam ser ligados às redes públicas de saneamento, no caso de estas não existirem, ficarão sempre dependentes de programação municipal da sua instalação, salvo o disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 24.º do Decreto – Lei n.º 555/99 de 16 Dezembro com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/01, de 4 Junho.

2 - As operações de loteamento só podem ter lugar nos espaços urbanos e urbanizáveis delimitados na planta de ordenamento síntese.

3 - Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis não são permitidas novas edificações que provoquem ou aumentem a edificação dispersa, com excepção da edificação em solo rural quando enquadrada nos termos do presente regulamento

4-(*Revogado.*)

5- Nos espaços urbanos, urbanizáveis e nas áreas de edificação dispersa apenas é admitida a indústria compatível com o uso habitacional, nos termos da legislação aplicável.

6- O licenciamento de estabelecimento hoteleiros isolados segue o estabelecido do artigo 23º- C do presente Regulamento.

7- Os estabelecimentos industriais existentes e com processo de licenciamento industrial concluído ou em curso à data de entrada em vigor do REAI 91-05-01, cuja localização não esteja de acordo com o previsto no artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, terão possibilidade de proceder às alterações previstas no artigo 7.º do mesmo decreto regulamentar, bem como obter a respectiva certidão de localização, após

análise, caso a caso, pelas entidades competentes e de acordo com o disposto nos números seguintes.

8 - Qualquer indústria, armazém ou oficina de reparação automóvel, à excepção das indústrias de classe C ou D, armazéns e oficinas de reparação automóvel, localizados em espaços urbanos ou urbanizáveis, desde que licenciados à data de publicação do presente Regulamento, só poderão alterar o seu equipamento produtivo e proceder a alteração ou ampliação das suas instalações e equipamentos, bem como obter a respectiva certidão de localização, a emitir pela entidade competente de acordo com o n.º 6 do artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, após análise, caso a caso, de acordo com as seguintes condições:

- a) Não agravar as condições de incompatibilidade com os usos vizinhos;
- b) Demonstrar que os aspectos de protecção ambiental são cumpridos;
- c) Não criar efeitos prejudiciais na imagem e ambiente paisagístico da zona;
- d) Obter os pareceres positivos das entidades competentes, caso se trate de mudança da classe C para B e quando solicitados pela autarquia, podendo neste caso estas entidades consultadas solicitar os elementos considerados necessários para a emissão de parecer.

9 - Consideram-se condições de incompatibilidade, referidas na alínea a) do número anterior do presente artigo:

- a) Produção de ruídos, fumos, resíduos, cheiros ou criação de condições de insalubridade;
- b) Perturbação das condições de trânsito e estacionamento, nomeadamente com operações de circulação, carga e descarga;
- c) Representem um agravamento dos riscos de incêndio ou explosão.

10 - A licença de obras de alteração ou ampliação só poderá ser emitida pela Câmara Municipal após a recepção da decisão do deferimento do pedido de autorização de instalação ou alteração.

Artigo 23.º-A

Proibição de edificação dispersa em solo rural

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

Artigo 23.º-B

Edificações isoladas em solo rural

As novas edificações isoladas estão sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:

- a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares na Unidade Territorial do Barrocal e a 5 hectares na Unidade Territorial da Serra.
- b) Integração numa exploração agrícola ou agro-florestal economicamente viável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente, excepto

no caso de turismo em espaço rural que obedece à legislação específica aplicável;

c) Nas áreas não edificadas da propriedade, deve preferencialmente respeitar-se e promover-se os usos dominantes do território em que se inserem;

d) As infra-estruturas são da responsabilidade do proprietário ou 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;

f) Os critérios de edificabilidade devem observar os seguintes parâmetros:

i) Habitação - área máxima de construção, 500 m²;

ii) Outros usos (incluindo turismo em espaço rural) — área máxima de construção, 2000 m²;

iii) Cércea máxima — 7,5 metros;

iv) Número máximo de pisos — 2 (incluindo pisos semienterrados).

Artigo 23.º -C

Estabelecimentos hoteleiros isolados em solo rural

1- Admitem-se no solo rural, hotéis e estalagens, de categoria não inferior a 3 estrelas, e ainda pousadas, que contribuam para a valorização económica e ambiental da área respectiva e que estejam associados a temáticas tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural, entre outras.

2- Estes estabelecimentos hoteleiros, entendidos como edificações isoladas, não fraccionáveis em propriedade horizontal, devem respeitar os seguintes critérios de implantação, com excepção das pousadas, que obedecem a requisitos específicos:

a) Localização: Unidades Territoriais da Serra, bem como nas freguesias do Barrocal localizadas no tradicional Barrocal e que apresentem reduzido desenvolvimento turístico;

b) A dotação: 180 novas camas;

c) Área da propriedade: mínimo 5 hectares; máximo 25 hectares.

d) Densidade de ocupação máxima: 12 camas por hectare, com um máximo de 180 camas;

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 dos terrenos 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 associados a uma temática específica, em função da unidade territorial em que se inserem e das valências existentes ou a criar;
- h) Regime de implantação: sujeito a contratualização com o município.

Artigo 23.º-D

Edificações de apoio em solo rural

- 1- As novas edificações de apoio apenas são admitidas quando determinadas, designadamente, por necessidades inerentes às explorações agrícolas, agro-florestais ou florestais das propriedades em que se inserem e desde que não exista qualquer outra edificação com o mesmo fim.
- 2- As necessidades de apoio referidas no número anterior carecem de confirmação pelos serviços sectoriais competentes.
- 3- Como área de referência, fixa-se em 30 m² por unidade mínima de cultura a área de construção das edificações de apoio previstas neste artigo.

Artigo 23.º-E

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes em solo rural

- 1- Sem prejuízo das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de recuperação e de 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 (TER) 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 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 anterior devem, ainda, cumprir os seguintes requisitos:

- a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
- b) Não implicar aumento do número de pisos pré-existentes;
- c) Adoptar ou criar infra-estruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infra-estruturas;
- d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de área de construção para fins habitacionais e 500 m² de área de construção para outros fins, com excepção 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.

SECÇÃO I DOS ESPAÇOS NATURAIS E CULTURAIS

Artigo 24.º

Objectivo e âmbito

1 - Os espaços naturais e culturais identificados na planta de ordenamento síntese têm como objectivo a preservação:

- Dos sistemas naturais e do equilíbrio biofísico;
- Da qualidade do meio ambiente;
- Da fauna e do coberto vegetal;
- Da paisagem;
- Das linhas de água e de drenagem natural;
- Do património construído;
- Dos recursos de subsolo.

2 - Os espaços naturais são constituídos pelas seguintes categorias:

- Áreas de protecção e valorização;
- Espaços florestais de protecção;
- Espaço natural de protecção de recursos de subsolo.

Artigo 25.º

Actividades interditas

Sem prejuízo do disposto na legislação que regula a REN, nas áreas nela incluídas, nos espaços naturais e culturais são interditas as seguintes acções:

- A instalação de qualquer tipo de indústria transformadora;
- A instalação de aterros sanitários, parques de sucata, lixeiras, nitreiras e de depósitos de materiais de construção ou de combustíveis.

SUBSECÇÃO I DOS ESPAÇOS NATURAIS

Artigo 26.º

Âmbito e objectivo

1 - Os espaços naturais abrangem linhas de água, afloramentos rochosos, áreas com riscos de erosão elevados e muito elevados e áreas com recursos de subsolo de interesse económico a preservar.

2 - Os espaços naturais têm por objectivo a protecção da qualidade ambiental, do revestimento florestal, do equilíbrio biofísico e dos recursos de subsolo.

