

# **REGULAMENTO**

## **Plano Pormenor de Alfamar e Envolvente**

21 de março de 2025

## **PLANO DE PORMENOR DO ALFAMAR E ENVOLVENTE**

### **PROPOSTA DE REGULAMENTO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposições Gerais**

##### **Artigo 1º Objeto e âmbito material e territorial**

1. O Plano de Pormenor de Alfamar e Envolvente, adiante abreviadamente designado por PPAE, define a classificação e qualificação, bem como o regime de uso, ocupação e transformação do solo sobre que incide.
2. A área de intervenção do PPAE corresponde a cerca de 31,39 ha, tal como delimitada na planta de implantação, consistindo numa zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE).

##### **Artigo 2º Objetivos**

Constituem objetivos específicos do PPAE:

- a) Enquadrar a alteração de licença de loteamento, por via de efeitos registais, incluindo operação de reabilitação urbana de áreas edificáveis existentes no sentido perpendicular à linha de costa e prevenir a constituição de um contínuo edificado na orla costeira, criando um novo sistema de vistas em direção ao mar;
- b) Detalhar um modelo de ordenamento que propicie a proteção da natureza e a melhoria dos espaços verdes;
- c) Promover o dinamismo económico e a diversificação da base económica local por via da instalação de um empreendimento turístico, do tipo hotel de 5 estrelas, corrigindo incompatibilidades de usos e de edificabilidade e por via da criação de um polo desportivo, com vista a atrair desportistas de alta competição e reduzir a sazonalidade;
- d) Promover a salvaguarda da rede hidrográfica, através da eliminação das espécies invasoras e estabilização das arribas, assegurando a conectividade ecológica do território;
- e) A implantação adequada de redes de infraestruturas viárias, de saneamento básico e abastecimento de água, com a delimitação das áreas a elas afetas, protegendo simultaneamente o sistema aquífero;
- f) Disciplinar os acessos viários e pedonais públicos à praia, bem como o estacionamento público de veículos automóveis.

### **Artigo 3º Vinculação**

O PPAE vincula direta e imediatamente as entidades públicas e os particulares.

### **Artigo 4º Relação com outros instrumentos de gestão territorial**

1. O PPAE prevalece na sua área de intervenção sobre o disposto no plano diretor municipal de Albufeira (PDM), com exceção das normas do PDM que resultam da transposição de planos ou programas de nível nacional ou regional.
2. O PPAE articula-se com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional em vigor, designadamente, os seguintes:
  - i. Plano regional de ordenamento do território do Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto (PROT- Algarve);
  - ii. Plano de ordenamento da orla costeira Burgau – Vilamoura, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, de 27 de abril (POOC);
  - iii. Programa nacional da política de ordenamento do território, aprovado pela Lei n.º 9/2019, de 5 de setembro (primeira revisão - PNPOT);
  - iv. Plano regional de ordenamento florestal do Algarve, aprovado pela Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro (PROF-Alg);
  - v. Plano de gestão da região hidrográfica das ribeiras do Algarve - RH8 (PGRH RH8), aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril;
  - vi. Plano de gestão dos riscos de inundações (PGRI) das ribeiras do Algarve (RH8), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.

### **Artigo 5º Definições e conceitos técnicos**

1. Para efeitos do PPAE são adotados os conceitos técnicos constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.
2. Nos casos omissos relativamente a conceitos ou noções técnicas, o PPAE rege-se pelo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT) e pelo RJUE, na sua atual redação.

### **Artigo 6º Elementos**

1. O PPAE é constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Regulamento, incluindo o quadro síntese que dele faz parte integrante, de ora em diante designado como o Quadro Síntese;
  - b) 01 - Planta de Implantação, escala 1:2000, incluindo o respetivo Quadro Síntese (adiante abreviadamente designado por Quadro Síntese);

