

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95

A Assembleia Municipal de Albufeira aprovou, em 28 de Outubro de 1994, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Albufeira foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Albufeira com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Da expressão «e as situações previstas nas alíneas a) a i) do n.º 2 do artigo 9º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro», constante do n.º 2 do artigo 25º, por, ao permitir a autorização discricionária de determinadas edificações sem as sujeitar a quaisquer regras, violar o princípio da proibição da edificação dispersa constante do n.º 1 do artigo 26º do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março.

Dos n.º 3 e 4 do artigo 20º do anexo I, por total ausência de fundamento legal.

Por outro lado, é de salientar que as actividades previstas no n.º 5 do artigo 9º carecem não de «parecer obrigatório da Câmara Municipal», como aí vem referido, mas de licenciamento da respectiva câmara, quando tal seja exigido por lei.

Na aplicação prática do Plano há ainda a observar as servidões e restrições de utilidade pública constantes na planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e ainda no Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 – Ratificar o Plano Director Municipal de Albufeira.

2 – Excluir de ratificação a expressão «e as situações previstas nas alíneas a) a i) do n.º 2 do artigo 9º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro», constante do n.º 2 do artigo 25º do Regulamento do Plano, bem como os n.º 3 e 4 do artigo 20º do anexo I do mesmo Regulamento.

**Presidência do Conselho de
Ministros, 13 de Abril de 1995. – O
Primeiro Ministro, *Aníbal António
Cavaco Silva.***

Regulamento do Plano Director Municipal de Albufeira

TITULO I

Disposições gerais e condicionamentos

CAPITULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Objectivos

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

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

Artigo 2º

Composição, natureza e âmbito

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

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

3 – O PDM reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório quer para as intervenções de iniciativa pública quer para as de

iniciativa privada a realizar na área de intervenção, sem prejuízo do que se encontra estabelecido noutras normas de hierarquia superior.

Artigo 3º

Vigência e forma de revisão

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

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

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

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

Artigo 4º

Instrumentos complementares de planeamento

O estabelecido no PDM não prejudica, sempre que tal se justifique, a elaboração de planos municipais de

hierarquia inferior, os quais terão sempre de respeitar os parâmetros e objectivos definidos no PDM, sendo elaborados de acordo com as seguintes prioridades:

1 – As unidades operativas de planeamento e gestão a que se referem os artigos 49º a 52º do presente regulamento;

2 – As zonas de expansão de comércio, indústria e serviços;

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

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

CAPÍTULO II

Condicionamentos, restrições e servidões

Artigo 5º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

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

Artigo 6º

Observância das condicionantes

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

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

Artigo 7º

Domínio hídrico

1 – O domínio hídrico rege-se pela disciplina estabelecida no Decreto-Lei 468/71, de 5 de Novembro, e abrange os leitos das águas do mar, correntes

de água, lagoas e lagos, bem como as respectivas margens e zonas adjacentes, em tudo o que não seja regulado por leis especiais ou convenções internacionais.

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

Artigo 8º

Reserva Agrícola Nacional

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

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

Artigo 9º

Condicionamentos ecológicos

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

- Leitos de cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;
- Cabeceiras das linhas de água;
- Áreas com riscos de erosão;
- Áreas de máxima infiltração;
- Arribas e falésias, incluindo as respectivas faixas de protecção;
- Praias;
- Ilhéus e rochedos emersos do mar;
- Estuários e zonas húmidas adjacentes, incluindo a sua faixa de protecção;

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

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

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

- a) Remodelações e beneficiações de instalações agrícolas e de habitações para os proprietários, dos titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas a turismo rural, turismo de habitação e agro-turismo, nos termos da legislação aplicável;
- b) Implantação de infra-estruturas de abastecimento público de água e de condução e tratamento de esgotos, desde que não haja alternativa viável;
- c) Infra-estruturas viárias locais, designadamente os caminhos municipais e vicinais, desde que não haja alternativa viável;
- d) Mobilização geral do solo, arranque ou destruição da vegetação espontânea e demais operações agrícolas integradas nas técnicas normais de produção vegetal.