Artigo 27.º

Áreas de protecção e valorização

1 - As áreas de protecção e de valorização incluem, para além de solos sujeitos ao regime da Reserva Ecológica Nacional, faixas *non aedificandi* de 20 m para cada lado

das linhas de água ou faixas superiores quando se trata de áreas ameaçadas pelas cheias e zonas de especial interesse cénico e paisagístico que interessa preservar.

2 - Nas áreas de protecção e valorização, com excepção das áreas ameaçadas pelas cheias e de protecção às linhas de água, sem prejuízo do disposto na legislação que regula a REN na parte aplicável, é permitida a reconstrução, alteração e ampliação da edificação existente de acordo com o disposto no artigo 23.º-E.

a) *(Revogada.)*

b) *(Revogada.)*

3- *(Revogado.)*

4-*(Revogado.)*

Artigo 28.º

Espaços florestais de protecção

1 - Os espaços florestais de protecção integram-se na Reserva Ecológica Nacional e abrangem áreas que devem ser reconvertidas para usos florestais com funções predominantes de protecção contra a erosão.

2 - Nos espaços florestais de protecção, sem prejuízo do disposto na legislação que regula a REN, é permitida:

a) A reconstrução, alteração e ampliação da edificação existente de acordo com o disposto no artigo 23.º-E;

b) A exploração agrícola;

c) A florestação, com excepção de espécies de crescimento rápido.

3- *(Revogado.)*

4-*(Revogado.)*

Artigo 29.º

Espaço natural de protecção de recursos de subsolo

1 - O espaço natural de protecção de recursos de subsolo abrange uma área onde existem recursos de subsolo (brechas) não explorados e que deverão ser preservados com vista à sua utilização futura.

2 - No espaço natural de protecção de recursos de subsolo apenas é permitida a exploração agro-florestal.

SUBSECÇÃO II

Dos espaços culturais

Artigo 30.º

Âmbito

1 - Os espaços culturais, assinalados na planta de ordenamento síntese, integram elementos do património construído com interesse, nomeadamente:

Moinho do Latão;

Moinho da Arroteia;

Moinhos da Pousada;

Moinho das Castanhas;

Moinho do Arneiro;

Moinho do Botelho;

Moinhos da Gaifona;

Moinhos da Mesquita;

Moinhos do Bengado;

Moinho de Vale de Galega;
Moinho do Palmeiro;
Moinhos da Menta;
Moinho do Alportel;
Moinhos de Cabeça do Velho;
Azenha da Fonte Férrea; Azenha do Alportel;
Azenha de Vale de Estacas;
Azenha da Ribeira de Alportel;
Azenha do Pego Escuro;
Azenha da Várzea do Velho;
Azenha da Fonte do Touro;
Azenha da Fonte do Mouro;
Azenha de Hortas e Moinhos;
Azenha da Mesquita.

2 - Os elementos de património construído referidos no número anterior devem ser conservados e recuperados de acordo com normativa a estabelecer em regulamento municipal, que deverá prever, caso a caso, áreas envolventes com condicionamentos específicos, tendo em conta as regras constantes do presente Regulamento quanto aos usos e edificabilidade previstos para as zonas onde se localizam.

SECÇÃO II

Dos espaços agrícolas

Artigo 31.º

Âmbito, objectivo e usos

1 - Os espaços agrícolas têm como objectivo a preservação da estrutura de produção agrícola, integrando áreas de edificação dispersa cujo crescimento e alastramento deverá ser contido.

2 - Os espaços agrícolas correspondem às áreas rurais do concelho, integram solos com potencialidades de uso agrícola, incluindo áreas da RAN, e destinam-se à exploração agrícola e instalações de apoio à agricultura e, subsidiariamente, à manutenção dos valores paisagísticos enquanto espaços rurais, sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes.

3 - Os espaços agrícolas subdividem-se nas seguintes categorias, identificadas na planta de ordenamento síntese:

a) Agrícola indiscriminado, que abrange espaços agrícolas integrados ou não na Reserva Agrícola Nacional, que apresentam boas condições para o desenvolvimento das práticas agrícolas, sem estarem sujeitos a condicionamentos específicos de protecção a recursos aquíferos;

b) Agrícola condicionado, que abrange espaços onde se verificam condicionamentos às práticas agrícolas, com o objectivo de protecção de recursos aquíferos, incluindo captações públicas de água subterrânea e áreas abrangidas pelos respectivos cones de rebaixamento.

Artigo 32.º

Actividades interditas

Nos espaços agrícolas, sem prejuízo do disposto na legislação que regula a RAN nas áreas em que a mesma é aplicável, são interditas as seguintes actividades e acções:

A construção destinada a habitação, à excepção dos casos previstos no artigo seguinte;
A instalação de lixeiras;
A instalação de indústrias ou actividades não especificamente ligadas à agricultura;
Exploração de inertes com área superior a 500 m².

Artigo 33.º

Edificabilidade – regra geral

1 - Nos espaços agrícolas a edificabilidade fica sujeita às regras constantes nos artigos 23.º-A, 23.º-B, 23.º-C, 23.º-D e 23.º-E.

2- (*Revogado.*)

3- (*Revogado.*)

4- (*Revogado.*)

5- (*Revogado.*)

6- (*Revogado.*)

7- (*Revogado.*)

8- (*Revogado.*)

Artigo 34.º

Edificabilidade – Áreas não sujeitas ao regime da RAN

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, nos espaços agrícolas, nas áreas não sujeitas ao regime da RAN, a edificabilidade, quando permitida nos termos do disposto dos constantes nos artigos 23.º-A, 23.º-B, 23.º-C, 23.º-D e 23.º-E do presente regulamento, fica sujeita às regras constantes nos números seguintes.

2 - A instalação de hotéis, pensões, estalagens, motéis, pousadas e hospedarias em conformidade com o disposto no n.º 6 do artigo 23.º do presente regulamento fica sujeita às seguintes regras:

- a) Índice máximo de utilização líquido: 0,03;
- b) Número máximo de pisos: dois ou 6,5 m de cércea;
- c) Acesso por caminho público pavimentado;
- d) Infra-estruturas: sistemas privados de acordo com legislação específica;
- f) Estacionamento: um lugar por cada 1,7 camas ou 50 m² de superfície de pavimento.

3 - A instalação de equipamentos especiais não integráveis nos espaços urbanos e urbanizáveis ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, nomeadamente desportivos e recreativos, cemitérios, instalações de telecomunicações, estações de tratamento de águas e esgotos, estações de tratamento de resíduos sólidos, subestações eléctricas, estabelecimentos de saúde e estabelecimentos de ensino e formação que justifiquem a integração em áreas rurais, fica sujeita às seguintes regras:

a) Para a construção de equipamentos de saúde e de estabelecimento de ensino de iniciativa pública, privada e cooperativa:

- v. Índice máximo de utilização líquido: 0,1;
- vi. Índice de ocupação: $\geq 0,05$;
- vii. Acesso por caminho público pavimentado;
- viii. Infra-estruturas: sistemas privados de acordo com legislação específica;

b) A instalação de outros equipamentos fica sujeita às regras da legislação específica aplicável e de acordo com interesse público.

4 - A instalação de unidades de agro-turismo, turismo rural e turismo de habitação fica sujeita a legislação específica aplicável e ao disposto no artigo 23.º-C do presente Regulamento.