- c)** 02- Planta de implantação pormenorizada, escala 1:1000;
  - d)** 03 - Planta de Condicionantes, escala 1:2000.
- 2.** O PPAE é acompanhado dos seguintes elementos:
- a)** Relatório;
  - b)** Peças escritas e desenhadas que suportam as operações de transformação fundiária previstas:
    - i. Planta cadastral;
    - ii. Quadro dos prédios originais;
    - iii. Planta da operação de transformação fundiária;
    - iv. Quadro com a identificação dos novos prédios;
    - v. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
    - vi. Quadro de cedências;
    - vii. Quadro de transformação fundiária;
  - c)** Planta de Identificação das Áreas a Reclassificar, escala 1/2.000;
  - d)** Programa de Execução e Plano de Financiamento;
  - e)** Planta de Enquadramento, escala 1:20.000;
  - f)** Planta de Localização, escala 1:5.000;
  - g)** Planta da Situação Existente (Carta Base), escala 1:2.000;
  - h)** Planta do Alvará de Loteamento vetorizado 3º aditamento 01/08/2013, escala 1:2.000;
  - i)** Planta de compromissos, escala 1/2.000;
  - j)** Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído;
  - k)** Cortes | Proposta, escala 1/500;
  - l)** Planta da Estrutura Ecológica, escala 1/2.000;
  - m)** Planta da Estrutura de Circulação, escala 1/2.000;
  - n)** Perfis Tipo, escala 1/100;
  - o)** Planta da Rede de Abastecimento de Águas, escala 1/2.000;
  - p)** Planta da Rede de Drenagem de Águas Residuais, escala 1/2.000;
  - q)** Planta da Rede de Drenagem de Águas Pluviais, escala 1/2.000;
  - r)** Planta da Rede de Média Tensão, escala 1/2.000;
  - s)** Planta da Rede de Baixa Tensão, escala 1/2.000;
  - t)** Planta de Iluminação Pública e Decorativa, escala 1/2.000;
  - u)** Planta da Rede de Telecomunicações, escala 1/2.000;
  - v)** Planta da Rede de Gás, escala 1/2.000;
  - w)** Planta de Demolições, escala 1/2.000;
  - x)** Planta da Rede de Resíduos Sólidos Urbanos, escala 1/2.000;
  - y)** Estudo de Tráfego;
  - z)** Relatório Ambiental;
  - aa)** Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
  - bb)** Ficha dos dados estatísticos, em modelo disponibilizado pela Direção-Geral do Território.

3. O PPAE implica a diminuição de edificabilidade do promotor originário do loteamento do Alfamar e a imputação dos encargos de urbanização do loteamento unicamente ao mesmo promotor, não contendo modelo de redistribuição de benefícios e encargos.

## **CAPÍTULO II**

### **Servidões administrativa e restrições de utilidade pública**

#### **Artigo 7º Identificação e regime**

1. Na área de intervenção do PPAE vigoram, designadamente, as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas na planta de condicionantes, nos casos em que é possível a sua representação gráfica:
  - a) Domínio hídrico / recursos hídricos – linhas de água / domínio marítimo;
  - b) Área crítica para a extração de água subterrânea
  - c) Zonas ameaçadas pelas cheias;
  - d) Reserva ecológica nacional (REN);
  - e) Reserva agrícola nacional (RAN);
  - f) Redes elétricas;
  - g) Redes de abastecimento de água;
  - h) Redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais;
  - i) Rede geodésica.
2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior regem-se pela legislação aplicável que prevalece sobre o disposto no presente PPAE.
3. A área de intervenção do PP encontra-se abrangida por perímetros quantitativos de proteção de captações públicas, aplicando-se a estes perímetros o disposto no artigo 9.º do presente regulamento.

#### **Artigo 8º Faixas de proteção às arribas e renaturalização**

1. As faixas de proteção às arribas constam da planta de implantação, sob as designações faixa de salvaguarda para terra de nível I e faixa de salvaguarda para terra de nível II.
2. A ocupação das faixas de salvaguarda para terra obedece ao disposto no presente regulamento para as diferentes classes de espaços e fica obrigatoriamente sujeita à apresentação pelos interessados, caso a caso, de comprovativo das condições de segurança exigíveis ou à realização de ações de consolidação, definidas através de estudos específicos e projetos aprovados, com vista a garantir essas mesmas condições.
3. A utilização da faixa de salvaguarda para terra de nível I, para além do disposto no n.º 2, deve obedecer às seguintes condições:
  - a) Regularização da drenagem pluvial, por forma a minimizar os efeitos de erosão sobre as arribas;

- b)** Interdição da rega e da infiltração de águas residuais.
4. Sem prejuízo da observância das demais normas legais e regulamentares aplicáveis, a proposta de renaturalização do espaço natural envolvente à arriba inclui ações compatíveis com as características naturais desta área, como por exemplo, eliminação de espécies exóticas, recuperação de espaços após demolição de estruturas construídas que existam e balizamentos de zonas de risco.

