



Plano Director Municipal do concelho de ALJEZUR

ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALJEZUR

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

Assim, no seguimento de proposta apresentada pela Câmara Municipal de Aljezur, a Assembleia Municipal, ao abrigo do n.º 1 do Artigo 79.º e nos termos da alínea c) do n.º 1 do Artigo 97.º, ambos do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, coma as alterações introduzidas pelo DL 316/2007 de 19 de Setembro, aprova as alterações ao Regulamento do Plano Director Municipal de Aljezur, nos termos seguintes:

Artigo 1.º
O Capítulo IV passa a ter a seguinte redacção:

CAPÍTULO IV
EDIFICAÇÃO EM SOLO RURAL

Artigo 2.º
É aditado o Capítulo V ao Regulamento do PDM de Aljezur com a redacção anteriormente atribuída ao Capítulo IV:

CAPÍTULO V
UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO
(UOPG'S)

Artigo 3.º
Os Artigos 7.º, 30.º, 34.º, 40.º, 41.º, 46.º, 48.º, 59.º, 60.º, 61.º, 62.º, 63.º, 64.º, 65.º, 66.º e Anexo II, passam a ter a seguinte redacção:

ARTIGO 7.º
(...)

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)
- j)
- l)
- m)
- n)
- o) PROT
Plano Regional de Ordenamento do Território;
- p) NDT
Núcleo de Desenvolvimento Turístico.

ARTIGO 30.º
(...)

- 1 -
- 2 -
- 3 -
- 4 - (Revogado)

ARTIGO 34.º
(...)

- 1 -
- a) -
- b) -
- c) -
- d) -
- 2 -

3 -O respectivo plano de urbanização deverá observar como limite máximo os parâmetros estabelecidos neste PDM para as ZOT, parâmetros esses que definem, transitoriamente, o regime de uso, ocupação e transformação do solo para estas zonas.

4 -Até á entrada em vigor do plano a que se refere o número anterior é genericamente proibida a edificabilidade.

Excepcionalmente poderão ser licenciadas novas ocupações do solo para os casos em que existam infra-estruturas em condições de servir a obra em causa e a sua construção não comprometa ou torne mais difícil ou onerosa a elaboração e execução do referido plano.

5 - Nas ZOT de Espartal, Vales-Oceano e Carrapateira-Bacelos, tituladas por alvarás de loteamento, o seu regime de edificabilidade e a ocupação do espaço é o estabelecido nos alvarás de loteamento e respectivos regulamentos, sendo apenas permitidas alterações que impliquem a melhoria da qualidade do empreendimento e não impliquem aumento dos índices urbanísticos anteriormente aprovados.

ARTIGO 40.º

Proibição de edificação dispersa

1 - É proibida a edificação em solo rural

2 - Exceptua-se do disposto no número anterior as edificações isoladas, os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações de apoio e a recuperação e ampliação de construções existentes, nos termos do capítulo IV

ARTIGO 41.º

Empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos

Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 60.º, a criação de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROT Algarve, está sujeita ao modelo de núcleos de desenvolvimento turístico (NDT) definido nos termos dos Artigos seguintes:

ARTIGO 46.º

(...)

1 -

2 - A edificabilidade nesta categoria de espaço fica sujeita às condições e regras previstas no Capítulo IV.

3 - Em casos excepcionais, poder-se-á aceitar a implantação de equipamentos colectivos, caso sejam:

- a) Cemitérios;
- b) Estações de tratamento de águas, esgotos ou resíduos sólidos;
- c) Infra-estruturas eléctricas;
- d) Infra-estruturas ligadas às redes de detecção e combate a incêndios e de fontes de poluição.

4 - Nas situações referidas no n.º 3, é necessário que se cumpram cumulativamente os seguintes índices:

- a) Superfície mínima para construção (SMC) – 5000m²;
- b) Área total de construção (ATC) – 600m²;
- c) Cércea (C) – ≤ 9,5m.

5 - Para além do disposto no n.º 4, a entidade promotora dos equipamentos terá de assegurar a execução prévia de todas as infra-estruturas necessárias, sendo ainda obrigatória a apresentação de projecto de arranjos exteriores e de ordenamento paisagístico.

6 - Nas áreas agro-florestais do concelho de Aljezur existem duas zonas especiais destinadas a grandes infra-estruturas – o parque ambiental e de lazer e a zona desportiva.

- a) Parque Ambiental e de Lazer – zona destinada exclusivamente à implantação de infra-estruturas de apoio à implementação de um parque ambiental e de lazer;
- b) Não é permitida qualquer acção ou construção que impossibilite ou prejudique a implementação do parque;
- c) Zona desportiva – zona destinada à implementação de um complexo desportivo que sirva as populações locais e surja como complemento às infra-estruturas turísticas do concelho de Aljezur e concelhos limítrofes;
- d) Na Zona Desportiva serão implantados os seguintes equipamentos:
 - Pavilhão Gimnodesportivo
 - Piscinas
 - Campo de ténis
 - Campo de futebol relvado
 - Unidade hoteleira de apoio
- e) Não é permitida qualquer acção ou construção que inviabilize ou prejudique a implementação da Zona Desportiva.
- f) A altura máxima das construções a edificar no Parque Ambiental e de Lazer e na Zona Desportiva poderá atingir os 6,5 m

Artigo 48.º **Áreas florestais**

- 1 - A Edificabilidade nesta categoria de espaço fica sujeita às condições e regras previstas no Capítulo IV
- 2 - Em casos excepcionais, poder-se-á aceitar a implantação de equipamentos colectivos como sejam:
 - a) Estações de tratamento de águas e esgotos ou resíduos sólidos;
 - b) Infra-estruturas ligadas às redes de detecção e combate a incêndios e de fontes de poluição.
- 3 - Nas situações referidas no ponto 2, é necessário que se cumpram cumulativamente as seguintes regras:
 - a) Superfície mínima para construção (SMC) – 20000m²;
 - b) Área total de construção (ATC) – 400m²
 - c) Cércea (C) – ≤ 6,5m.
- 4 - Para além do disposto no n.º 3, a entidade promotora dos equipamentos terá de assegurar a execução prévia de todas as infra-estruturas necessárias, sendo ainda obrigatória a apresentação de projecto de arranjos exteriores e de ordenamento paisagístico.