Artigo 35.º

Espaços agrícolas condicionados

1 - Nos espaços agrícolas condicionados são aplicáveis as regras estabelecidas nos artigos da presente secção, ficando as actividades de exploração agrícola condicionadas a restrições à utilização intensiva de fertilizantes químicos e orgânicos, de biocidas e à rega com águas residuais, sem tratamento prévio adequado, nos termos a definir pelas entidades competentes, designadamente Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais e Administração Regional de Saúde.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior considera-se utilização intensiva de fertilizantes químicos e orgânicos quando aplicados em quantidades superiores ao valor das exportações das culturas.

3 - Nestes espaços qualquer uso ou construção que implique impermeabilização do solo está sujeito a parecer prévio da Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais.

4- Sem prejuízo da legislação específica aplicável, nos espaços agrícolas condicionados a edificabilidade, fica sujeita às regras constantes dos artigos 23.º-A, 23.º-B, 23.º-C, 23.º-D e 23.º-E.

SECÇÃO III

Dos espaços agro-florestais

Artigo 36.º

Objectivo e usos

1 - Os espaços agro-florestais têm como objectivo a defesa do meio ambiente, o equilíbrio biofísico e a exploração e conservação das espécies florestais, integrando áreas de edificação dispersa, cujo crescimento e alastramento deverá ser contido.

2 - Os espaços agro-florestais destinam-se à exploração agro-florestal e pecuária e instalações de apoio às explorações.

Artigo 37.º

Edificabilidade

1 - Nos espaços agro-florestais é permitida:

a) A edificação de acordo com as regras constantes dos artigos 23.º-A, 23.º-B, 23.º-C, 23.º-D e 23.º-E;

b) *(Revogada.)*;

c) A exploração pecuária.

2- *(Revogado.)*

3- *(Revogado.)*

4- *(Revogado.)*

5- *(Revogado.)*

- 6- (*Revogado.*)
7- (*Revogado.*)

SECÇÃO IV **Dos espaços rurais da serra**

Artigo 38.º

Objectivo e uso

1 - Os espaços rurais da serra, delimitados na planta de ordenamento síntese, constituem espaços não condicionados pela REN nem pela protecção a espécies florestais, onde se pretende viabilizar a instalação de actividades diversas que permitam contrariar a desertificação.

2- Nos espaços rurais da serra a edificabilidade rege-se pelo disposto dos artigos 23.º-A, 23.º-B, 23.º-C, 23.º-D e 23.º-E.

3- (*Revogado.*)

4- (*Revogado.*)

5- (*Revogado.*)

6- (*Revogado.*)

7- (*Revogado.*)

8- A implantação de equipamentos e infra-estruturas especiais não integráveis nos espaços urbanos ou urbanizáveis, designadamente por serem incompatíveis com os usos residenciais e de serviços, nomeadamente desportivos e recreativos, cemitérios, instalações militares ou de segurança, instalações de telecomunicações, estações de tratamento de águas e de esgotos, estações de tratamento de resíduos sólidos, subestações eléctricas, estabelecimentos de saúde, estabelecimentos de ensino e formação e estabelecimentos prisionais, observará o disposto nas alíneas seguintes:

a) A construção de estabelecimentos de saúde, prisionais ou de ensino e formação fica sujeita às seguintes regras:

- i. Índice máximo de utilização líquido: $\geq 0,1$;
- ii. Índice de ocupação: $\geq 0,04$;
- iii. Infra-estruturas: admitem-se sistemas privados de acordo com legislação específica;

b) A instalação de outros equipamentos fica sujeita às regras da legislação específica aplicável e em conformidade com o interesse público.

9- (*Revogado.*)

SECÇÃO V **Dos espaços urbanos**

Artigo 39.º

Âmbito e objectivos

1 - Os espaços urbanos são caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, desempenhando um papel polarizador em relação às áreas envolventes.

2 - Os espaços urbanos integram as seguintes categorias:

- a) Espaços urbanos estruturantes;
- b) Espaços urbanos históricos;
- c) Espaço urbano não estruturante.

SUBSECÇÃO I

Dos espaços urbanos estruturantes

Artigo 40.º

Âmbito e usos

- 1 - Os espaços urbanos estruturantes, delimitados na planta de ordenamento síntese, são constituídos por malhas urbanas existentes com ocupação edificada consistente, dispondo de infra-estruturas urbanísticas e de equipamentos e serviços que garantem um papel polarizador no território.
- 2 - Os espaços urbanos estruturantes destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outras funções, como actividades terciárias, indústria ou turismo, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.
- 3 - Os espaços urbanos estruturantes são constituídos, quanto ao tipo de intervenção, pelas seguintes categorias:
 - a) Espaço urbano estruturante I (vila de São Brás de Alportel);
 - b) Espaço urbano estruturante II (Vilarinhos, Gralheira, Alportel e Almargens).

Artigo 41.º

Indústria nos espaços urbanos estruturantes

- 1 - Nos espaços urbanos estruturantes é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e na Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto, e de armazéns que não gerem grandes movimentações de cargas e descargas.
- 2 - É interdita a armazenagem de produtos que pela sua perigosidade possam afectar os espaços urbanos envolventes.
- 3 - Nos edifícios habitacionais é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e na Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto, e de armazéns, excepto quando se destinem a materiais explosivos, tóxicos ou que disponham de equipamentos de movimentação de cargas ou outros que provoquem ruídos ou vibrações incómodas.

Artigo 42.º

Espaços urbanos estruturantes I

A construção nos espaços urbanos estruturantes I fica sujeita às seguintes regras:

- a) É permitido o loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços e equipamentos, desde que seja precedido de plano de pormenor ou estudo de conjunto que abranja uma área envolvente de 100 m em torno da parcela, ficando sujeito às seguintes regras:
 - Densidade mínima de 40 fogos/ha e máxima de 80 fogos/ha;
 - Índice máximo de utilização bruto: $\geq 0,8$;
 - Cércea máxima: quatro pisos;

- Estacionamento: um lugar de estacionamento por 75 m² de superfície de pavimento a distribuir por estacionamento público e privado;
- Infra-estruturas ligadas às redes públicas;
- Afectação dos terrenos para equipamentos colectivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno;
- b) É permitida a construção, reconstrução, ampliação ou alteração de edifícios em lotes ou parcelas já existentes ou resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor, destinados a habitação, comércio, serviços e equipamentos, em conformidade com as seguintes regras:
- Frente mínima da parcela ou lote: 7 m;
 - Índice de utilização líquido: $\geq 2,8$, aplicável a uma profundidade máxima de 20 m;
 - Cércea máxima: 12 m;
 - Têm de ser garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou os que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
 - Infra-estruturas ligadas às redes públicas.

Artigo 43.º

Espaços urbanos estruturantes II

A construção nos espaços urbanos estruturantes II fica sujeita ao disposto nas alíneas seguintes:

- a) É permitido o loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços e equipamento, desde que seja precedido de plano de pormenor ou estudo de conjunto que abranja uma área envolvente de 100 m em torno da parcela e se conforme com as seguintes regras:
- Densidade mínima de 20 e máxima de 40 fogos/ha;
 - Índice de utilização bruto: $\geq 0,5$;
 - Cércea máxima: dois pisos;
 - Infra-estruturas: ligadas às redes públicas;
 - Estacionamento: um lugar de estacionamento por 100 m² de superfície de pavimento;
 - Afectação dos terrenos para equipamentos colectivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno;
- b) É permitida a construção, reconstrução, ampliação ou alteração de edifícios em parcelas já constituídas ou em parcelas resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor, destinada a habitação, comércio, serviços e equipamentos, em conformidade com as seguintes regras:
- Frente mínima da parcela: 7 m;
 - Índice de utilização líquido: $\geq 0,8$, aplicável a uma profundidade máxima de 30 m;
 - Cércea máxima: dois pisos;
 - Têm de ser garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou os que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
 - Infra-estruturas: ligadas à rede pública.