### **Artigo 9º Recursos hídricos**

1. É interdita a deposição de terras em áreas abrangidas por domínio hídrico, margens de linhas de água e respetiva galeria ripícola.
2. É interdita a dispersão ou drenagem de efluentes domésticos ou industriais para os recursos hídricos devendo tais efluentes ser adequadamente coletados, armazenados e conduzidos a sistema de tratamento.
3. É interdita a contenção, retenção, escorrência, derrame, deposição, drenagem, armazenagem e manuseamento de resíduos, combustíveis, lubrificantes ou outros materiais potencialmente perigosos, afetas a operações urbanísticas ou a outros fins, nos, ou para os, recursos hídricos, devendo as áreas destinadas a tais ações ser impermeabilizadas e suscetíveis de serem drenadas para locais próprios de recolha e tratamento de eventuais derrames.
4. Toda a área afetada pelas obras, inclusive os acessos, deverá no final das intervenções ser deixada nas melhores condições de drenagem possíveis, tendo em conta a natureza das intervenções realizadas.
5. É promovida a infiltração de águas pluviais nos lotes, através da modelação do terreno que facilite a infiltração nas zonas verdes, da construção de trincheiras de infiltração associadas às áreas impermeabilizadas e/ou adoção de materiais permeáveis.
6. As obras de urbanização incluem o dimensionamento, em áreas públicas ou em áreas de utilização pública, das linhas de drenagem estruturantes que abranjam, com vista a prevenir o retorno de 100 anos.
7. Toda a área de intervenção do PPAE interfere com área crítica para extração de água subterrânea, pelo que não é autorizada a abertura de novas captações ou a reativação de outras abandonadas, com exceção daquelas que se destinam a substituir outras já existentes, que serão avaliados, caso a caso, pela entidade licenciadora, e ainda os que vão ser usados para consumo humano, onde não existe rede pública de abastecimento de água.
8. A reformulação do perfil de linhas de água salvaguarda o livre escoamento superficial da água.

## **Artigo 10º Zonas inundáveis**

1. Na área identificada na planta de condicionantes como “*área crítica para a extração de água subterrânea e zonas ameaçadas pelas cheias*”, os projetos devem prever medidas específicas para a edificação, sistemas de proteção e de drenagem e medidas para a manutenção e recuperação das condições de permeabilidade dos solos, tendo em conta as características das cheias, nomeadamente no que se refere à sua profundidade e período de retorno da ocorrência.
2. É interdita a construção de caves na zona inundável.
3. É interdita a realização de movimentações de terras que impliquem o aumento da cota do solo preexistente.
4. Nas áreas de risco potencial significativo de inundação, observam-se as seguintes orientações:
  - a) Incentivar, sempre que possível, a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação;
  - b) Potenciar, sempre que possível, uma rede contínua de espaços verdes, corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e/ou de dissipação da energia das águas e possível utilização.
  - c) Potenciar pavimentos permeáveis na zona de intervenção;
  - d) Assegurar a minimização do risco de danos materiais e de poluição/contaminação nos projetos a desenvolver, com vista a evitar o arrastamento de substâncias de risco biológico, químico, ou outros, durante uma inundação;
  - e) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores;
  - f) Assegurar que as obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação ao risco de inundações.
  - g) Contemplar o risco de inundações num plano de emergência interno ou, em alternativa, num documento com medidas de autoproteção

## **Artigo 11º Património arqueológico**

O aparecimento de vestígios arqueológicos durante a realização de qualquer obra obriga à paragem imediata dos trabalhos no local e à comunicação da ocorrência à Câmara Municipal de Albufeira e à entidade competente no âmbito do património cultural.

## **Artigo 12º Classificação acústica**

Para efeito do disposto no Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção do PPAE é classificada como zona mista.

### **Artigo 13º Acessibilidades**

Na área de intervenção do PPAE observa-se o regime de acessibilidades, designadamente o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, ou legislação que o substitua.

### **Artigo 14º Estrutura ecológica municipal**

1. A estrutura ecológica municipal é constituída pelas seguintes categorias de solo:
  - a) Espaços naturais e paisagístico de arribas;
  - b) Espaços naturais e paisagísticos de praias;
  - c) Espaços naturais e paisagísticos de enquadramento;
  - d) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e ocupações – de utilização coletiva;
  - e) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e ocupações – de apoio balnear;
  - f) Espaços verdes.
2. A estrutura ecológica municipal visa assegurar a integração com a envolvente, com a qualidade visual e polivalência dos espaços e promover a qualidade ambiental, ecológica e funcional.
3. Os projetos abrangendo a estrutura ecológica municipal consagram a utilização de espécies autóctones e de vegetação edafoclimaticamente adaptada, com baixa manutenção e a redução de utilização de água em rega.
4. Nas linhas de água são tomadas medidas de estabilização de margens e a adoção de técnicas que favorecem a infiltração natural da água no solo.
5. As áreas integradas na reserva ecológica nacional e reserva agrícola nacional regem-se pelos respetivos regimes jurídicos.

## **CAPÍTULO III**

### **Regime de Uso do Solo**

#### **SECÇÃO I**

#### **Estatuto do solo**

### **Artigo 15º Classificação e qualificação**

A área de intervenção do PPAE é classificada como solo rústico e como solo urbano, sendo qualificada em categorias e subcategorias de espaço específicas, nos termos da planta de implantação.