Artigo 59.º **Edificações isoladas**

As obras de criação de edificações isoladas estão sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:

- a) Inserir-se em prédio com área mínima de 5 hectares;
- b) Integração numa exploração agrícola ou agro-florestal sustentável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, excepto no caso de turismo em espaço rural que obedece à legislação específica aplicável;
- c) Nas áreas não edificadas da propriedade, devem preferencialmente respeitar-se os usos dominantes do território em que se inserem;
- d) As infra-estruturas são da responsabilidade do proprietário ou promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infra-estruturas;
- e) A edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar-se à residência do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, não podendo ser alienada no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;
- f) Os critérios de edificabilidade devem observar os parâmetros seguintes:

- i. Área máxima de construção:
Habitação – 300m²
Outros usos mais habitação – 1300m²
- ii. Cércea máxima:
Habitação – 3m
Turismo em espaço rural e turismo de natureza – 3,5m
Outros usos – 6,5m
- iii. O Número máximo de pisos é de 1. Não serão permitidos pisos enterrados ou semienterrados

Artigo 60.º **Estabelecimentos hoteleiros isolados**

São admitidas unidades hoteleiras isoladas, desde que respeitem as seguintes condições:

- a) A dotação de camas turísticas definida para o Município de Aljezur, é de 500 camas;
- b) Área mínima da propriedade: 5 hectares;
- c) Densidade de ocupação máxima: 12 camas por hectare, com um máximo de 300 camas;
- d) Edificação concentrada: no caso de não se concretizar através de um edifício único, deve garantir-se a sua concentração numa área não superior a 10% da área total da propriedade afectada.
- e) Número máximo de pisos: dois, admitindo-se um piso abaixo da cota de soleira, desde que totalmente enterrado. Devendo a cércea não ultrapassar 8 metros;
- f) Preferencialmente associadas a uma temática específica, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes ou a criar;
- g) Regime de implantação: sujeito a contratualização com o município.

Artigo 61.º **Edifícios de apoio**

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

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

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

Artigo 62.º **Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes**

1 - Sem prejuízo do regime das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de recuperação e de ampliação de construções existentes, com uma estrutura edificada e volumetricamente definida para fins de interesse público, designadamente de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de Turismo em Espaço Rural (TER) ou turismo da natureza, para equipamentos sociais e culturais de uso colectivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras actividades compatíveis com o solo rural e, ainda, para fins habitacionais, independentemente do uso anterior

2 - As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade e habitabilidade dos edifícios, assim como manter e reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das actividades e realizações humanas.

3 - As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e as suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores

culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a protecção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade

4 - As obras referidas no número anterior devem, ainda, cumprir os seguintes requisitos:

- a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural;
- b) Não aumentar o número de pisos preexistentes;
- c) Adoptar ou criar infra-estruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, as ligações às redes públicas de infra-estruturas;
- d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de área de construção para fins habitacionais e 500 m² de área de construção para outros fins, com excepção dos empreendimentos de turismo em espaço rural em que se admite uma área máxima de 1500 m²;
- e) Para efeitos da alínea anterior, quando a pré-existência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite

5 - As disposições do presente Artigo são aplicáveis igualmente na área do Município de Aljezur abrangida pelo Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, nos casos em que não contrariem o Regulamento do seu Plano de Ordenamento

Artigo 63.º **Definição e identificação**

1 - As UOPG correspondem às áreas nas quais será obrigatória a elaboração de outros planos de ordenamento complementares ao PDM-Aljezur, de modo a que os objectivos preconizados por este plano sejam efectivamente consagrados.

2 - No território abrangido pelo PDM-Aljezur existem três tipos de UOPG, que seguidamente se designam:

- a) A UOPG de carácter agrícola, que abrange o perímetro de emparcelamento da várzea de Aljezur;
- b) As UOPG de carácter urbanístico, que abrangem áreas de salvaguarda do património cultural, as áreas de povoamento disperso, as áreas de expansão dos aglomerados urbanos e as áreas degradadas, todas elas identificadas no Anexo II do presente Regulamento;
- c) (Revogado.)

ARTIGO 64.º **Perímetro de emparcelamento da várzea de Aljezur (PEVA)**

1 - As áreas que integram o PEVA são, obrigatoriamente, objecto de projecto de emparcelamento que se regula pelos Decretos-Leis n.ºs 384/88 de 25 de Outubro e 103/90 de 22 de Março.

ARTIGO 65.º **Áreas de salvaguarda do património**

1 - As Áreas de salvaguarda do património identificadas no Anexo II do presente Regulamento serão obrigatoriamente sujeitas a planos de salvaguarda do património cultural.

2 - Os planos de salvaguarda, dever-se-ão reger pelo disposto no Decreto-Lei 151/95, de 24 de Junho.

3 - Os planos de salvaguarda deverão observar como limites máximos os parâmetros estabelecidos para os aglomerados urbanos, parâmetros esses que, juntamente com o disposto para as áreas de salvaguarda do património cultural, definem o regime transitório para as UOPG de carácter urbanístico sujeitas a planos de salvaguarda e valorização.

Artigo 66.º **Áreas de povoamento disperso (APD)**

- 1 - Todas as APD abrangidas pelo PDM-Aljezur, identificadas no Anexo II do presente Regulamento, serão obrigatoriamente sujeitas a planos de pormenor de reestruturação urbanística.
- 2 - Os planos de pormenor de reestruturação das APD deverão observar como limite máximo os parâmetros estabelecidos neste Regulamento para as APD, parâmetros esses que definem, transitoriamente, o regime de uso, ocupação e transformação do solo nas APD.

ANEXO II

(...)

- 1 -
- 1)
- 2 -
- 2.1.
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 2.2.
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)
- 14) APD de Carrapateira Norte
- 15) (Revogado.)
- 2.3.
- 16)
- 17)
- 18)
- 19)
- 20)
- 21)
- 22)
- 3 - (Revogado.)