SUBSECÇÃO II

Dos espaços urbanos históricos

Artigo 44.º

Âmbito e objectivo

1 - Os espaços urbanos históricos correspondem a áreas especialmente importantes sob o ponto de vista histórico, cultural e ambiental do concelho, integrando edifícios de especial interesse urbanístico e arquitectónico, pelo que deverão ser mantidas as características gerais das malhas urbanas e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse.

2 - Constituem espaços urbanos históricos a zona antiga de São Brás de Alportel, São Romão e Corotelo.

3 - No âmbito dos planos municipais de ordenamento do território que abrangem espaços urbanos históricos, deverão ser identificados os edifícios e conjuntos de interesse a preservar.

Artigo 45.º

Edificabilidade

1 - As edificações existentes nos espaços urbanos históricos deverão ser conservadas e recuperadas, de acordo com a normativa a estabelecer em regulamento municipal ou em planos municipais de ordenamento do território de nível inferior, apenas se admitindo a demolição nos casos em que, do ponto de vista de segurança e ou salubridade, não seja viável a manutenção do edifício, confirmado por vistoria da Câmara Municipal.

2 - Nos casos em que, nos termos do número anterior, seja permitida a demolição, a nova edificação a erigir deverá obedecer às seguintes prescrições:

O edifício deverá integrar-se de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente;

A superfície total de pavimento não poderá ser superior ao maior dos seguintes valores:

O existente antes da demolição;

O resultante da aplicação do índice de utilização líquido de 1,2.

3 - Admite-se o preenchimento de parcelas livres e a remodelação ou ampliação de edifícios existentes integrados nos espaços urbanos históricos, em conformidade com as seguintes regras:

O edifício deverá integrar-se de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente;

Índice de utilização líquido: \geq 1,2.

4 - Admite-se a instalação de actividades terciárias, turismo e artesanato nos espaços urbanos históricos, em conformidade com as seguintes regras:

Tem de ser respeitada a volumetria da zona envolvente;

A superfície total de pavimento não pode exceder o maior dos seguintes valores:

O existente antes da remodelação;

O resultante da aplicação do índice de utilização líquido de 1,5, podendo ser aumentado para 1,7 no caso de instalação de actividades de administração pública, hotéis, pensões, pousadas, hospedarias, estabelecimentos similares dos hoteleiros e comércio de cariz cultural (galerias de arte, artesanato, etc.).

SUBSECÇÃO III

Do espaço urbano não estruturante

Artigo 46.º

Âmbito

O espaço urbano não estruturante, delimitado na planta de ordenamento síntese, corresponde ao loteamento do Cerro das Árvores, com alvará, consolidado e com infra-estruturas e habitações construídas.

Artigo 47.º

Edificabilidade

A construção no espaço urbano não estruturante fica sujeita às regras constantes do respectivo alvará de loteamento.

SECÇÃO VI

Dos espaços urbanizáveis

Artigo 48.º

Âmbito e objectivos

1 - Os espaços urbanizáveis têm como objectivo a expansão dos aglomerados urbanos, a estruturação e consolidação dos espaços de edificação dispersa e a criação de espaços industriais.

2 - Os espaços urbanizáveis, em função do fim a que se destinam, integram as seguintes categorias:

- a) Espaços urbanizáveis de expansão;
- b) Espaços urbanizáveis a reestruturar;
- c) Espaços urbanizáveis para fins industriais.

SUBSECÇÃO I

Dos espaços urbanizáveis de expansão

Artigo 49.º

Usos e objectivo

1 - Os espaços urbanizáveis de expansão destinam-se à construção de novos conjuntos residenciais e respectivas funções complementares e estão associados aos espaços urbanos estruturantes.

2 - Os condicionamentos estabelecidos nos artigos seguintes, para os espaços urbanizáveis de expansão, têm como objectivo ordenar a expansão dos espaços urbanos estruturantes, criando áreas residenciais dotadas das necessárias infra-estruturas e equipamentos colectivos e rentabilizando os investimentos das infra-estruturas e equipamentos construídos ou a construir.

3 - Os espaços urbanizáveis de expansão é constituída pelas seguintes categorias, em função das características da ocupação permitida;

Urbanizável I (expansão da vila de São Brás de Alportel);

Urbanizável II (expansão de Vilarinhos).

Artigo 50.º

Indústria

Nos espaços urbanizáveis de expansão é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e na Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto, e de armazéns que não gerem grandes movimentações de cargas e descargas, devendo obedecer às regras constantes do artigo 41.º.

Artigo 51.º

Edificabilidade

1 - Nos espaços urbanizáveis I e II as operações de loteamento, a construção ou reconstrução deverão ser precedidas de planos de pormenor ou estudos de conjunto, com área mínima de 5000 m², que garantam a estruturação urbanística das zonas.

2 - Nos espaços urbanizáveis I as operações de loteamento, os planos de pormenor e os estudos de conjunto ficam sujeitos às seguintes regras:

Densidade mínima de 40 fogos/ha e máxima de 80 fogos/ha;

Índice máximo de utilização bruto: $\geq 0,8$;

Cércea máxima: quatro pisos;

Estacionamento: um lugar de estacionamento por 75 m² de superfície de pavimento a distribuir por estacionamento público e privado;

Infra-estruturas ligadas às redes públicas;

Afectação dos terrenos para equipamentos colectivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno;

3 - Nos espaços urbanizáveis II as operações de loteamento, os planos de pormenor e os estudos de conjunto ficam sujeitos às seguintes regras:

Densidade mínima de 20 e máxima de 40 fogos/ha;

Índice de utilização bruto: $\geq 0,5$;

Cércea máxima: dois pisos;

Infra-estruturas: ligadas às redes públicas;

Estacionamento: um lugar de estacionamento por 100 m² de superfície de pavimento;

Afectação dos terrenos para equipamentos colectivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno;

4 - Nos espaços urbanizáveis I e II é permitida a realização de obras de alteração, bem como de conservação dos edifícios existentes.

SUBSECÇÃO II

Dos espaços urbanizáveis a reestruturar

Artigo 52.º

Âmbito e objectivos

1 - Os espaços urbanizáveis a reestruturar correspondem a zonas de maior incidência de povoamento disperso, por vezes com grande importância funcional e polarizadoras de áreas significativas envolventes, embora sem apresentarem morfologia e densidades de forma a poderem classificar-se em aglomerados urbanos.

2 - A estruturação do povoamento disperso deverá fazer-se através da prévia elaboração de estudos e planos urbanísticos ou de projectos de loteamento que garantam a melhor organização da ocupação dos solos e das redes viárias, bem como a minimização dos custos de infra-estruturas de saneamento.

3 - Os espaços urbanizáveis a reestruturar, devidamente demarcados na planta de ordenamento síntese, são os seguintes:

Cabeço do Velho;

Calçada;

Campina;

Cerro de Alportel;

Cova da Muda;

Farrobo Norte;

Farrobo Sul;

Javali;

Machados;

Malhão;

Mesquita Alta;

Mesquita;

Mealhas;

Parizes;
Peral;
Poço de Ferreiros (norte);
Poço de Ferreiros (sul);
Portela;
Soalheira (nascente);
Soalheira (poente).