## **Artigo 16º Categorias de espaço**

1. A área de intervenção do PPAE abrange as seguintes categorias e subcategorias de solo rústico:
  - a) Espaços naturais e paisagísticos:
    - i. De arribas;
    - ii. De praias;
    - iii. De enquadramento.
  - b) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações:
    - i. De apoio balnear;
    - ii. De utilização coletiva;
    - iii. De rede viária e gás;
    - iv. De utilização coletiva privada.
2. A área de intervenção do PPAE abrange as seguintes categorias e subcategorias de solo urbano:
  - a) Espaços habitacionais abrangendo as seguintes subcategorias:
    - i. Lotes de edifícios existentes;
    - ii. Lotes de edifícios a construir;
    - iii. Lotes de edifícios novos;
    - iv. Circulação viária;
    - v. Circulação pedonal;
    - vi. Estacionamento;
    - vii. Circulação ciclável;
    - viii. Utilização coletiva de circulação mista.
  - b) Espaços de uso especial – turístico;
  - c) Espaços de uso especial – equipamentos;
  - d) Espaços verdes, abrangendo as seguintes subcategorias:
    - i. Espaços verdes de utilização coletiva privada;
    - ii. Espaços de utilização coletiva privada.
3. O perímetro urbano encontra-se delimitado na planta de implantação.

## **Artigo 17º Acesso à orla costeira**

1. É garantido o acesso à orla costeira, sendo o exercício desse direito de acesso realizado através dos percursos assinalados no PPAE ou de projeto específico aprovado para o efeito pela Autoridade da Água.
2. Os acessos públicos à orla costeira são objeto de sinalização no local.

## **Artigo 18º Usos incompatíveis**

1. Consideram-se como incompatíveis com os usos admitidos especificados no presente regulamento todos os usos que comprometam a segurança ou o equilíbrio ambiental da área de intervenção ou aumentem riscos para pessoas e bens e ainda todas as atividades suscetíveis de afetar a saúde pública e a qualidade ambiental e paisagística da zona, designadamente ao nível do ruído, vibrações, gases, efluentes e tráfego.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se exemplificativamente como usos incompatíveis unidades industriais insalubres, poluentes ou perigosas, instalações pecuárias, explorações de inertes, depósitos de combustíveis, aterros sanitários, parques de sucata, parques de campismo ou caravanismo, gestão de resíduos, depósitos de materiais de construção ou de produtos tóxicos ou perigosos.

## **SECÇÃO II**

### **Solo rústico**

## **Artigo 19º Espaços naturais e paisagísticos de arribas**

1. Os espaços naturais e paisagísticos de arribas são constituídos por zonas particularmente sensíveis do ponto de vista ecológico, ambiental, paisagístico e geomorfológico, incluindo as arribas e faixas superiores associadas sendo os respetivos usos, ocupação ou transformação devidamente conformados com as disposições do plano ou do programa especial da orla costeira aplicável.
2. Nos espaços naturais e paisagísticos de arribas é expressamente interdita a realização dos seguintes atos e atividades:
  - a) Instalação de tendas ou equipamentos móveis, em locais públicos, sem licenciamento adequado;
  - b) Depósitos de lixo e de sucatas, lixeiras e nitreiras;
  - c) Depósitos de materiais de construção ou de produtos tóxicos ou perigosos;
  - d) Instalação de aterros sanitários;
  - e) Instalação de indústrias;
  - f) Atividades desportivas que provoquem poluição ou deterioreem os valores naturais, tais como motocross, karting e atividades similares;
  - g) Descarga direta de efluentes.
  - h) Abertura ou consolidação de vias de acesso automóvel ou de áreas de estacionamento, salvo se se destinarem a serviços de segurança, emergência ou a serviços específicos de apoio e manutenção da orla costeira;
  - i) Novas construções, incluindo piscinas, terraços ou outras superfícies impermeabilizadas ainda que afetas a edifícios residenciais, hoteleiros ou turísticos ou a equipamentos desportivos;

- j) Construção de depósitos de água elevados para abastecimento público;
  - k) Instalação de painéis publicitários;
  - l) Instalação de campos de golfe ou de qualquer outra atividade que envolva regas intensivas.
3. Constituem exceção ao disposto no número anterior as seguintes obras:
- a) Construção de apoios de praia e equipamentos exclusivamente a eles associados e apoios recreativos e ainda de estabelecimentos de restauração e de bebidas, nos termos do plano ou programa da orla costeira aplicável;
  - b) Construção de percursos de peões, miradouros e outras estruturas de apoio à fruição pública dos espaços naturais, desde que resultantes de projeto aprovado, designadamente, espaços de estada e ou de lazer ou acessos pedonais ou alteração de acessos pedonais de utilização pública à orla costeira nos termos do plano ou programa especial que discipline a orla costeira;
  - c) Abertura e consolidação de vias de acesso automóvel ou áreas de estacionamento diretamente associadas à praia da Falésia (Alfamar);
  - d) Consolidação de vias de acesso automóvel a construções licenciadas existentes, salvo se daí advierem impactes que sejam considerados inaceitáveis e incompatíveis com a proteção do espaço natural;
  - e) Instalação de equipamentos desportivos e recreativos de ar livre que não impliquem impermeabilização do terreno.