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

- a) A realização de acções já previstas ou autorizadas à data da entrada em vigor do PDM de Albufeira.
- b) As instalações de interesse para a defesa nacional como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e do Ambiente e Recursos Naturais.

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

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

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

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

- a) Nos leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas por cheias, a destruição da vegetação ribeirinha e as acções que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal ou de cheia, com excepção das operações regulares de limpeza e das decorrentes da execução do perímetro de rega;
- b) Nas cabeceiras das linhas de água, as acções que prejudiquem a infiltração das águas e acelerem o escoamento superficial e a erosão;
- c) Nas áreas de infiltração máxima:

A descarga de efluentes não tratados;

A instalação de fossas e sumidouros de efluentes;

A rega com águas residuais sem tratamento primário;

A instalação de lixeiras e aterros sanitários;

A utilização de biocidas e fertilizantes químicos;

A utilização intensiva de fertilizantes orgânicos;

O depósito de adubos, pesticidas e outros produtos tóxicos e perigosos;

A instalação de campos de golfe;

Outras acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos.

d) Nas áreas com riscos de erosão:

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

A prática de queimadas;

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

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

A destruição e ou substituição da vegetação natural.

Artigo 10º

Faróis

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

Artigo 11º

Marcos geodésicos

Os condicionamentos a respeitar relativamente à protecção aos marcos geodésicos são os constantes do

Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril, nomeadamente:

a) Os marcos geodésicos de triangulação cadastral têm zonas de protecção que abrangem uma área em redor do sinal com um raio mínimo de 15 metros. A extensão da zona de protecção é determinada caso a caso, em função de visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais;

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

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

Artigo 12º

Rede de distribuição de energia eléctrica

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

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

- a) Afastamentos mínimos de 3 m para linhas de tensão nominal igual ou inferior a 60 KV e de 4 metros para as linhas de tensão nominal superior a 60 KV. Estas distâncias deverão ser aumentadas de 1 m quando se tratar de coberturas em terraço;
 - b) Os troços de condutores que se situam junto dos edifícios a um nível igual ou inferior ao ponto mais alto das paredes não poderão aproximar-se dos edifícios a distancia inferior à diferença dos referidos níveis, acrescidos de 5m.
 - c) Caixas ou caleiras subterrâneas sem esgoto devidamente tratado;
 - d) Canalizações, fossas ou sumidouros de águas negras;
 - e) Edificações, excepto as relativas ao próprio sistema de captação;
 - f) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.
- 3 – O disposto nas alíneas a), b), c) e d) do número anterior não se aplica aos terrenos adquiridos pela Câmara Municipal.
- 4 – Nos perímetros de protecção à distância não devem existir:

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

Artigo n.º 13

Captações de águas subterrâneas para abastecimento público

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

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

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

- a) Depressões onde se possam acumular as águas pluviais;
- b) Linhas de água não revestidas;

Artigo n.º 14

Servidões rodoviárias

Os condicionamentos e servidões da rede rodoviária são os que constam da Lei n.º2110, de 19 de Agosto de 1961, e dos Decretos-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro, 380/85, de 26 de Setembro, e 13/94, de 15 de Janeiro.

Artigo n.º 15

Servidões ferroviárias

1 – Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, é estabelecida uma faixa de protecção de 20 m, medida

para um e para outro lado das vias, no interior da qual fica interdita qualquer construção.

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

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

Artigo n.º 16

Servidões de inertes

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

Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de Março – recursos geológicos;

Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março – massas minerais;

Decreto-Lei n.º 162/90, de 22 de Maio – Regulamento Geral de Segurança e

Higiene no Trabalho nas Minas e Pedreiras.