Artigo 4.º

São aditados os Artigos 41.º- A, 41.º-B, 41.º-C, 41.º-D, 41.º-E, 41.º-F, 41.º-G, 41.º-H, 41.º-I, 41.º-J, 41.º-L, 67.º e 68.º ao Regulamento do Plano Director Municipal de Aljezur:

Artigo 41.º - A
Princípio do concurso público

1 - A criação de um NDT está sujeita a concurso público, com parecer prévio do Observatório do PROT Algarve, para escolha de uma proposta que será objecto de um acordo base, reduzido a escrito, entre a Câmara Municipal e o promotor, com vista à elaboração de um plano de pormenor ou de urbanização para implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento, cujas condições gerais são aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal

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

- a) A Forma de elaboração do instrumento de planeamento territorial adequado à concretização do NDT;
- b) Os termos de referência do referido instrumento de planeamento territorial;
- c) As regras de execução do mesmo instrumento de planeamento territorial, designadamente, as acções a realizar, seu escalonamento temporal e responsabilidade pelos investimentos previstos;
- d) O modelo de gestão da área abrangida e dos seus elementos construídos ou naturais;
- e) As sanções aplicáveis em caso de incumprimento das obrigações assumidas e, em geral, as garantias exigidas.

3 - Caso a área abrangida pelo NDT integre terrenos cujos proprietários não assumem a posição de promotores, os concorrentes devem apresentar uma proposta de regulamentação do fundo de compensação e as bases preliminares do contrato de urbanização da unidade de execução

Artigo 41.º - B Publicitação

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

Artigo 41.º - C Documentos base

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

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

3 - O caderno de encargos define os aspectos essenciais, os requisitos mínimos da proposta de NDT e as condições para o estabelecimento da parceria com o promotor.

Artigo 41.º - D Júri

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

2 - Compete ao júri:

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

Artigo 41.º - E Concorrentes

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

2 - É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes, o qual deve indicar a forma jurídica de associação que adoptará caso lhe seja atribuída a criação do NDT.

Artigo 41.º - F **Critérios de selecção das propostas**

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

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

2.1. Critérios de qualificação urbanística:

- i) Cada NDT corresponde a uma área de solo contínua e mínima de 70 hectares;
- ii) O NDT pode ser constituído por um ou mais empreendimentos turísticos, sempre articulados entre si e com o exterior, através de uma solução coerente de infra-estruturas, de estrutura ecológica e de composição urbanística e paisagística;
- iii) Quanto às tipologias turísticas, admitem-se hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos e hotéis-apartamentos, também de 4 e 5 estrelas sempre integrados em conjuntos turísticos, e ainda pousadas, devendo todas as tipologias turísticas corresponder, no mínimo, a 70 % da capacidade total do NDT.
- iv) A área urbanizável, isto é, a área a dotar de infra-estruturas urbanísticas e a edificar, não será superior a 30 % da área total do NDT. A restante área do NDT (não urbanizada) deve compreender as áreas de equipamentos como o golfe, se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento
- v) A densidade de ocupação bruta máxima correspondente a cada área urbanizável não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas; em áreas classificadas a densidade máxima será de 20 camas por hectare, podendo ser de 30 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;
- vi) A composição urbana de cada NDT deve corresponder a nucleações que traduzam menores extensões de infra-estruturas para a globalidade do NDT;
- vii) A compatibilidade entre as características da ocupação pretendida, com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico, deve ficar assegurada;
- viii) O NDT deve dispor de acessos rodoviários adequados;

2.2. Critérios de qualificação económica e social:

- i. Criação de postos de trabalho directos e investimentos em novos empreendimentos turísticos e de lazer;
- ii. O projecto assuma um carácter inequivocamente turístico.

2.3. Critérios de qualificação ambiental:

- i. Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;
- ii. Garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade;
- iii. Adopção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;
- iv. Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISSO 14001;
- v. Compromisso de assegurar as obrigações decorrentes das medidas de minimização de impactes ambientais que vierem a ser determinadas em avaliação de impacte ambiental.

Artigo 41.º - G **Consulta pública das propostas admitidas**

As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de acção popular regulado pela Lei n.º 83/95 de 31 de Agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese.

Artigo 41.º - H **CrITÉrios de avaliação das propostas admitidas**

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

1.1. Critérios de avaliação urbanísticos:

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

1.2. Critérios de avaliação económica e social:

- i. Compatibilidade com os objectivos do PROT Algarve;
- ii. Número total e qualificação de postos de trabalho directos criados;
- iii. Volume e sustentabilidade do investimento associado;
- iv. Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;
- v. Actividades de promoção intensiva do conhecimento associado

1.1. Critérios de avaliação ambiental:

- i. Compatibilidade com os objectivos do PROT;
- ii. Sustentabilidade da arquitectura e da solução urbanística proposta;
- iii. Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projecto;
- iv. Eficiência energética, em especial no que respeita ao uso de energias renováveis;
- v. Adequação da solução adoptada em matéria de gestão de resíduos;
- vi. Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactes ambientais associados à execução do projecto;
- vii. Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
- viii. Selecção de espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas do sítio;
- ix. Reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram, no sítio e na sua envolvente, e manutenção permanente dos seus valores ambientais e paisagísticos.

Artigo 41.º - I **Deliberação de admissão e escolha das propostas**

Tendo em conta os relatórios produzidos pelo júri, a câmara municipal delibera, oportunamente, sobre a admissão das propostas e, a final, escolhe a proposta mais vantajosa para a prossecução do interesse público, particularmente nos domínios do desenvolvimento económico e social, do urbanismo, do ordenamento do território e do ambiente

Artigo 41.º - J **Regime de execução**

1 - O desenvolvimento da proposta escolhida em resultado do concurso depende da aprovação de um instrumento de planeamento urbanístico adequado, para cuja execução será adoptado o sistema de cooperação, observando-se o regime jurídico previsto no DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, e tendo em conta o acordo base de NDT celebrado

2 - As operações urbanísticas definidas no instrumento de planeamento urbanístico a que se refere o número anterior estão sujeitas, em geral, à legislação que estabelece o regime jurídico sobre urbanização e edificação e, em especial, à legislação aplicável em função da natureza do empreendimento.

Artigo 41.º - L **Princípio da legalidade**

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

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

Artigo 67.º **Áreas de expansão dos aglomerados urbanos**

1 - Todas as áreas de expansão dos aglomerados urbanos, identificadas no Anexo II do presente Regulamento, serão obrigatoriamente sujeitas a planos de pormenor.