Artigo 53. °

Edificabilidade

1 - Nos espaços urbanizáveis a reestruturar é permitido o loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços e equipamentos e em conformidade com as seguintes regras:

Densidade mínima de 10 e máxima de 20 fogos/ha;

Número máximo de fogos/lote: dois;

Índice de utilização bruto: $\geq 0,4$;

Número máximo de pisos: dois ou 6,5 m de cêrcea;

Infra-estruturas:

Água: rede pública, à excepção dos espaços situados na zona da serra, que terão sistemas simplificados;

Esgoto: rede pública ou sistema simplificado, com possibilidade de ligação futura à rede pública, à excepção dos espaços situados na zona da serra que terão sistemas autónomos.

2 - Nestes espaços é permitida a construção, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios destinados a habitação, comércio, serviços e equipamentos em parcelas já existentes ou resultantes de destaque, nos termos da legislação em vigor e em conformidade com as seguintes regras:

Índice de utilização líquido: $\geq 0,8$, aplicável a uma profundidade máxima de 30 m;

Número máximo de fogos/parcela: dois;

Número máximo de pisos: dois ou 6,5 m de cêrcea;

Infra-estruturas:

Água: rede pública, à excepção dos espaços situados na zona da serra, que terão sistemas simplificados;

Esgoto: rede pública ou sistema simplificado com possibilidade de ligação futura à rede pública, à excepção dos espaços situados na zona da serra, que terão sistemas autónomos.

3 - Nos espaços urbanizáveis a reestruturar admite-se a instalação de unidades de turismo rural ou turismo de habitação regulados por legislação específica.

SUBSECÇÃO III

Dos espaços urbanizáveis para fins industriais

Artigo 54. °

Âmbito e objectivo

1 - Os espaços urbanizáveis para fins industriais abrangem zonas destinadas à instalação de unidades industriais e serviços complementares.

2 - Os espaços urbanizáveis para fins industriais são constituídos por:

- a) Espaço industrial I - área de concentração industrial regional;
- b) Espaço industrial II - zonas de actividades;
- c) Espaço industrial de reserva «R».

3 - O espaço industrial I é abrangido por uma unidade operativa de planeamento e gestão (UOP) referida no capítulo IV do presente título.

Artigo 55.º

Disposições comuns

1 - Nos espaços urbanizáveis para fins industriais todos os terrenos, bem como as edificações existentes, a remodelar, a reconstruir ou a reconverter, destinam-se à instalação de indústrias, de armazéns e de serviços complementares e a construção será obrigatoriamente precedida de plano de pormenor ou de operação de loteamento, excepto nos espaços industriais incluídos no perímetro urbano de Almargens.

2 - A instalação de indústrias transformadoras está sujeita ao licenciamento prévio pelas entidades competentes, em conformidade com a legislação aplicável.

3 - Nos espaços urbanizáveis para fins industriais os efluentes domésticos das unidades serão obrigatoriamente ligados à rede pública ou sistema privado.

4 - Nestes espaços os efluentes industriais das unidades serão obrigatoriamente precedidos de tratamento, nos termos da legislação em vigor e de acordo com as características da ETAR, onde serão descarregados.

5 - Nestes espaços o abastecimento de água será em sistema privado ou rede pública, de acordo com legislação específica.

Artigo 56.º

Espaço industrial I

1 - O espaço industrial I - com a área de cerca de 33 ha - corresponde à área de concentração industrial regional prevista no PROT Algarve e destina-se preferencialmente à instalação de unidades das classes B e C constantes da tabela anexa ao Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto), desde que pela poluição que venham a causar ou pela perigosidade dos materiais armazenados não prejudiquem zonas envolventes.

2 - A construção no espaço industrial I deverá ser precedida de plano de pormenor ou de operação de loteamento com a área mínima de 10 ha.

3 - O plano de pormenor e as operações de loteamento a elaborar para o espaço industrial I ficam sujeitos às seguintes regras:

Índice volumétrico: $\geq 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

Superfície impermeabilizada: $\geq 70 \%$;

Área mínima de cada lote: 2000 m^2 ;

Índice máximo de utilização bruto - 0,4;

Os lotes terão obrigatoriamente acesso directo por uma via pavimentada com as características definidas nas alíneas b), h), e i) do n.º 4 do artigo 72.º;

Estacionamento: um lugar por cada 100 m^2 de superfície de pavimento.

Artigo 57.º

Espaço industrial II

1 - Os espaços industriais correspondem às zonas industriais delimitadas na planta de ordenamento síntese, localizadas nas zonas rurais do concelho, nas proximidades de zonas urbanas, e seguidamente identificadas:

Farrobo, com a área aproximada de 3 ha;

Barrabés, com a área aproximada de 8 ha e uma área de reserva para expansão com cerca de 4,5 ha;

Almargens, com a área aproximada de 9 ha.

2 - Os espaços industriais II destinam-se preferencialmente à instalação de unidades da classe C e da classe B constantes da tabela anexa ao Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (Portaria n.º 774-B/93, de 18 de Agosto), desde que, pela poluição que venham a causar ou pela perigosidade dos materiais armazenados, não prejudiquem zonas envolventes.

3 - O plano de pormenor ou as operações de loteamento a elaborar para os espaços industriais II ficam sujeitos às seguintes regras:

Índice de utilização bruta: $\geq 0,4$;

Superfície impermeabilizada: $\geq 70\%$;

Afastamento dos edifícios aos limites do lote:

No caso de unidades isoladas: igual ao dobro da respectiva altura e sem prejuízo do cumprimento de outros afastamentos, à excepção de portarias ou postos de transformação;

No caso de unidades com uma parede comum: a dimensão total do conjunto da construção, em qualquer sentido, não poderá ultrapassar 50 m;

Afastamento das edificações ao limite frontal do lote: 6 m, à excepção de portarias ou postos de transformação, e sem prejuízo do disposto na secção IX do presente capítulo e no capítulo III do presente título;

Os lotes terão obrigatoriamente acesso directo por uma via pavimentada com as características definidas nas alíneas b), h) e i) do n.º 4 do artigo 72.º;

Estacionamento: um lugar por cada 100 m² de superfície de pavimento.

4 - A instalação de unidades industriais no espaço urbanizável para fins industriais incluído no perímetro urbano de Almargens fica sujeita às seguintes regras:

Índice de utilização líquido: $\geq 0,5$;

Superfície impermeabilizada: $\geq 70\%$;

Afastamento dos edifícios aos limites do lote:

No caso de unidades isoladas: igual ao dobro da respectiva altura e sem prejuízo do cumprimento de outros afastamentos, à excepção de portarias ou postos de transformação;

No caso de unidades com uma parede comum: a dimensão total do conjunto da construção, em qualquer sentido, não poderá ultrapassar 50 m;

Afastamento das edificações ao limite frontal do lote: 6 m, à excepção de portarias ou postos de transformação, e sem prejuízo do disposto no capítulo III do presente título;

Os lotes terão obrigatoriamente acesso directo por uma via pavimentada com as características definidas nas alíneas b), h) e i) do n.º 4 do artigo 72.º;

Estacionamento: um lugar por cada 100 m² de superfície de pavimento.

5 - Na área de Barrabés delimita-se uma área de reserva para expansão industrial com cerca de 4,5 ha, indicada com o símbolo «R», à qual serão aplicadas as regras constantes dos n.ºs 2 e 3 deste artigo; a área de reserva poderá ser ocupada quando a área industrial de Barrabés estiver comprometida em mais de 50 % da superfície afectada a este uso.

SECÇÃO VII

Dos espaços de indústrias extractivas

Artigo 58.º

Âmbito e objectivos

1 - Os espaços de indústria extractiva têm como objectivo a exploração de inertes com interesse económico.