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

TÍTULO II

Regras gerais de ordenamento

CAPÍTULO I

Uso do Solo

Artigo n.º 17

Classificações dos espaços

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

- a) Recursos naturais e equilíbrio ambiental;
- b) Espaços urbanos;
- c) Espaços urbanizáveis;
- d) Equipamentos colectivos e infra-estruturas de apoio;
- e) Indústria extractiva.

Artigo n.º 18

Disposições Gerais

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

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

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

3 – Fora dos espaços urbanos ou urbanizáveis não são autorizadas

edificações que provoquem o surgimento de novas situações de edificação dispersa.

4.1 – Por razões ponderosas, demonstradas pelo interessado podem, excepcionalmente, ser autorizadas edificações isoladas, desde que daí não resultem derrogações ao presente Regulamento.

3.2 – As construções para habitação unifamiliar que se realizem ao abrigo do n.º 3.1 terão um máximo de dois pisos e uma área de implantação inferior a 250 m².

3.3 – Nos casos em que o proprietário, embora não dispondo de exploração agrícola com área equivalente ao mínimo de cultura, seja autorizado a construir, por lhe terem sido reconhecidas graves dificuldades habitacionais e financeiras, a parcela a edificar terá além do condicionamento referido no n.º 3.2, de possuir uma área superior a 600 m², com uma frente para a via pública de pelo menos 20 m.

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

SECÇÃO I

Espaços de recursos naturais e de equilíbrio ambiental

Artigo n.º 19

Definição

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

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

Artigo n.º 20

Zonas de protecção imperativas

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

Artigo n.º 21

Zona agrícola

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

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

3 – O regime de excepções ao disposto no número anterior é o que decorre no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho.

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

Artigo n.º 22

Zona de protecção de recursos naturais

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

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

Artigo n.º 23

Zonas agrícola condicionada

1 – A zona agrícola condicionada integra solos com capacidade,

existente ou potencial, de uso agrícola, tendo especialmente em vista a produção de bens alimentares, e que evidencia também grande valor ecológico, importante para a estabilidade e perenidade dos sistemas naturais e da qualidade do ambiente em geral.

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

Artigo n.º 24

Zonas preferenciais

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

Artigo n.º 25

Zona de enquadramento rural

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

2 – Nos solos que integram esta zona é interdita a realização de actividades ou obras que diminuam ou destruam as suas funções e potencialidades, apenas sendo admissíveis a implantação de instalações de apoio aos equipamentos públicos ou privados de ar livre e as situações previstas nas alíneas a) a i) do n.º 2 do artigo 9º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro.

3 – Exceptuam-se do disposto no número anterior as beneficiações de edificações existentes, independentemente da sua utilização, ou desde que reunidas as condições previstas nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 e no n.º 3.1 do artigo 18º.

Artigo 26º

Zona verde urbana

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

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

SECÇÃO II

Espaços urbanos

Artigo 27º

Definição

Os espaços urbanos integram:

- a) Os espaços urbanos existentes de Albufeira, Guia, Ferreiras, Paderne e Olhos de Água, caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação, onde incidem conjuntos coerentes de edificações multifuncionais, desenvolvidos segundo uma rede viária estruturante;
- b) Núcleos de edificação dispersa, correspondente à maior concentração de edificações destinadas predominantemente à habitação, possuindo mais de 15 edif./ha, e infra-estruturas urbanísticas já implementadas e que não possuem desenvolvimento linear ao longo das vias;

- c) Os espaços já efectivamente ocupados e os espaços intersticiais das zonas de ocupação turística;
- d) Os espaços cuja ocupação, afecta a actividades económicas, foi disciplinada por alvará de loteamento ou contratos de urbanização e que, pelo seu grau de infra-estruturação e construção, se possam considerar irreversíveis.

Artigo 28º

Zona urbana (ZU)

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

1 – Só serão autorizados os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Unidades turísticas;
- c) Comércio;
- d) Escritórios;
- e) Serviços públicos ou privados;
- f) Industria da classe D, nos termos da Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto;
- g) Equipamentos.