### **Artigo 20º Espaços naturais e paisagísticos de praias**

- 1. Os espaços naturais e paisagísticos de praias são constituídos por zonas de grande sensibilidade e importância ambiental, incluindo as dunas litorais e os espaços interdunares sendo os respetivos usos, ocupação ou transformação devidamente conformados com as disposições do plano ou do programa especial da orla costeira aplicável.
- 2. Os condicionamentos a que estes espaços estão sujeitos têm como objetivo a proteção e a preservação do equilíbrio destes ecossistemas litorais.
- 3. Nos espaços naturais e paisagísticos de praias são interditos os seguintes atos e atividades:
  - a) Realização de novas construções;
  - b) Abertura de vias de acesso automóvel;
  - c) Consolidação de vias de acesso automóvel, parques ou áreas de estacionamento, salvo os existentes para acesso a praias e infra-estruturas portuárias previstas no plano ou programa especial da orla costeira em relação às quais não haja alternativa viável ou quando previstos em projetos específicos;
  - d) Circulação pedonal fora dos canais previstos de acesso às praias nos termos do plano ou programa especial da orla costeira;

- e) Escavações, extração de areia ou alteração do perfil das dunas, salvo se previstas em projetos de intervenção na orla costeira ou projetos específicos de reabilitação paisagística ou ambiental.
4. Constituem exceção ao disposto no número anterior a instalação de apoios de praia e de equipamentos assim como de passadeiras para acesso pedonal às praias, nos termos do plano ou programa especial da orla costeira, ou quando previstos em projetos de intervenção na orla costeira.

### **Artigo 21º Espaços naturais e paisagísticos de enquadramento**

1. Os espaços naturais e paisagísticos de enquadramento são constituídos por zonas de importância do ponto de vista ambiental e paisagístico, adjacentes aos espaços naturais e paisagísticos de arribas, de linhas de água e zonas húmidas, constituindo-se como áreas complementares de proteção.
2. Os condicionamentos a que ficam sujeitos estes espaços têm como objetivos a proteção e valorização da paisagem, a preservação das arribas das zonas dunares, das linhas de água e zonas húmidas, bem como o tratamento dos espaços para uma melhor fruição pública.
3. Nos espaços naturais e paisagísticos de enquadramento admite-se unicamente:
  - a) a construção de percursos de peões, miradouros e outras estruturas de apoio à fruição pública dos espaços naturais, desde que resultantes de projeto aprovado;
  - b) arranjos de áreas verdes de uso público, desde que seja convenientemente acautelada a drenagem das águas superficiais em zonas de risco e na proximidade das arribas.

### **Artigo 22º Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas e outras estruturas ou ocupações**

1. Os espaços destinados a equipamentos e infraestruturas e outras estruturas ou ocupações correspondem a zonas com vocações de ar livre específicas de serviço à área de intervenção do PPAE, sendo compostos pelas quatro subcategorias enunciadas nos números seguintes.
2. A subcategoria de apoio balnear destina-se à instalação de dois parques de estacionamento público com a capacidade indicada na planta de implantação, bem como respetivos acessos e circulação e áreas envolventes com tratamento paisagístico e equipamento de manutenção e de desporto.
3. A subcategoria de utilização coletiva corresponde a uma área de cedência prevista na licença de operação de loteamento do Alfamar datada de 1973 onde é proibido o desenvolvimento de atividades e a realização de obras ou ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, sem prejuízo de utilizações não agrícolas compatíveis com a RAN, nos termos do respetivo regime jurídico aprovado pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março.
4. Na subcategoria de utilização coletiva as operações urbanísticas seguem as orientações do artigo 10.º do presente regulamento.

5. A subcategoria de rede viária e gás destina-se a acessos locais e ao depósito de armazenamento de gás existente.
6. A subcategoria de utilização coletiva privada destina-se a usos de lazer complementares do uso turístico, como por exemplo, esplanadas e acessos.