2 - Os respectivos planos de pormenor deverão observar como, limite máximo os parâmetros estabelecidos neste Regulamento para os espaços urbanizáveis, parâmetros esses que definem, transitoriamente, o regime de uso, ocupação e transformação do solo e o regime de edificabilidade para estas áreas sujeitas a planos de pormenor.

3 - Caso a Câmara julgue conveniente poder-se-ão promover planos de urbanização para qualquer perímetro urbano do concelho. Esses planos de urbanização, abrangerão tanto o aglomerado urbano como a respectiva área de expansão.

Artigo 68.º **Áreas degradadas**

1 - As Áreas Degradadas, identificadas no Anexo II do presente Regulamento, serão obrigatoriamente sujeitas a planos de pormenor de reconversão urbanística.

2 - Até os respectivos planos de pormenor se tornarem plenamente eficazes, não é permitida a alteração do actual uso do solo nas áreas degradadas.

Artigo 5.º

1. - São revogados: O Artigo 42.º; o número 15 do ponto 2.2 e o ponto 3 do Anexo II do Regulamento do Plano Director Municipal de Aljezur.

2. - Na planta de ordenamento é revogada a delimitação das Áreas de Aptidão Turística e a referência às Unidades Operativas de Planeamento e Gestão de, APD de Carrapateira-Norte (Zona Adjacente), Área Degradada de Vila Rosalinda e ZOT de Vale da Telha

Artigo 6.º

É republicado, em anexo, o Regulamento do Plano Director Municipal de Aljezur, com a redacção actual

ANEXO REPUBLICAÇÃO DO REGULAMENTO DO PDM DE ALJEZUR

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º Âmbito

- 1 - O presente diploma consagra o Plano Director Municipal do Concelho de Aljezur, adiante designado por PDM-Aljezur.
- 2 - O PDM-Aljezur abrange toda a área do concelho, cuja delimitação se encontra expressa na sua Planta de Ordenamento à escala 1:25 000.

Artigo 2.º Objectivos

Os objectivos Gerais do PDM - Aljezur são:

- a) Definir uma estrutura espacial para o território municipal, que garanta um desenvolvimento socio-económico equilibrado;
- b) Definir as regras gerais para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a garantir um usufruto adequado dos recursos;
- c) Promover a melhoria da qualidade de vida das populações, através de uma adequada gestão dos recursos naturais, através do equilíbrio da rede urbana, da dinamização da estrutura económica e do apoio ao desenvolvimento local.

Artigo 3.º Aplicação

- 1 - O PDM-Aljezur tem a natureza de Regulamento Administrativo, pelo que, quaisquer acções de entidades públicas ou privadas com incidência no uso, ocupação ou transformação do solo deverão respeitar as disposições constantes no presente Regulamento.
- 2 - O presente Regulamento aplica-se em todo o território abrangido pelo P.D.M.-Aljezur, sem prejuízo das regras a fixar em outros planos municipais, desde que em conformidade com o PDM-Aljezur.

Artigo 4.º Hierarquia

- 1 - O PDM-Aljezur é compatível com o regime definido no PROT-Algarve, aprovado pelo Decreto Regulamentar nº 11/91 de 21 de Março.
- 2 - Os planos municipais de ordenamento de nível inferior, desenvolverão e pormenorizarão o disposto no PDM-Aljezur, pelo que as regras a estabelecer nesses planos deverão ser conformes com o regime constante neste PDM.

Artigo 5.º Revisão

- 1 - O PDM-Aljezur deve ser revisto decorrido o prazo de 10 anos após a sua publicação no Diário da República.
- 2 - A C.M. Aljezur pode, no entanto rever o PDM sempre que considere tal como necessário.
- 3 - A revisão do PDM-Aljezur deverá obedecer ao disposto no Artigo 19º do Decreto-Lei 69/90 de 2 de Março, ficando sujeita ao mesmo processo de aprovação, ratificação, registo e publicação do PDM.

Artigo 6.º Elementos do plano

- 1 - Os elementos fundamentais do PDM-Aljezur são o presente Regulamento, a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes.

2 - Os elementos complementares do PDM-Aljezur, são o Relatório, a Planta de Enquadramento e o Programa de Execução.

3 - Os elementos anexos do PDM-Aljezur, são os estudos de Caracterização Física, Socio-económica e Urbanística que alicerçam o projecto-plano do PDM-Aljezur consubstanciando nos seus elementos fundamentais existentes, A Planta da Situação Existente e o extracto de plano mais abrangente, neste caso o PROT-Algarve.

Artigo 7.º **Definições**

a) *Área Bruta ou Área Total do Terreno (AB):*

Área sujeita a uma operação urbanística. É igual ao somatório das áreas de um ou mais prédios, quaisquer que sejam as categorias de uso do solo dominantes.

b) *Área Urbanizável (AU):*

Área definida como edificável de parte ou da totalidade de um ou mais prédios sobre as quais incide um projecto de edificação, incluindo as áreas de implantação dos edifícios e respectivos logradouros, áreas destinadas a infra-estruturas e áreas afectas a instalações e equipamentos sociais e públicos.

c) *Área Total de Implantação (ATI):*

Área resultante da projecção da construção sobre o terreno, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos e excluindo varandas e platibandas. Pode ser também denominada - área ocupada pelos edifícios.

d) *Área Total de Construção (ATC):*

Soma das áreas brutas de todos os pavimentos medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo, com exclusão de sótãos sem pé direito regulamentar, instalações técnicas localizadas nas caves dos edifícios (posto de transformação, central térmica, central de bombagem), varandas, galerias exteriores públicas ou outros espaços livres de uso público coberto, quando não encerrados.

e) *Índice de Implantação Líquido ou índice de ocupação (IIL):*

Quociente entre a Área Total de Implantação (ATI) e a Área Urbanizável (AU).

$$IIL = ATI/AU.$$

f) *Índice de Construção Líquido ou Índice de Utilização (IU):*

Quociente entre a Área Total de Implantação (ATI) e a Área Urbanizável (AU).

$$IU = ATC/AU.$$

g) *Índice de Construção Bruto (ICB)*

Quociente entre a Área Total de Construção (ATC) e a Área Bruta (AB).