2 - Os espaços de indústria extractiva são constituídos pelas seguintes categorias:

- a) Consolidada I;
- b) A reconverter «R»;
- c) Potencial II.

3 - A instalação de indústrias extractivas está sujeita ao licenciamento prévio pelas entidades competentes, em conformidade com a legislação aplicável.

Artigo 59.º

Espaço de indústria extractiva consolidada I

1 - O espaço de indústria extractiva consolidada I caracteriza-se pela ocupação exclusiva para explorações de inertes, incluindo as necessárias instalações e equipamentos.

2 - Em caso de cessação de exploração, estes espaços estão sujeitos à elaboração de planos de reconversão e recuperação paisagística, devendo ser reconvertidos para os usos previstos nos espaços confinantes.

Artigo 60.º

Espaços de indústria extractiva a reconverter «R»

1 - Os espaços de indústria extractiva a reconverter «R» compreendem algumas pedreiras existentes no concelho e assinaladas na planta de ordenamento síntese.

2 - Estes espaços estão sujeitos à elaboração de planos de reconversão e recuperação paisagística nos termos da legislação aplicável, devendo ser reconvertidos para os usos previstos nos espaços confinantes.

Artigo 61.º

Espaço de indústria extractiva potencial II

1 - O espaço de indústria extractiva potencial II corresponde a áreas em parte ocupadas com explorações de inertes e ou susceptíveis de serem objecto de novas actividades extractivas economicamente viáveis, de acordo com a legislação específica aplicável, e destinam-se exclusivamente à exploração de inertes e instalação de serviços complementares, como escritórios, cantinas e outros destinados a actividades de natureza social e recreativa dos trabalhadores, sendo ainda permitida a instalação de habitação para o pessoal de vigilância, quando justificável, e a exploração agrícola.

2 - O espaço de indústrias extractiva potencial II, localizado junto à área de concentração industrial regional, integra juntamente com esta uma UOP, referida no capítulo IV do presente título.

SECÇÃO VIII Dos espaços de equipamentos

Artigo 62.º

Localização

1 - A instalação de equipamentos e grandes infra-estruturas previstas far-se-á nas áreas indicadas na planta de ordenamento síntese e deve ser objecto de programas de ocupação específicos, sujeitos a aprovação das entidades competentes.

2 - Os equipamentos e serviços existentes e previstos, localizados na planta de ordenamento síntese, são os seguintes:

Pousada de São Brás de Alportel;

Sanatório;

Externato de São Brás de Alportel;

Campo de Futebol da União Desportiva Sambrazense e respectiva expansão;

Campo de Futebol da Sociedade Recreativa Alportelense;

Campos de Futebol do Grupo Desportivo e Cultural dos Machados;

Campo de Futebol de Cabeço do Velho;

Aterro sanitário em Garcia;

Equipamento desportivo no Tesoureiro;

Casa de Repouso dos Machados;

Fonte férrea.

Artigo 63.º

Equipamentos colectivos

Nos planos municipais de ordenamento do território de nível inferior deverão ser previstas áreas de equipamentos colectivos, com base nas normas para a programação de equipamentos colectivos, do Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território do Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

SECÇÃO IX

Dos espaços-canais

Artigo 64.º

Âmbito e categorias

1 - Os espaços-canais correspondem a corredores activados por infra-estruturas rodoviárias, tendo por fim garantir adequadas condições de funcionamento.

2 - Os espaços-canais são constituídos pelas seguintes categorias, de acordo com a função e características:

a) Regional - que corresponde ao conjunto de rodovias e aéreas adjacentes que asseguram as ligações entre os principais centros urbanos e infra-estruturas de nível regional;

b) Intermunicipal - que corresponde ao conjunto de rodovias e aéreas adjacentes que asseguram as ligações entre os principais centros urbanos de municípios contíguos.

Artigo 65.º

Faixas adjacentes

As faixas adjacentes às plataformas das vias constituem espaços *non aedificandi*, com excepção dos acessos às vias e de vedações aligeiradas, de acordo com o disposto nos artigos seguintes.

Artigo 66.º

Espaço-canal regional

1 - O espaço-canal regional é suportado no concelho pelos troços das seguintes vias:

- a) Estrada de ligação da sede do concelho ao IP 1, através do nó de Estoi e à capital regional (troço da EN 2);
- b) Estrada de ligação da sede do concelho ao Farrobo Norte (troço da EN 2);
- c) Estrada de ligação do Farrobo Norte a Alportel (troço da EN 2);
- d) Estrada de ligação de Alportel ao limite do concelho e Barranco do Velho (troço da EN 2).

2 - A infra-estrutura rodoviária programada, de ligação variante entre Portela e São Brás por Poço de Ferreiros, uma vez executada, classificar-se-á na categoria referida no presente artigo.

3 - O dimensionamento do espaço-canal regional é definido pela plataforma das vias que o compõem e por uma faixa adjacente com a largura de 50 m para cada lado do eixo da via.

4 - Os pontos de acesso às vias referidas nas alíneas do n.º 1 do presente artigo devem distanciar entre si, no mínimo, 500 m.

5 - Na faixa adjacente, referida no n.º 3 do presente artigo, apenas é permitida a construção de caminhos de acesso, de acordo com o número anterior, e de vedações aligeiradas, afastadas no mínimo 10 m das respectivas bermas.

Artigo 67.º

Espaço-canal intermunicipal

1 - O espaço-canal intermunicipal é suportado no concelho pelos troços das seguintes vias:

- a) Estrada de ligação da sede do concelho a Loulé e a Tavira (troços da actual EN 270);
- b) Estrada de ligação da sede do concelho ao IP 1, através do nó de Moncarapacho, servindo a área de concentração industrial regional e o loteamento industrial municipal (EM 514).

2 - A infra-estrutura rodoviária nacional programada, de ligação variante entre Vilarinhos e Barrabés pelo lado sul da sede do concelho, uma vez executada, classificar-se-á na categoria referida no presente artigo.

3 - O dimensionamento do espaço-canal intermunicipal é definido pela plataforma das vias que o compõem e por uma faixa adjacente com a largura de 40 m para cada lado do eixo da via.

4 - Os pontos de acesso à via intermunicipal devem distanciar-se entre si, no mínimo, 300 m.

5 - Na faixa adjacente referida no n.º 3 do presente artigo apenas é permitida a construção de caminhos de acesso, de acordo com o número anterior, e de vedações aligeiradas, afastadas no mínimo 10 m das respectivas bermas.

CAPÍTULO III

Das infra-estruturas viárias

Artigo 68.º

Âmbito

1 - As infra-estruturas viárias são constituídas pelo conjunto de rodovias municipais que asseguram a mobilidade e acessibilidade no território e pelas vias urbanas.

2 - As infra-estruturas viárias integram as seguintes categorias, de acordo com a função e características das vias que as constituem:

- a) Municipais principais - que correspondem ao conjunto de rodovias e áreas adjacentes estruturantes da ocupação do território, com funções predominantes de transporte/mobilidade, que asseguram as ligações principais no interior do concelho;
- b) Municipais secundárias - que correspondem ao conjunto de rodovias e áreas adjacentes, com funções de transporte e acessibilidade, como distribuidoras e colectoras de tráfego de e para a rede municipal principal;
- c) Municipais locais - que correspondem ao conjunto de vias com funções predominantes de distribuição local, que compreendem as vias urbanas e todas as restantes vias não incluídas nas categorias atrás referidas e que são as vias rurais.

Artigo 69.º

Faixas adjacentes

As faixas adjacentes às plataformas das vias constituem espaços *non aedificandi*, com excepção dos acessos às vias e de vedações aligeiradas, de acordo com o disposto nos artigos seguintes.