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

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

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

4.1 – No caso de a parcela a edificar se integrar em quarteirão consolidado, com construção marginal aos

arruamentos, formando banda contínua, e desde que a sua área não seja superior a 1000 m², aplicam-se os seguintes condicionamentos:

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

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

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

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

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

b) Índices:

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

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

Poderão ser aceites índices superiores, caso os mesmos resultem da

adequação da solução à ocupação dos terrenos contíguos ou por necessidade imperiosa de adaptação à topografia natural do terreno e

desde que seja mantida a tipologia das construções existentes no quarteirão;

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

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

- 5 – A utilização de caves será possível desde que se destinem exclusivamente a estacionamento ou arrecadações afectas a condomínio, devendo, neste último caso, tal ocupação resultar de uma total inviabilidade de ocupação de estacionamento pela dimensão do lote, ou motivada por dificuldades devidamente fundamentadas e aceites decorrentes da sua integração urbanística, designadamente forma do lote e acesso por rua muito estreita.
- 6 – Os espaços cuja ocupação urbana foi disciplinada por projectos de loteamento ou contratos de urbanização legalmente emitidos e em vigor devem ser implementados de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo respectivo regulamento, sem prejuízo da demais legislação em vigor, nomeadamente do disposto no artigo 36º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, não devendo ser autorizadas quaisquer alterações aos índices e usos estabelecidos, salvo:

- a) Quando das alterações resultarem acções de protecção da natureza ou as mesmas visem corrigir eventuais incompatibilidades de uso ou de edificabilidade;
- b) Quando as alterações tenham por objecto a redução do número de fogos ou densidade habitacional (turística ou residencial) da área de construção anteriormente prevista, ou tendo em vista melhorar as condições relativas a zonas verdes de enquadramento.

Artigo 29º

Zona mista (ZM)

- 1 – Consideram-se integrados em zonas de ocupação mista os espaços

que evidenciam actualmente a simultaneidade dos usos turísticos e residencial, com espaços também afectos a comércio e serviços, cujos níveis e densidade de construção e infra-estruturação permitem considerá-los como área edificada existente e irreversível.

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

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

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

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

Artigo 30º

Zona de ocupação turística (ZOT)

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

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

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

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

5 – Os espaços urbanos de ocupação turística intersticiais que não disponham de alvará de loteamento ficam sujeitos a regulamentação constante do anexo II ao presente Regulamento.

Artigo 31º

Zona de edificação dispersa (ZED)

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

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

- a) Área mínima do lote – 500 m²;
- b) CAS – 30%;
- c) COS – 40%;
- d) Números de pisos – 2 mais cave;
- e) Afastamentos mínimos:

6,0 ao limite anterior;
5,0 aos limites laterais;
6,0 ao limite posterior;

- f) Para além das construções sujeitas aos índices estabelecidos nas alíneas anteriores, são admissíveis anexos destinados a garagem e arrumos, com área inferior a 30 m², bem como piscinas exteriores.

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

Artigo 32º

Zona de comércio, indústria e serviços (ZCIS)

1 – considera-se ZCIS, e como tal demarcada na planta de ordenamento, a que se destina à

implantação de actividades económicas com criação de emprego, a qual obedecerá às disposições seguintes.

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

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

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

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

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

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

SECÇÃO III

Espaços urbanizáveis

Artigo 33º

Definição

São considerados espaços urbanizáveis os assim definidos na

planta de ordenamento e nos quais se verificam os seguintes requisitos:

- a) Possuam já executadas infra-estruturas urbanísticas que, pelo seu volume e extensão, tornam irreversível a transformação do solo rústico em urbano e possibilitem o crescimento ordenado dos espaços urbanos;
- b) Não se situem em áreas condicionadas pela RAN ou pela REN;
- c) Não impliquem o aparecimento de novas intervenções na zona terrestre de protecção que criem novas situações irreversíveis ou comprometam o equilíbrio dos sistemas, nomeadamente no que se refere à criação / expansão dos núcleos turísticos / urbanos.