### **SECÇÃO III**

#### **Solo urbano**

#### **Artigo 23º Espaços habitacionais**

1. Os espaços habitacionais correspondem à área atualmente ocupada com edifícios de uso habitacional com características marcadamente urbanas, incluindo as respetivas infraestruturas, áreas de circulação e estacionamento.
2. O uso dominante é o uso habitacional.
3. Exceciona-se do disposto no número 2 anterior, o lote 81 em que os usos dominantes são comércio e serviços incluindo restauração e bebidas, admitindo-se os usos compatíveis de habitação e equipamento.
4. O lote 81 ficará sujeito a um ónus de utilização por parte dos comproprietários dos espaços verdes de utilização coletiva privada envolventes ao mesmo, a concretizar através de mecanismo contratual a celebrar entre o promotor e os comproprietários.
5. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos lotes de edifícios existentes, aos lotes de edifícios novos são os constantes do Quadro Síntese.
6. Sem prejuízo do disposto nos quadros da planta de implantação, na subcategoria de edifícios existentes, acresce à área de construção consagrada inicialmente em operação de loteamento anterior à entrada em vigor do presente plano, uma área equivalente a 0,3 da área de construção original em cada lote, destinada exclusivamente a espaços exteriores cobertos, designadamente, alpendres, telheiros, varandas, terraços e caixas de escada.
7. As subcategorias de espaço designadas como circulação viária, circulação pedonal, estacionamento e circulação ciclável regem-se pelo disposto na planta de implantação.
8. Os espaços habitacionais – utilização coletiva de circulação mista (incluindo a zona identificada na planta de implantação como B26A) destinam-se à constituição de parcelas autónomas a corresponder, mediante acordo, a partes comuns dos lotes que servem, podendo ser objeto de acordos de cooperação para gestão das infraestruturas, nos termos do artigo 46.º do RJUE.

### **Artigo 24º Espaços de uso especial – turístico**

1. Os espaços de uso especial – turístico correspondem ao lote 300 que se destina à reabilitação do hotel existente com vista à instalação de empreendimento turístico do tipo hotel de 5 estrelas.
2. Os projetos de arquitetura do hotel adotam padrões de qualidade que podem ser expressos através de uma linguagem contemporânea.
3. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a esta categoria de espaço são os constantes do Quadro Síntese que contém funções meramente indicativas elencadas sob as designações “E1” a “E18”.
4. Encontram-se demarcados na planta de implantação e na planta pormenorizada de implantação dois tipos de polígonos: os polígonos de implantação dos edifícios e os polígonos de implantação das piscinas.
5. Os polígonos de implantação das piscinas a localizar a norte do edifício principal (preexistente) do hotel podem sofrer ajustes no âmbito da execução do projeto.
6. Admite-se a implantação acima ou abaixo do solo de instalações técnicas, divisórias e acessos em qualquer localização fora do polígono de implantação, incluindo armazenamento e abastecimento de gás, depósitos de água, postos de transformação (incluindo respetivas proteções visuais), muretes, chaminés ou ductos técnicos, escadas, casas de máquinas ou de ascensores, muros de contenção, muretes técnicos, portões e muros de enquadramento de acesso, vedações ou barreiras físicas de segurança ou de delimitação de quaisquer áreas.

### **Artigo 25º Espaços de uso especial - equipamentos**

1. Os espaços de uso especial - equipamentos destinam-se predominantemente a atividades desportivas, ligadas ao desporto de alta competição.
2. No lote E os usos dominantes são comércio e serviços incluindo restauração e bebidas.
3. No lote F o uso dominante é equipamento, admitindo-se o uso compatível de serviços.
4. No lote G o uso dominante é equipamento desportivo.
5. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a esta categoria de espaço são os constantes do Quadro Síntese.
6. Os 128 lugares de estacionamento privados previstos para o lote G ficam imperativamente adstritos ao lote 300 sendo insuscetíveis de constituir frações autónomas independentes.
7. Exceciona-se do disposto no número 6 anterior o caso de os 128 lugares de estacionamento privados previstos para o lote G serem totalmente transferidos para o interior do lote 300.
8. No caso de os 128 lugares de estacionamento privados previstos para o lote G serem totalmente transferidos para o interior do lote 300, estes 128 lugares acrescem aos 107 lugares de estacionamento referidos no Quadro Síntese para o lote 300.
9. As operações urbanísticas seguem as orientações do artigo 10.º, sempre que aplicável.

## **Artigo 26º Espaços verdes**

1. Os espaços verdes correspondem a espaços privados não integrados no domínio municipal, que asseguram um conjunto de funções de equilíbrio ecológico no meio urbano, recreio e lazer, sendo compostos pelas duas subcategorias de espaço referidas nos números 3 e 4 seguintes.
2. Os espaços verdes destinam-se à constituição de parcelas autónomas a corresponder, mediante acordo, a partes comuns dos lotes localizados em cada uma das zonas originadas pela planta síntese da operação de loteamento do Alfamar datada de 1973, sob as letras B3 a B7, B14, B17, B18, B21 a B26 e B27, B29, B30, B32 a B35 e delimitadas na planta de implantação.
3. Os espaços verdes de utilização coletiva privada consistem em áreas *non aedificandi* intersticiais ao edificado existente, que desempenham funções ecológicas.
4. Os espaços de utilização coletiva privada correspondem a áreas edificadas abrangidas pelo princípio da proteção do existente, normalmente afetadas ao uso exclusivo dos responsáveis pela respetiva utilização e manutenção.
5. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a esta categoria de espaço são os constantes do Quadro Síntese.