Artigo 70.º

Infra-estruturas viárias municipais principais

1 - As infra-estruturas viárias municipais principais integram as seguintes vias:

- a) Estrada de ligação da sede do concelho a Almargens (troço da actual EM 513);
- b) Estrada de ligação da sede do concelho a Bico Alto, Pêro de Amigos, Parizes, Javali, Cova da Muda e Alportel (actuais EM 513+CM 1202);
- c) Estrada de ligação de Farrobo norte a São Romão (actual EM 1203 e o troço da EM 523);
- d) Estrada de ligação de Almargens à estrada referida na alínea b) deste número;
- e) Estrada de ligação de Mealhas à estrada referida na alínea b) deste número (troço do actual CM 1206);
- f) Estrada de ligação de Mealhas à estrada intermunicipal São Brás-Tavira;
- g) Estrada de ligação da estrada intermunicipal São Brás-Tavira à estrada regional São Brás-nó da VLA de Moncarapacho (troço do actual CM 1206);
- h) Estrada de ligação da estrada intermunicipal São Brás - Loulé a Corotelo (troço da actual EM 523);
- i) Estrada de ligação de Corotelo a Vale de Carvalho (troço da actual EM 523);
- j) Estrada de ligação de Vilarinhos a Gralheira (troço da actual EN 270);
- l) Estrada de ligação de Gralheira à sede do concelho (troço da actual EN 270);
- m) Estrada de ligação da sede do concelho à estrada intermunicipal São Brás-Tavira junto ao Cerro das Árvores (troço da actual EN 270);
- n) Estrada de ligação de Javali ao limite do concelho (EM 513).

2 - A infra-estrutura rodoviária municipal programada, de ligação entre Cerro de Alportel e o limite poente do concelho, uma vez executada, classificar-se-á na categoria referida no presente artigo.

3 - O dimensionamento da infra-estrutura viária municipal principal é definido pelos seguintes parâmetros:

- a) Faixa mínima de rodagem - 7 m;
- b) Bermas e valetas - 1 m para cada lado da faixa de rodagem;

c) Faixa adjacente - 20 m para cada lado do eixo da via.

Artigo 71.º

Infra-estruturas viárias municipais secundárias

1 - As infra-estruturas viárias municipais secundárias integram as seguintes vias:

- a) Estrada de ligação de Almargens a Almargens (norte);
- b) Estrada de ligação da sede do concelho a Campina;
- c) Estrada de ligação de Campina a Tareja;
- d) Estrada de ligação da estrada intermunicipal São Brás-Tavira a Mesquita (troço do actual CM 1208);
- e) Estrada de ligação de Mesquita à estrada regional São Brás-nó da VLA de Moncarapacho (troço do actual CM 1208);
- f) Estrada de ligação de Mealhas a Machados, pela Barracha (actual CM 1206);
- g) Estrada de ligação da estrada referida na alínea anterior a Monte do Trigo (limite do concelho);
- h) Estrada de ligação de Mesquita à estrada referida na alínea f) do presente número (troço do actual CM 1207);
- i) Estrada de ligação do Corotelo a Funchais e Bordeira, no concelho de Faro (troço do actual CM 1306);
- j) Estrada de ligação do Corotelo a Fonte da Murta (troço do actual CM 1306);
- l) Estrada de ligação da estrada referida na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior ao limite do concelho, a partir do cruzamento das Cabanitas (CM 1111);
- m) Estrada de ligação entre Desbarato e Bengado (actual 1209).

2 - A infra-estrutura rodoviária municipal programada, de ligação entre Mesquita e Desbarato, uma vez executada, classificar-se-á na categoria referida no presente artigo.

3 - O dimensionamento da infra-estrutura viária municipal secundária é definido pelos seguintes parâmetros:

- a) Faixa mínima de rodagem - 6 m;
- b) Bermas e valetas - 1 m para cada lado da faixa de rodagem;
- c) Faixa adjacente - 15 m para cada lado do eixo da via.

Artigo 72.º

Infra-estruturas viárias municipais locais

1 - As infra-estruturas viárias municipais locais integram as seguintes vias:

- a) Vias rurais: estradas e caminhos do concelho não integrados nos espaços urbanos nem nos espaços urbanizáveis nem nas categorias referidas nos artigos 70.º e 71.º;
- b) Vias que constituem os arruamentos dos espaços urbanos, urbanizáveis e das áreas de edificação dispersa.

2 - A infra-estrutura rodoviária referida na alínea c) do artigo 19.º do presente Regulamento, uma vez executada, classificar-se-á na categoria referida na alínea a) do n.º 4 do presente artigo.

3 - O dimensionamento das infra-estruturas viárias que integram vias rurais é definido de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) Faixa mínima de rodagem - 4 m;

- b) Bermas e valetas - mínimo de 0,5 m para cada lado da faixa de rodagem;
- c) Faixa adjacente - 10 m para cada lado do eixo da via.

4 - Os planos municipais de ordenamento do território de nível inferior e as operações de loteamento devem classificar as vias urbanas em primárias, de distribuição e de acesso, ficando a respectiva construção ou rectificação sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) Vias urbanas primárias:

Largura mínima da faixa de rodagem: 7 m;

Largura desejável da faixa de rodagem: 10,5 m;

Estacionamento exterior à faixa de rodagem;

b) Vias urbanas de distribuição:

Largura mínima da faixa de rodagem: 6 m, com excepção das vias nos espaços urbanizáveis para fins industriais, onde a largura mínima será de 7 m;

Largura desejável da faixa de rodagem: 7 m;

Estacionamento exterior à faixa de rodagem;

c) Vias urbanas de acesso:

Largura mínima da faixa de rodagem: 6 m;

Largura desejável da faixa de rodagem: 7 m;

Estacionamento integrado nas faixas de rodagem, preferencialmente apenas numa das vias;

d) Para a determinação das faixas elementares de rodagem deverão utilizar-se as larguras mínimas de 3 m e máxima de 3,5 m;

e) Dados os condicionamentos existentes, que dificultam a utilização das larguras desejáveis, é de admitir a utilização das larguras mínimas das faixas de rodagem, desde que se garanta a uniformização dos perfis ao longo das vias;

f) Nos espaços urbanizáveis a reestruturar e nas áreas de edificação dispersa, de densidade inferior a 5 fogos/ha, as vias de acesso local poderão ter faixas de rodagem de largura inferior ao mínimo estabelecido na alínea c), desde que seja garantida a segurança de circulação em face da directriz e perfil da via;

g) De ambos os lados da faixa de rodagem deverão ser executados passeios pavimentados, de largura variável em função do tipo de utilização do loteamento, de largura desejável de 2 m, mas nunca inferior a 1,5 m, podendo exceptuar-se os casos referidos na alínea anterior;

h) Nos espaços urbanizáveis para fins industriais as faixas destinadas a estacionamento longitudinal às vias de distribuição deverão possuir uma largura mínima de 3 m;

i) Nos espaços urbanizáveis para fins industriais, o raio de concordância das vias não poderá ser inferior a 15 m;

j) Nos restantes espaços o raio de concordância das vias não deverá ser inferior a 8 m, podendo exceptuar-se os casos referidos na alínea f) do presente artigo.