Artigo 34º

Zona de expansão urbana (ZEU)

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

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

2.1 – Áreas de intervenção com superfície inferior a 1 há (10 000 m²):

Densidade populacional – 120/hab./ha;
COS – 0,5;
CAS – 0,20;
CIS – 0,25;

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

Densidade populacional – 100/hab./há;
COS – 0,4 hab./há;
CAS – 0,15;
CIS – 0,20.

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

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

Artigo 35º

Zona de expansão mista (ZEM)

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

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

2 – Nas zonas referidas no número anterior não serão previstos nem autorizados acções ou empreendimentos que, pelas suas

características, dimensão ou natureza:

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

Artigo 36º

Zona de consolidação de ocupação turística (ZCOT)

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

para efeitos de definição dos respectivos parâmetros urbanísticos.

Artigo 37º

Zona de consolidação de edificação dispersa (ZCED)

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

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

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

Artigo 38º

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

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

- 1) A sua implementação deverá obedecer à previa elaboração e aprovação

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

SECÇÃO IV

Espaços de equipamentos colectivos e infra-estruturas de apoio

Artigo 39º

Equipamentos colectivos

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

Artigo 40º

Infra-estruturas de apoio

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

SECÇÃO V

Indústria extractiva

Artigo 41º

Zona de extracção existente

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

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

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

Artigo 42º

Zona de extracção a reconverter

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

CAPÍTULO II

Rede viária e transportes

Artigo 43º

Hierarquização viária

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

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

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

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

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

5 – A intervenção do PDM situa-se nos quatro níveis, cabendo o

desenvolvimento das variantes referidas no nível 3 aos planos municipais de urbanização e de pormenor.

Artigo n.º 44

Desenho da rede

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

Artigo 45º

Ligação à rede viária

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

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

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

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

Artigo 46º

Estacionamento e parqueamento

1 – Todas as iniciativas que impliquem edificação nos espaços urbanos e urbanizáveis deverão prever a capacidade de estacionamento necessário, tendo

em consideração a população e os usos existentes ou previstos para as necessidades específicas na respectiva zona.

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

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

- a) Se verifique que a criação do estacionamento é incompatível com o traçado e uso das vias existentes;
- b) Se verifique que as disponibilidades de estacionamento na zona são suficientes para o correcto funcionamento do estabelecimento.

Artigo n.º 47

Casos especiais

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

descargas que venham a ser necessárias.

CAPÍTULO III

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 48º

UOPG 1 Baleeira / Várzea da Orada

1 – Nas áreas integrantes da UOPG 1 – Várzea da Orada, delimitadas na planta de ordenamento, qualquer nova ocupação de solos com construções não previstas no Plano será precedida de plano de pormenor, a ser elaborado e ratificado nos termos da legislação em vigor.

2 – Nesta área, e para efeitos de elaboração do plano de pormenor, deverão considerar-se as seguintes funções:

- a) Apoio à recolha e manutenção de embarcações de recreio em plano de água abrigado;
- b) Apoio à recolha e manutenção de embarcações de pesca;
- c) Instalações de apoio à navegação de recreio e pesca;
- d) Envolvente construída urbana e ou turística, incluindo área afecta ao alojamento, comércio e serviços privados que garantam o apoio e a viabilização das actividades económicas instaladas.

3 – Deverão ser preservadas a zona de uso agrícola e a zona de protecção de recursos naturais, que, abrangidas pelo plano de pormenor, se encontram devidamente demarcadas na carta de ordenamento, sem prejuízo de se assegurar a execução das infra-estruturas marítimas necessárias para ligação ao mar do plano de água abrigado.

Artigo 49º

UOPG 2 – Sesmarias

1 – Nas áreas integrantes da UOPG 2 – Sesmarias, delimitadas na planta de ordenamento, qualquer nova ocupação de solos com construções não previstas no Plano será precedida de plano de pormenor, a ser elaborado e ratificado nos termos da legislação em vigor.