## **CAPÍTULO IV –Transformação fundiária**

### **Artigo 27º Operações de transformação fundiária**

1. O PPAE prevê a transformação fundiária de parte da respetiva área de intervenção, com os seguintes objetivos, nos termos estabelecidos na planta de transformação fundiária e demais elementos do PPAE:
  - a) Regularização da situação jurídica e registal de parcelas, ocupadas por arruamentos existentes com utilização pública;
  - b) Construção ou reperfilamento de novos arruamentos;
  - c) Criação e cedência de parcelas e áreas para (i) espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, (ii) infraestruturas viárias e (iii) estacionamento;
  - d) Criação de lote(s) para construção.
2. O disposto no número anterior não prejudica a realização de operações de conservação do cadastro predial, nomeadamente, quando se trate de prédios em situação de cadastro transitório, nos termos do Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto.

## **Artigo 28º Áreas de cedência para o domínio municipal**

As áreas de cedência para o domínio municipal são as indicadas na planta de cedências.

## **CAPÍTULO V – Infraestruturas e sustentabilidade**

### **Artigo 29º Infraestruturas urbanas**

1. As infraestruturas urbanas programadas são as seguintes:
  - a) Abastecimento de água;
  - b) Drenagem de águas residuais domésticas;
  - c) Drenagem de águas pluviais;
  - d) Eletricidade, incluindo redes de média e baixa tensão e postos de transformação;
  - e) Iluminação pública;
  - f) Telecomunicações;
  - g) Gás, incluindo reservatório enterrado e rede de distribuição;
  - h) Rega;
  - i) Rede de incêndios;
  - j) Sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos (RSU).
2. O traçado das redes de eletricidade e de telecomunicações é instalado no subsolo, sem prejuízo de os postos de transformação e ou pontos de ligação se implantarem acima do solo quando tecnicamente justificado.
3. A configuração das infraestruturas propostas pode ser objeto de ajustamentos na fase de execução do PPAE repercutindo-se na localização das restantes quando se trate de traçados coincidentes.
4. Admitem-se alternativas aos traçados de infraestruturas propostos no PPAE, bem como a criação e localização de espaços de passagem temporária de infraestruturas, em qualquer dos casos, através constituição de servidão ou de outro meio legalmente admitido.

### **Artigo 30º Infraestruturas viárias**

1. Sem prejuízo do disposto nos **números 3 e 4 do artigo 29.º** anterior, as infraestruturas viárias, bem como arruamentos (compreendendo também percursos pedonais, praças e ciclovia) e estacionamento de cedência ao domínio público, assinaladas na planta de cedências que acompanha o plano, são executadas de acordo com o estabelecido na planta de implantação, planta da estrutura de circulação e perfis tipo.
2. Nos arruamentos e estacionamentos, a vegetação é preferencialmente composta por espécies autóctones, ou bem-adaptadas, edafoclimaticamente, que representem baixas exigências hídricas e de manutenção, com um porte adaptado às situações a que se destinam.



### **Artigo 31º Energias alternativas e sustentabilidade ambiental**

1. Os projetos de estabelecimento hoteleiro destinado aos espaços de uso especial – turísticos contemplam o fornecimento de energia a partir da rede pública complementado por painéis solares térmicos e painéis fotovoltaicos cobrindo 20% ou mais das necessidades energéticas do empreendimento.
2. É interdita a descarga direta de águas residuais nos percursos de escoamento pluvial ou em sistemas de dissipação de caudais.
3. Os espaços exteriores são objeto de arranjos no âmbito de arquitetura paisagística.
4. O lote 300 destinado ao hotel incorpora um ou vários sistemas de retenção ou reservatórios para recolha de águas pluviais destinada a rega e lavagem de pavimentos, a dimensionar no âmbito dos projetos de edificação e arranjos exteriores em função do escoamento máximo previsto.
5. As espécies vegetais a utilizar são espécies autóctones.
6. As operações urbanísticas são, preferencialmente, orientadas pelas seguintes linhas programáticas indicativas:
  - a) Gestão da Energia – Eficiência Energética
    - a.1) - utilização de soluções passivas na climatização (aquecimento/arrefecimento), como o controlo da envolvente opaca e envidraçada e a utilização de dispositivos de sombreamento e escolha dos materiais e dos processos construtivos das futuras edificações do hotel, propiciando poupanças potenciais na climatização;
    - a.2) - promoção da utilização, nos edifícios e restantes elementos construídos da paisagem, de materiais locais, duráveis, com baixa incorporação de energia e toxicidade, que contribuam para minimizar a pegada ecológica;
    - a.3) - iluminação com recurso a diodos emissores de luz (leds), nomeadamente ao nível dos espaços comuns exteriores e do hotel e outras edificações de uso comum, propiciando potenciais poupanças energéticas;
    - a.4) - opção por equipamentos de maior eficiência energética ou mobilidade suave;
  - b) Gestão da Água
    - b.1) - abastecimento de água potável a partir da rede pública, em alternativa à utilização de captações de água subterrânea;
    - b.2) - controlo em tempo real da pressão da rede;
    - b.3) - utilização de pavimentos e decks exteriores permeáveis e existência de superfície verde, potenciando a infiltração da água no terreno, contribuindo para a recarga do aquífero e para o equilíbrio higratérmico do local apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se fundamentadas tecnicamente;