CAPÍTULO IV

Da gestão

SECÇÃO I

Das cedências e compensações

Artigo 73.º

Cedências

As parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos terão a área resultante da aplicação dos seguintes índices:

- a) Áreas de arruamentos e de estacionamento de acordo com os padrões estabelecidos neste Regulamento;
- b) Áreas verdes públicas e para equipamento desportivo, sendo de: 20 m² de terreno por cada 100 m² de superfície de pavimento nos espaços urbanos estruturantes I e urbanizáveis de expansão I; 10 m² de terreno por cada 100 m² de superfície de pavimento nos restantes espaços urbanos, urbanizáveis de expansão e de edificação a reestruturar;
- c) Áreas para equipamentos colectivos, sendo de: 30 m² de terreno por cada 100 m² de superfície de pavimento nos espaços urbanos estruturantes I e urbanizáveis de expansão I; 10 m² de terreno por cada 100 m² de superfície de pavimento nos restantes espaços urbanos, urbanizáveis de expansão e de edificação a reestruturar.

Artigo 74.º

Compensações

Para aplicação das compensações em espécie, previstas no artigo 16º do Decreto-Lei n.º 448/91, deverão ser adoptados como mínimo 50 % das áreas estabelecidas no artigo anterior, para as respectivas categorias de espaços, sendo o pagamento em numerário o correspondente ao valor de mercado das mesmas.

SECÇÃO II

Núcleos de desenvolvimento turístico

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 75.º

Âmbito e Objectivos

(Revogado.)

Artigo 76.º

Localização

(Revogado.)

Artigo 77.º

Núcleo de desenvolvimento turístico da ribeira das mercês

(Revogado.)

Artigo 78.º

Núcleo de desenvolvimento turístico da barragem do Monte da Ribeira

(Revogado.)

SUBSECÇÃO II DA CRIAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANIZAVEIS

Artigo 79.º

Da atribuição dos direitos de urbanização e construção

(Revogado.)

Artigo 80.º

Preenchimento dos espaços urbanizáveis

(Revogado.)

SUBSECÇÃO III Núcleos de desenvolvimento turístico

Artigo 80.º-A

Empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos

Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 23.º-C, 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 80.º-B

Princípio do concurso público

1- A criação de um NDT está sujeita a concurso público para estabelecimento de uma parceria mediante a celebração de um acordo base, reduzido a escrito, entre o município e um promotor interessado na execução do NDT, cujas condições gerais são aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

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

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

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

c) As regras de execução do mesmo instrumento de planeamento territorial, designadamente, as acções a realizar, o seu escalonamento temporal e a 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 80.º-C

Publicitação

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

Artigo 80.º-D

Documentos base

- 1 – No concurso público referido no artigo 80.º-B há um programa de concurso e um caderno de encargos.
- 2 – O programa de concurso define os termos específicos a que obedece o concurso.
- 3 – O caderno de encargos define os aspectos essenciais, os requisitos mínimos da proposta de NDT e as condições para o estabelecimento do acordo base com o promotor, tendo em conta os aspectos mencionados no número anterior.

Artigo 80.º-E

Júri

- 1 – O concurso é conduzido por um júri designado pela Câmara Municipal, do qual a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e o Turismo de Portugal, I.P. são membros, podendo integrar, por sua solicitação, representantes de entidades da Administração Central.
- 2 – Compete ao júri:

- a) Realizar todas as operações do concurso;
- b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto;
- c) Definir os factores e eventuais subfactores e fixar a respectiva ponderação necessários e adequados à aplicação dos critérios de avaliação das propostas, conforme previsto no programa de concurso, até ao termo do prazo de apresentação das propostas.

Artigo 80.º-F

Concorrentes

- 1 – Podem apresentar propostas de NDT as pessoas singulares ou colectivas que demonstrem ter legitimidade, nos termos gerais de direito, para intervir nos terrenos que integrem o NDT.
- 2 – É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes, o qual deve indicar a forma jurídica de associação que adoptará caso a proposta seja escolhida.

Artigo 80.º-G

CrITÉRIOS de selecção das propostas

- 1 – As propostas de NDT são sujeitas a análise prévia de selecção, com vista á sua admissão.
- 2 – Apenas são admitidas as propostas que reúnam os requisitos mínimos de admissão, em resultado da aplicação dos seguintes critérios de qualificação:
 - 2.1.- Critérios de qualificação urbanística:
 - i) Área de solo mínima do NDT;
 - ii) Área máxima urbanizável;
 - iii) Densidade bruta máxima correspondente a cada área urbanizável;

- iv) Composição urbana com nucleações que traduzam menores extensões de infra-estruturas para a globalidade do NDT;
- v) Proporção mínima de camas turísticas que integram o NDT;
- vi) Compatibilidade entre as características de ocupação do solo proposta com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente, em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico;
- vii) Acessos rodoviários adequados.

2.2.- Critérios de qualificação económica e social:

- i) Criação de postos de trabalho directos e investimentos em novos empreendimentos turísticos e de lazer;
- ii) Carácter inequivocamente turístico.

2.3.- Critérios de qualificação ambiental:

- i) Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;
- ii) Garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade;
- iii) Adopção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;
- iv) Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISSO 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 80.º-H

Consulta pública das propostas admitidas

As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de acção populares reguladas pela Lei n.º83/95 de 31 de Agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese.

Artigo 80.º-I

Critérios de avaliação das propostas

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

1.1- Critérios de avaliação urbanística:

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

1.2.- Critérios de avaliação económica e social:

- i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
- ii) Número total e qualificação dos postos de trabalho directo criados;
- iii) Volume e sustentabilidade do investimento associado;

- iv) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;
- v) Actividades de promoção intensiva do conhecimento associadas;
- vi) Programa de responsabilidade social prosseguida pela entidade concorrente nos últimos dois anos.

1.3.- Critérios de avaliação ambiental:

- i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
- ii) Sustentabilidade da arquitectura e da solução urbanística propostas;
- iii) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projecto;
- iv) Eficiência energética, em especial no que respeita ao uso de energias renováveis;
- v) Adequação da solução adoptada em matéria de gestão de resíduos;
- vi) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactos ambientais associados à execução do projecto;
- vii) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
- viii) Selecção de espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas 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 80.º-J

Deliberações de admissão e escolha das propostas

Tendo em contas 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 80.º-L

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 celebrado um contrato de urbanização ou contrato de desenvolvimento urbano, no quadro do regime jurídico previsto no DL n.º 380/99, 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 80.º-M

Princípio da legalidade

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

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

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

SECÇÃO III DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 81.º

Âmbito e objectivo

- 1 - A unidade operativa de planeamento e gestão (UOP) corresponde a uma unidade territorial que integra mais de uma classe de espaço e que, pelas suas características próprias, sejam elas do meio físico ou sócio-económicas, se individualizam em relação ao território envolvente ou à generalidade do território municipal.
- 2 - A UOP constitui a unidade indicativa para a elaboração de planos e requer medidas de gestão integradas por vários organismos e entidades.
- 3 - A UOP delimitada na planta de ordenamento-síntese é a seguinte:

- a) Área de concentração Industrial Regional;
- b) (*Revogada.*)

Artigo 82.º

Unidade operativa de planeamento e gestão da área de concentração industrial regional

- 1 - A UOP da área de concentração industrial regional delimitada na planta de ordenamento síntese integra espaço urbanizável para fins industriais e espaço para indústrias extractivas.
- 2 - A UOP da área de concentração industrial regional deve ser objecto do plano municipal de ordenamento do território que defina a estrutura de ocupação com base em programa previamente acordado com as entidades intervenientes e de acordo com as regras de ocupação definidas no presente Regulamento, visando garantir a correcta articulação das actividades previstas, os acessos adequados e a minimização dos impactes sobre as zonas envolventes.

Artigo 83.º

Unidades operativas de planeamento e gestão das áreas de aptidão turística (Revogado).