2 – Nesta área, e para efeitos de elaboração do plano de pormenor, deverão considerar-se as seguintes funções:

- a) Estabelecimentos hoteleiros e habitações unifamiliares;
- b) Comércio e similares de hotelaria;
- c) Equipamentos de recreio, desporto e tempos livres.

3 – Os parâmetros urbanísticos máximos a que esta zona deverá obedecer são os seguintes:

COS – 0,2
CAS – 0,15
Número de pisos – 2

4 – Deverão ser preservadas as áreas afectas à zona agrícola e à zona de protecção de recursos naturais, que, abrangidas pelo plano de pormenor, se encontrem

devidamente demarcadas na planta de ordenamento.

5 – O plano de pormenor deverá delimitar e regulamentar os núcleos edificados existentes, estruturando-os segundo objectivos de contenção do seu crescimento, sem prejuízo de eventuais ampliações das construções existentes e da ocupação de espaços intersticiais devidamente justificados pelo grau de infra-estruturação e absorção pela área edificada actual.

Artigo 50º

UOPG – 3 Guia

1 – Nas áreas integrantes da UOPG 3 – Guia, delimitados na planta de ordenamento, qualquer nova ocupação de solos com construções não prevista no Plano, será precedida de plano de pormenor, a ser elaborado e ratificado nos termos da legislação em vigor.

2 – Nesta área, e para efeitos de elaboração do plano de pormenor, devem considerar-se as seguintes funções:

- a) Habitação unifamiliar;
- b) Comércio e similares de hotelaria;
- c) Equipamentos de recreio, desporto e assistência.

3 – Os parâmetros urbanísticos a que esta zona deverá obedecer são os referidos no artigo 31º do presente Regulamento, nas áreas demarcadas como zonas de edificação dispersa (ZED), e tendo em consideração os programas específicos de cada equipamento social, sem prejuízo do disposto na portaria n.º 1182, de 22 de Dezembro.

4 – Deverão ser preservadas as áreas afectas à zona agrícola e à zona de protecção de recursos

naturais, que, abrangidas pelo plano de pormenor, se encontram devidamente demarcadas na planta de ordenamento.

Artigo 51º

UOPG 4 – Albufeira Norte

1 - Nas áreas integrantes da UOPG 4 – Albufeira Norte, delimitadas na planta de ordenamento, qualquer nova ocupação de solos com construções não previstas no Plano, será precedida de plano de pormenor, a ser elaborado e ratificado nos termos da legislação em vigor.

2 - Nesta área, e para efeitos de elaboração do plano de pormenor, devem considerar-se as funções e zonamento propostos na planta de ordenamento.

3 – Os parâmetros urbanísticos aplicáveis são os constantes do presente regulamento, tendo em atenção o respectivo zonamento por classe de espaços.

4 – Deverão ser preservadas as áreas afectas à zona agrícola e à zona de protecção de recursos naturais, que, abrangidas pelo plano de pormenor, se encontram devidamente demarcadas na planta de ordenamento.

Artigo 52º

UOPG 5 – Balaia

1 – Nas áreas integrantes da UOPG 5 – Balaia, delimitadas na planta de ordenamento, qualquer nova ocupação de solos com construções não previstas no Plano, será precedida de plano de pormenor, a ser elaborado e ratificado nos termos da legislação em vigor.

2 – Nesta área, e para efeitos de elaboração do plano de pormenor, devem considerar-se as funções e zonamento propostos na planta de

ordenamento, articulando-se os espaços urbanos e urbanizáveis propostos no PDM com eventuais compromissos decorrentes de alvarás de loteamento que se mantenham em vigor, e integrando espaços intersticiais devidamente justificados pelo grau de infra-estruturação e absorção pela área edificada.

3 – Os parâmetros urbanísticos aplicáveis são os constantes do presente Regulamento, tendo em atenção o respectivo zonamento por classes de espaços, e os decorrentes de alvarás de loteamento que se mantenham em vigor.