$$ICB = ATC/AB.$$

h) *Densidade Populacional Bruta (DPB):*

Quociente entre o número de habitantes e a Área Bruta (AB), expresso em hab/ha.

i) *Densidade Populacional Líquida (DPL):*

Quociente entre o número de habitantes e a Área Urbanizável (AU), expresso em hab/ha.

j) *Número de Pisos (NP):*

Deve considerar-se nos edifícios a demarcação do número de pisos acima da cota média do terreno e do número de pisos abaixo desta cota, com indicação expressa dessas duas situações quando as houver.

l) *Cércea (C):*

Dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda terraço.

m) *Superfície Mínima para Construção (SMC):*

Área que se considera em qualquer operação de carácter urbanístico e que conste da descrição matricial, susceptível de nela se localizar qualquer tipo de edificação.

n) *Coefficiente de impermeabilização (Ci):*

Quociente entre a área total a impermeabilizar e a área total do terreno, sendo a área impermeabilizada constituída pela soma das áreas edificadas com a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que produzam o mesmo efeito, designadamente para arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e outros, logradouros, etc.

o) *PROT:*

- Plano Regional de Ordenamento do Território);*
p) *NDT:*
Núcleo de Desenvolvimento Turístico;

CAPÍTULO II

Condicionamentos e servidões

Artigo 8.º

Definição, objectivos e composição

1 - Os condicionamentos, servidões e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, demarcados na planta de condicionantes, regem-se pelo disposto no presente capítulo do regulamento sem prejuízo da legislação vigente aplicável a cada caso e têm como objectivos fulcrais:

- a) A preservação do Ambiente e do equilíbrio ecológico;
- b) A preservação da estrutura de produção agrícola e do coberto vegetal;
- c) A defesa e protecção do património cultural;
- d) A preservação dos cursos de água e das linhas de drenagem naturais;
- e) O normal funcionamento, ampliação ou execução de infra-estruturas e equipamentos.

2 - As áreas de salvaguarda sujeitas a restrições de utilidade pública ou a servidões administrativas no concelho de Aljezur são, designadamente:

- a) Áreas de protecção do património, que integram as áreas de protecção do património natural e do património edificado;
- b) Áreas de protecção às redes de Infra-estruturas básicas, aos equipamentos colectivos e às indústrias incómodas;
- c) Áreas de protecção às redes de telecomunicações e de transportes;
- d) Áreas de protecção dos elementos cartográficos.

SECÇÃO I

Áreas de protecção ao património

SUBSECÇÃO I

Património natural

Artigo 9.º

Área de paisagem protegida do sudoeste alentejano e costa vicentina (APPSACV).

No território municipal integrado na APPSACV aplica-se o regime disposto no Decreto-Lei nº 241/88 de 7 de Julho, ou regime que lhe suceder.

Artigo 10.º

Faixa costeira

1 - Entende-se por Faixa Costeira, a banda ao longo da costa marítima, cuja largura é limitada pela linha máxima da preia-mar de águas vivas equinociais (LMPAVE) e pela linha situada a 2 km daquela para o interior.

2 - As regras a que obedece a ocupação, uso e transformação da referida faixa, são as fixadas no anexo ao Decreto-Lei nº 302/90 de 26 de Setembro e no Decreto-Lei nº 302/93, de 2 de Setembro, referente aos planos de ordenamento da orla costeira.

Artigo 11.º **Domínio público hídrico (DPH)**

1 - As áreas de DPH no concelho são definidas pelo Decreto-Lei nº 468/71 de 5 de Novembro, sendo constituídas no concelho, designadamente por:

- a) Leitões das águas navegáveis ou fluviáveis e sua margens, com a largura de 30 m, e zonas adjacentes, que como tal, vierem a ser classificadas;
- b) Leitões das águas não navegáveis nem fluviáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo e suas margens, com a largura de 10m e zonas adjacentes, que como tal, vierem a ser classificadas;
- c) Margens das águas do mar, bem como das demais águas sujeitas à influência das marés, com a largura de 50 m, contadas a partir da LMPAVE e zonas adjacentes, que como tal vierem a ser classificadas;
- d) Margem das águas do mar, bem como a das águas navegáveis ou fluviáveis, com a largura de 50m a contar a partir da linha limite do leito;
- e) Quando a margem tiver a natureza de praia em extensão superior à estabelecida nos números anteriores, a margem estende-se até onde o terreno apresentar tal natureza.

2 - O regime de uso e ocupação do solo dos terrenos situados no DPH é regulado pelo disposto nos Decretos-Lei nºs 468/71 de 5 de Novembro, 89/87 de 26 de Fevereiro, e Dec-Lei nº 46/94 de 22 de Fevereiro.

3 - Os terrenos não dominiais conexos com o Domínio Público Hídrico, estão sujeitos às servidões estabelecidas por lei e, nomeadamente, a uma servidão de uso público no interesse geral, em conformidade com o estatuído nos Artigos 12º a 16º do Dec-Lei nº 468/71 de 5 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Dec-Lei nº 89/87 de 26 de Fevereiro.

Artigo 12.º **Aproveitamentos hidroagrícolas**

1 - Nas áreas condicionadas do Concelho, devido aos aproveitamentos hidroagrícolas, o regime de uso e de ocupação dos solos é regulado pelo Decreto-Lei Nº 269/82 de 10 de Julho, pelos Decretos Regulamentares n.º 84/82, de 04 de Novembro, e 86/82 de 12 de Novembro, pelo Decreto-Lei n.º 69/92 de 27 de Abril e pelo Decreto Regulamentar n.º 2/93 de 3 de Fevereiro.

2 - Qualquer alteração do uso agrícola nas áreas sujeitas a aproveitamentos hidroagrícolas, só poderá ser permitida desde que:

- a) A área seja excluída da Reserva Agrícola Nacional RAN;
- b) Seja solicitada à entidade competente, Instituto de Estruturas Agrárias e Desenvolvimento Rural, a exclusão das parcelas do perímetro de rega;
- c) Que se salvaguardem as infra-estruturas de rega e drenagem.