b.4) - rega de espaços verdes a partir de captação e armazenamento de água pluvial, águas de lavagem dos filtros das piscinas, efluentes domésticos tratados provenientes de ETAR municipal, mediante plano de gestão da água aprovado pela Autoridade da Água em fase que antecede o controlo prévio das operações urbanísticas ou a sua execução no caso de isenção de controlo prévio, em colaboração com as entidades competentes;

b.5) - utilização de torneiras misturadoras e oxigenadoras de baixo débito, propiciando uma redução dos consumos sem prejuízo da qualidade do serviço prestado.

c) Gestão de Resíduos

c.1) - utilização de equipamento de deposição seletiva de resíduos sólidos urbanos, que permita a reciclagem das diferentes tipologias de resíduos depositados;

c.2) - redução do uso de produtos descartáveis;

c.3) - promoção da compostagem de restos de comida e cascas, bem como de material sobranço de corte de relvados e podas, produzindo fertilizante natural para utilização nos espaços verdes;

d) Gestão da biodiversidade – Integração Paisagística

d.1) Na zona poente do loteamento é promovida a plantação de pinhal com espécie Pinus pinea, dando continuidade à mancha arbórea já existente e prolongando-a até à proximidade do futuro hotel.

7. No projeto de edificação do hotel deverá obrigatoriamente cumprir-se o disposto no número 6 anterior, com exceção do disposto na alínea b4) cuja aplicação depende da respetiva viabilidade técnica e económica.

## **CAPÍTULO VI –Execução**

### **Artigo 32º Sistemas de execução**

1. O PPAE é executado preferencialmente através do sistema de iniciativa dos interessados.
2. Caso se verifique não ser possível executar o PPAE através do sistema de iniciativa dos interessados, poderá ser adotado o sistema de imposição administrativa ou, em alternativa, o sistema de cooperação, qualquer deles na totalidade ou em parte da respetiva área de intervenção.
3. O disposto nos números antecedentes não prejudica a realização imediata de operações urbanísticas pontuais, nas parcelas ou lotes excluídos da(s) operação(ções) urbanística(s) referente(s) aos lotes 300, 301 a 306, F e G.

### **Artigo 33º Efeitos registais**

1. A disciplina urbanística constante do alvará de loteamento sem número de 15 de maio de 1973 e respetivos aditamentos deixa de vigorar na área de intervenção do PPAE, que passa a constituir o estatuto urbanístico aplicável a todas as operações urbanísticas realizadas e a realizar nessa mesma área de intervenção, servindo de base à execução e integração do cadastro predial prevista no Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto.
2. A emissão de certidão do PPAE é realizada nos termos do RJIGT e de instrumento contratual celebrado com o(s) promotor(es) do loteamento do Alfamar e tem os efeitos neles previstos.
3. O pagamento da caução de boa execução das obras de urbanização, identificado em certidão do PPAE, enquadra a restituição da caução prestada nas obras de urbanização da operação de loteamento.

### **Artigo 34º Servidões**

1. A planta de implantação assinala dois espaços canais destinados a ser abrangidos pelas servidões especificadas de seguida, por via de ato administrativo:
  - a) Corredor de passagem para o fim de utilidade pública de acesso permanente ao prédio cedido para o domínio municipal qualificado como espaço destinado a equipamentos e infraestruturas (localizado a norte da área de intervenção do PPAE), a instalar no lote G;
  - b) Corredor de passagem para o fim de utilidade pública de acesso permanente de circulação de veículos de emergência, a localizar no lote 300.
2. Os traçados de infraestruturas podem integrar zonas sujeitas a servidões de passagem de infraestruturas, de carácter temporário ou definitivo ou sujeitas a outro instrumento legalmente admitido.

## **CAPÍTULO VII – Disposições finais**

### **Artigo 35º PDM de Albufeira**

O PPAE derroga, na sua área de intervenção, todas as disposições gráficas e escritas do plano diretor municipal de Albufeira, com exceção das normas do PDM que resultam da transposição de planos ou programas de nível nacional ou regional com que o PPAE se conforma.

### **Artigo 36º Casos omissos**

Aos casos omissos no presente regulamento aplica-se subsidiariamente a legislação em vigor.

### **Artigo 37º Prazo**

O PPAE deve ser executado no prazo de 10 anos, contados da data da sua entrada em vigor.

### **Artigo 38º Eficácia e entrada em vigor**

O presente regulamento produz efeitos e entra em vigor no dia seguinte ao da publicação do PPAE em Diário da República.