4 – Deverão ser preservadas as áreas afectas à zona agrícola e à zona de protecção de recursos naturais, que, abrangidas pelo plano de pormenor, se encontram devidamente demarcadas na planta de ordenamento.

CAPÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 53º

Responsabilidade técnica

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

Artigo 54º

Definições

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

- 1) Construção nova – execução de projecto de obra de raiz;
- 2) Recuperação de construção existente – obra de renovação, que pressupõe a manutenção do volume e traça do edifício existente;
- 3) Ampliação de construção existente – obra que pressupõe aumento volumétrico do edifício existente, com ou sem recuperação de parte existente;
- 4) Alteração da construção existente – obra que, por qualquer forma, modifica a compartimentação, a forma ou o uso da construção existente;
- 5) Área total do terreno (AT) – área de um prédio ou prédios, qualquer que seja o uso do solo preconizado, sobre a qual incide a operação urbanística;
- 6) Área urbanizável (AU) – área definida como edificável, de parte ou da totalidade de um ou mais prédios, que inclui as áreas de implantação das construções e dos logradouros e as destinadas a infra-estruturas, e exclui, designadamente, as áreas integradas em espaços de recursos naturais e equilíbrio ambiental;
- 7) Área total de implantação (ATI) – somatório das áreas resultantes da projecção horizontal de todos os edifícios residenciais e não residenciais, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;
- 8) Área de impermeabilização (AI) – somatório da área total de implantação com a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que proporcionem o mesmo efeito, nomeadamente para arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e outros e logradouros;
- 9) Área total de construção (ATC) – somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, excluindo as garagens, quando situadas totalmente em cave, superfície de serviços técnicos (posto de transformação, central térmica, central de bombagem) e galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- 10) Coeficiente de afectação do solo (CAS) – quociente entre a área total de implantação e a área urbanizável:

$$\text{CAS} = \frac{\text{ATI}}{\text{AU}}$$
- 11) Coeficiente de ocupação do solo (COS) – quociente entre a área total de construção e a área urbanizável:

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

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

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

AU

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

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

AU

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

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

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

AU

Artigo 55º

Início de vigência

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

Artigo 56º

Disposições revogadas

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

Artigo 57º

Processo de execução

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

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

ANEXO I

Núcleos antigos de Albufeira, Guia e Paderne

CAPITULO I

Princípios gerais

Artigo 1º

Objectivos

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

significativa das referidas características.

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

Artigo 2º

Alinhamentos

1 – O alinhamento, cotas de soleira, altura dos edifícios e muros contíguos ao arruamento serão mantidos tal como existem, sem prejuízo do disposto nos artigos 1º, nº 2, e 3º, nº 2.

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

CAPITULO I I

Das edificações em conjunto

Artigo 3º

Volumetria

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

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

3 – Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, em casos especiais de edifícios existentes poderá ser considerada a possibilidade de aumento da cêrcea, desde que o mesmo não contrarie o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e não

seja lesivo do equilíbrio arquitectónico do imóvel existente e das características da zona envolvente.

Artigo 4º

Edifícios classificados

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

CAPITULO I I I

Fachadas

Artigo 5º

Formas e materiais

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

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

3 – Sempre que se tenham irremediavelmente danificado os materiais originais das fachadas dos edifícios antigos, poder-se-ão utilizar materiais modernos na reparação ou restauro das mesmas,

desde que da sua aplicação não resulte qualquer tipo de aviltamento das características formais e estéticas dessas fachadas.

Artigo 6º

Fenestração

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

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

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

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

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

Artigo 7º

Guarnição de vãos exteriores

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

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

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

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

Artigo 8º

Revestimento de fachadas

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

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

3 – Os azulejos antigos que revestem as paredes exteriores de

alguns edifícios deverão ser mantidos e restaurados.