Artigo 13.º **Reserva Ecológica Nacional (REN)**

1 - Estão integradas na REN as áreas designadas como tal na carta de condicionantes e o seu regime de utilização é o constante dos artigos 4º, 5º e 6º do Decreto-Lei nº 93/90, de 19 de Março, com as

alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei Nº 213/92 de 12 de Outubro, sendo constituídas pelas seguintes ocorrências:

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

2 - Sem prejuízo das excepções constantes do Decreto-Lei Nº 93/90 de 19 de Março, nas áreas integradas na 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 - Em conformidade com o disposto no número anterior, ficam proibidas as seguintes acções:

- a) Nos leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias, a destruição da vegetação ribeirinha, as acções que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal ou de cheia, exceptuando-se as operações regulares de limpeza;
- b) Nas cabeceiras das linhas de água, as acções que prejudiquem a infiltração das águas e acelerem o escoamento superficial e a erosão;
- c) Nas áreas de infiltração máxima, a descarga de efluentes não tratados, a rega com águas residuais sem tratamento primário, a instalação de lixeiras e de aterros sanitários, a utilização de biocidas e de fertilizantes químicos, a utilização intensiva de fertilizantes orgânicos, o depósito de adubos, pesticidas e outros produtos tóxicos e perigosos, a instalação de campos de golfe ou outras acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos;
- d) Nas áreas com risco de erosão as operações de preparação do solo ou de condução de explorações que acelerem a erosão.

4 - São compatíveis com o estatuto da REN as seguintes acções que, pela sua natureza e dimensão, são insusceptíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico das áreas sujeitas àquele regime:

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

Artigo 14.º **Reserva Agrícola Nacional**

1 - Estão integradas na RAN as áreas designadas como tal na carta de condicionantes, sendo constituídas, segundo o Decreto-Lei n.º 196/89 de 14 de Junho, designadamente por:

- a) Solos de capacidade de uso da classe A;
- b) Solos de capacidade de uso da classe B;
- c) Solos da subclasse ch;
- d) Solos de baixas aluvionares e coluviais;
- e) Solos de outros tipos cuja integração na mesma se mostre conveniente.

2 - O regime de uso e ocupação do solo dos terrenos situados na RAN é regulado pelo disposto nos Decretos-Leis n.ºs 196/89 de 14 de Junho e 274/92 de 12 de Dezembro.

Artigo 15.º **Exploração de recursos geológicos**

1 - As áreas de protecção de recursos geológicos no concelho são definidas, pelos Decretos-Leis nºs 70/90 de 2 de Março, 90/90 de 16 de Março, 292/80 de 16 de Agosto, 403/82 de 24 de Setembro, 164/84 de 21 de Maio, 44/94 de 22 de Fevereiro, 227/82 de 14 de Julho e pelo Decreto Regulamentar 71/82 de 26 de Outubro, sendo constituídas, designadamente, por:

- a) Areias dos rios;
- b) Pedreiras;
- c) Areias do litoral.

2 - O regime de uso, ocupação e transformação do solo, dos terrenos situados nas áreas de exploração de inertes, é regulado pelo disposto nos Decretos-Leis n.ºs 90/90 de 16 de Março, 70/90 de 2 de Março, 164/84 de 21 de Maio e 89/90 de 16 de Março.

3 - Com o pedido de licenciamento de exploração de inertes é obrigatória a apresentação do Plano de Recuperação Paisagística.

SUBSECÇÃO II

Património edificado

Artigo 16.º

Regime

1 - As áreas de protecção ao património edificado no concelho, abrangem todos os Monumentos Nacionais, os imóveis de interesse público e valores concelhios, através do estabelecimento de zonas de protecção com base na legislação em vigor.

2 - O regime de uso e ocupação do solo dos terrenos situados nas áreas de protecção ao património edificado, é regulado pelo disposto nos Decretos-Lei n.ºs 21875 de 18 de Novembro de 1932, 34993 de 11 de Novembro de 1945, 40 388 de 21 de Novembro de 1955 e 205/88 de 15 de Junho, pela Lei 13/85 de 6 de Julho e pelos artigos 123.º e 124.º do Decreto-Lei n.º 38 888 de 29 de Agosto de 1952 (Regulamento Geral de Edificações Urbanas).

Artigo 17.º

Identificação

O património edificado no concelho é constituído pelos seguintes elementos classificados:

- a) Imóveis de interesse público:
Castelo de Aljezur.

- b) Imóveis de interesse classificados no Decreto-Lei 241/88 de 7 de Julho;
Odeceixe, silos medievais de Odeceixe, Aljezur, Igreja Matriz de Aljezur, Igreja Nova, fortificação a Ponta da Arrifana, fortificação da Pedra da Atalaia, Bordeira, igreja matriz da Bordeira e Vilarinha.

Artigo 18.º

Zonas de protecção

1 - O imóvel de interesse público e os elementos de interesse indicados no artigo anterior têm uma zona de protecção, que abrange toda a área envolvente do imóvel até 50 m, contados a partir dos seus limites, sem prejuízo da aplicação do regime que estabelecem zonas de protecção superiores.

2 - O parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR) é necessário para a execução de quaisquer obras de demolição, instalação, reconstrução ou construção em edifícios ou terrenos na zona de protecção do imóvel de interesse público.

SECÇÃO II
Protecção às infra-estruturas e equipamentos colectivos
e indústrias incómodas

SUBSECÇÃO I
Protecção às infra-estruturas básicas

Artigo 19.º
Rede de infra-estruturas de rega e drenagem dos aproveitamentos
hidroagrícolas

As áreas de protecção à rede deverão ser condicionadas por forma a salvaguardarem-se os seguintes aspectos:

- a) A preservação das infra-estruturas de rega e drenagem;
- b) A passagem de água nos canais de rega;
- c) A preservação de uma faixa que permita os trabalhos de manutenção da obra de rega, nos termos previstos no Decreto-Lei nº 84/82 de 4 de Novembro.

Artigo 20.º
Rede de captação, distribuição e tratamento de água

1 - A definição das áreas de protecção à Rede e o seu regime de uso e ocupação do solo, é regulado pelo Decreto-Lei nº 376/77 de 5 de Setembro e abrangem infra-estruturas executadas, em execução ou a executar no concelho, que seguidamente se designam:

- a) Captações de água;
- b) Reservatórios e estações elevatórias de água;
- c) Conduções adutoras de distribuição;
- d) Estações de tratamento de água.

2 - Captações de água

- a) Para cada captação de água no concelho estão definidos dois tipos de faixas de protecção com condicionantes próprias;
 - a.1) Faixa de protecção próxima, com um raio de 20 m em torno da captação e na qual não devem existir: depressões onde se possam acumular águas pluviais, caleiras subterrâneas sem esgoto tratado, canalizações, fossas e sumidouros de águas negras, linhas de água não revestidas, edifícios com fim habitacional, turístico ou industrial, culturas adubadas, estrumadas ou regadas, vazadouros de entulho, parques de sucata e lixeiras;
 - a.2) Faixa de protecção à distância, com um raio de 200 m em torno da captação e na qual não devem existir: sumidouros de águas negras, depósitos de hidrocarbonetos líquidos, rega com águas negras, construções com fins habitacionais, turísticos ou industriais, nitreiras, matadouros, currais ou estábulos a menos que providos de esgotos que sejam conduzidos para fora da faixa de protecção a jusante das captações, indústrias com afluentes poluentes ou instalações sanitárias a menos que providas de esgoto distante ou tratamento completo;

b) Para além do disposto na alínea a) do n.º 2 do presente artigo, para as captações de água em actividade é ainda disposto que:

- b.1) É proibida a abertura de qualquer furo a menos de 300m;
- b.2) Entre 300 e 500m, qualquer abertura de novo furo carece de parecer hidrológico, autorização da entidade licenciadora e a profundidade do novo furo não poderá exceder os 100m;
- b.3) Em qualquer caso a profundidade do novo furo não poderá exceder os 150m;

3 - Reservatórios e estações elevatórias de água:

Não é permitida a execução de quaisquer edificações numa faixa de 10m de largura medida a partir dos limites exteriores das estações ou reservatórios.

4 - Conduitas adutoras e distribuidoras (rede de distribuição);

- a) Não é permitida a execução de quaisquer edificações numa faixa de protecção de 10 m de largura, medida para cada um dos lados das adutoras-distribuidoras;
- b) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis não é permitida qualquer plantação de árvores numa faixa de 5 m de largura, medida para cada um dos lados das adutoras-distribuidoras;
- c) Nos espaços urbanos e urbanizáveis a largura da referida faixa deve ser considerada caso a caso, mediante a apreciação de projecto de arranjos exteriores, não devendo ser, em qualquer situação inferior a 2 m;
- d) Nos espaços urbanos e urbanizáveis a distância mínima das outras infra-estruturas em relação às conduitas adutoras é de 2m;
- e) Nos casos em que não seja possível cumprir esta distância nos locais próximos das conduitas de água os colectores serão maciçados em betão para protecção sanitária.

5 - Estações de tratamento de água:

É interdita a construção numa faixa de 100m de largura, contados a partir dos limites das estações de tratamento de águas, existentes ou previstas.

Artigo 21º **Rede de esgotos**

1 - O regime de uso, ocupação e transformação do solo, nas áreas de protecção à rede de esgotos é definido pelo Decreto-Lei n.º 34 021 de 11 de Outubro de 1944, e pela Portaria nº 11 388 de 8 de Maio de 1948, e dispõe, designadamente:

- a) A proibição de construção de qualquer prédio sobre colectores de redes de esgotos, públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis;
- b) Os proprietários, arrendatários, ou, a qualquer título possuidores dos terrenos que tenham de realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou dos terrenos que a esses derem acessos, são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos ou pesquisas;
- c) É interdita a construção numa faixa adjacente com a largura de 3 m para cada lado, a contar da directriz dos emissários ou rede de esgotos, salvo quando estas se encontram instaladas em áreas urbanas consolidadas onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;
- d) É interdita a plantação de árvores, nos espaços urbanos e urbanizáveis, numa faixa adjacente de 5m para cada lado, a contar da directriz dos colectores;

- e) É interdita a construção numa faixa de 15m de largura definida a partir dos limites exteriores das estações elevatórias projectadas ou a projectar incluindo a sua área de expansão.

2 - Sem prejuízo da legislação aplicável a cada caso:

- a) As fossas sépticas de uso colectivo executadas, em execução, ou previstas, têm uma área de protecção com um raio de 15 m, na qual é proibida a execução de qualquer construção;
- b) Numa área com 200 m de largura, contada a partir dos limites das estações de tratamento de águas residuais executadas, em execução ou previstas, é proibida a execução de qualquer construção.

Artigo 22.º
Rede eléctrica

1 - Rede de distribuição em baixa tensão;

- a) A definição das áreas de protecção da rede de distribuição de baixa tensão, e o seu regime de uso e ocupação do solo, são regulados pelo disposto no Decreto Regulamentar nº 90/84 de 26 de Dezembro;
- b) Sem prejuízo da legislação aplicável, na proximidade de edifícios, os condutores nus da rede de distribuição de linhas de baixa tensão não poderão penetrar numa zona de protecção definida pelas seguintes distâncias mínimas
- b.1) A Coberturas horizontais – 3 m acima do pavimento;
 - b.2) A Coberturas de inclinação até 45° – 2 m na vertical;
 - b.3) A Coberturas de inclinação superior a 45° – 1 m na perpendicular do telhado;
 - b.4) A Paredes – 0,20m;
 - b.5) A Chaminés – 1,20m na horizontal e 2,5m acima do topo;
 - b.6) A Beirais: 2,0m acima da origem do telhado – 0,80m na horizontal em relação à origem do telhado ou à platibanda; 0,15m abaixo do beiral ou da cornija;
 - b.7) A Janelas – 0,20m acima da verga: 1m de afastamento lateral em relação a cada ombreira; 1,20m de afastamento da parede até 0,80m abaixo do peitoril, seguido de 0,80m de afastamento até 2m abaixo do peitoril;
 - b.8) A Varandas ou Janelas de sacada – 2,5m acima do pavimento; 1,2m de afastamento horizontal em qualquer direcção até 0,8m abaixo do parapeito seguido de 0,80m de afastamento até 2m abaixo do parapeito; no caso de a varanda ou janela da sacada ter grade, dever-se-á manter o afastamento de 1,20m até 0,80m abaixo da soleira.