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

Artigo 9º

Cornijas

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

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

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

Artigo 10º

Caixilharias exteriores

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

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

3 – O estabelecido nos números 1 e 2 não se aplica aos caixilhos dos vãos designados no n.º 4 do artigo

6º, bem como aos vãos de qualquer rés-do-chão comercial.

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

Artigo 11º

Obras de conservação e restauro

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

Artigo 12º

Sacadas

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

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

Artigo 13º

Gradeamentos

1 – As guardas de madeira e ferro forjado ou fundido das sacadas

antigas deverão ser preservadas e pintadas de verde escuro.

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

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

Artigo 14º

Estores

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

Artigo 15º

Envidraçados

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

Artigo 16º

Fixação de elementos publicitários ou outros

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

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

CAPÍTULO IV

Coberturas

Artigo 17º

Forma e revestimento

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

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

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

Artigo 18º

Beirados

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

Artigo 19º

Chaminés

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

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

CAPÍTULO V

Sanções

Artigo 20º

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

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

3 – No caso previsto no número anterior, se o dono da obra não proceder às obras de correcção ou demolição adequadas ou as não concluir dentro dos prazos que lhe forem fixados, a Câmara Municipal poderá ocupar o prédio para o efeito da sua execução imediata, a expensas do dono da obra.

4 – Na falta de pagamento voluntário das despesas realizadas, proceder-se-á a cobrança coerciva, servindo de título executivo certidão passada pelos serviços municipais donde conste o quantitativo global das despesas.

5 – Para os efeitos do disposto no número 3, a Câmara Municipal poderá ordenar o despejo sumário do prédio.

ANEXO II

Regulamentação de espaços de ocupação turística sem alvará

Artigo 1º

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

Artigo 2º

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

- a) Densidade populacional: < 100 habitantes/ha;
- b) Coeficiente de ocupação do solo (COS):
 - 1) Empreendimentos de luxo, de cinco e de quatro estrelas: < 0,50;
 - 2) Empreendimentos de outras categorias: < 0,40;
- c) Coeficiente de afectação do solo (CAS) : < 0,15;
- d) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS): < 0,30;
- e) Altura máxima das construções:

- 1) Empreendimentos de Luxo, de cinco e de quatro estrelas: 15m;
- 2) Empreendimentos de outras categorias: 13,5m;

f) Afastamentos mínimos das construções a todos os limites do terreno:

- 1) Empreendimentos de Luxo, de cinco e de quatro estrelas: 13,5m;
- 2) Empreendimentos de outras categorias: 12,5m.

Artigo 3º

Os estabelecimentos hoteleiros a que alude o artigo anterior não poderão ter uma altura superior a 8m e um máximo de 2 pisos quando se situem a uma distância inferior a 350m do limite da margem das águas do mar ou das respectivas zonas adjacentes como tal classificadas.

Artigo 4º

Para efeitos do artigo anterior, entende-se por «margem das águas do mar» e «zonas adjacentes» as noções fixadas nos artigos 3º e 4º do Decreto-Lei n.º 468/71, de 05 de Novembro.

Artigo 5º

Os loteamentos, as construções e os empreendimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 328/86 e não incluídos no artigo 1º do presente anexo devem respeitar os seguintes requisitos:

- a) Densidade populacional: < 60 habitantes/ha;
- b) COS: < 0,20;
- c) CAS: < 0,15;
- d) CIS: < 0,25;

- e) Altura máxima das construções: 6.5m;
- f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno: 6,5m

Artigo 6º

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

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

Artigo 7º

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

Artigo 8º

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

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

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

Artigo 9º

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

- a) O terreno se insira em estrutura urbana consolidada;
- b) Se encontrem garantidas as necessárias articulações viárias e demais infra-estruturas;
- c) O empreendimento, loteamento ou construção se mostre conveniente para efeitos de complementaridade funcional ou estética;
- d) Sejam respeitados os alinhamentos existentes e aplicada a cêrcea mais adequada em função da volumetria dominante.