2 - Rede de Distribuição de Alta Tensão

- a) Definição das áreas de protecção e o seu regime de uso e ocupação do solo, estão regulados pelo disposto no Decreto-Lei nº 446/76 de 5 de Junho, e pelo disposto no Decreto-Lei nº 446/76 de 5 de Junho, e pelo Decreto Regulamentar nº 1/92 de 18 de Fevereiro.
- b) Sem prejuízo da legislação aplicável na proximidade de edifícios, as linhas eléctricas de alta tensão deverão ser estabelecidas nas seguintes condições:
- b.1) Os condutores, desviados ou não pelo vento, deverão estar afastados das coberturas e chaminés pelo menos 4 m. Estas distâncias deverão ser aumentadas de 1 m quando se tratar de coberturas em terraço;
 - b.2) Os troços de condutores que se situem ao lado dos edifícios a um nível igual ou inferior ao ponto mais alto das paredes, não poderão aproximar-se dos edifícios a uma distância inferior à diferença dos referidos níveis acrescida de 5 m;
 - b.3) Não é permitido estabelecer linhas aéreas de alta tensão sobre recintos escolares e campos de desporto;

- b.4) Os planos de Urbanização ou de Pormenor deverão incluir sempre as infra-estruturas de abastecimento de energia eléctrica sob a forma de Projecto ou Ante-Projecto incluindo os corredores de acesso para linhas eléctricas de alta tensão.

SUBSECÇÃO II

Protecção a equipamentos colectivos e industrias incómodas

Artigo 23.º

Edifícios religiosos

- 1 - Os edifícios religiosos não classificados existentes no concelho, dispõem de uma zona de protecção cuja extensão será variável consoante os valores que se pretende proteger e a actual ocupação dos terrenos circundantes.
- 2 - O regime de uso e ocupação do solo para as zonas de protecção dos edifícios designados no n.º 1 é regulado pelo disposto nos Decretos-Leis n.ºs 31 467 de 19 de Agosto de 1941, 38 382 de 7 de Agosto de 1954, 34 993 de 11 de Outubro de 1945 e 24 468 de 15 de Fevereiro de 1938 e pela Lei 13/85 de 6 de Julho.
- 3 - Para os edifícios que se venham a classificar, o decreto que instituir a zona de protecção deverá indicar os seus limites e identificar, se for caso disso, uma zona *non aedificandi*.
- 4 - Nas zonas de protecção indicadas no n.º 3, o licenciamento de quaisquer obras de construção ou reconstrução de edifícios particulares ficará sujeita a prévia aprovação do IPPAR, sendo o seu regime idêntico ao disposto para as zonas de protecção dos imóveis de interesse público.

Artigo 24.º

Edifícios escolares

- 1 - A definição das áreas de protecção dos Estabelecimentos de Ensino e o seu regime de uso e ocupação do solo, são regulados pelo disposto nos Decretos-Leis n.ºs 37 575 de 8 de Outubro de 1949, 44 220 de 30 de Março de 1962, 34 993 de 11 de Outubro de 1945, 40 388 de 21 de Novembro de 1955, 39 847 de 8 de Outubro de 1954 e 46 847 de 27 de Janeiro de 1966.

Artigo 25.º

Edifícios hospitalares

A definição de áreas de protecção a Equipamentos de Saúde e o regime de uso e ocupação do solo estão regulados pelo disposto nos Decretos-Leis n.ºs 34 993 de 11 de Outubro de 1945 e 40 388 de 21 de Novembro de 1955.

Artigo 26.º

Indústrias incómodas

- 1 - A definição das áreas de protecção a indústrias incómodas e o seu regime de uso e ocupação do solo estão regulados pelo disposto no Decreto Regulamentar n.º 25/93 de 17 de Agosto e pelo Decreto-Lei nº 109/91 de 15 de Março.
- 2 - Os estabelecimentos industriais classificados nas classes A e B, de acordo com a tabela anexa ao Decreto Regulamentar 10/91, de 15 de Março, cumprindo o disposto no Decreto-Lei nº 109/91, de 15 de Março, deverão ficar sempre afastados das habitações, sendo definida uma zona de protecção na qual não poderão ser licenciadas construções com fins habitacionais.
- 3 - A definição das áreas de protecção a edifícios de fabrico ou armazenagem de produtos explosivos e o seu regime de uso e ocupação do solo, estão regulados pelo disposto nos Decretos-Leis n.ºs 142/79 de 23 de Maio, 376/84 de 30 de Novembro e na Portaria nº 506/85 de 25 de Julho.
- 4 - A área de protecção designada como zona de segurança deverá ser de:
 - a) 300m, quando se trata de uma fábrica;
 - b) 150m, quando se trata de uma oficina ou paiol permanente

SECÇÃO III

Protecção às redes de transportes e telecomunicações

Artigo 27.º

Rede rodoviária

1 - A definição das áreas de protecção e zonas de servidão *non aedificandi* da rede rodoviária e o seu regime de uso e ocupação do solo são regulados pelo disposto nos Decretos-Leis n.ºs 13/71 de 23 de Janeiro, 219/72 de 27 de Junho, 380/85 de 26 de Setembro, 315/91 de 20 de Agosto, 12/92 de 4 de Fevereiro, pela Lei 2110 de 19/08/61 e pela Portaria nº 114/71 de 1 de Março, e pelo Decreto-Lei n.º 13/94 de 15 de Janeiro.

2 - A rede rodoviária do concelho integra a rede nacional complementar e a rede municipal, constituídas como seguidamente se designam:

a) A rede rodoviária nacional complementar:

a.1) Itinerário complementar (Previsto):

IC4;

a.2) Enquanto o Itinerário nº4 não for construído, a EN 120 existente manterá as suas funções, sendo posteriormente integrada na Rede Rodoviária Municipal, conforme resultar da legislação aplicável.

b) Rede Municipal

b.1) Antigas Estradas Nacionais:

EN 267, EN 268;

b.2) Estradas Municipais:

EM 1002

EM 1003

EM 1003-1

EM de Rogil a Esteveira

EM de Rogil a Arneiro da Fonte

EM de Maria Vinagre a Baía dos Tiros

EM de Odeceixe a Praia de Odeceixe

EM de Carrascalinho a Corte Sobro

EM de Cruzamento com a EN 268 a Espinhaço de Cão

EM de Cruzamento com a EN 268 a Vilarinha

EM de Praia de Monte Clérigo a Vale da Telha

EM de Cruzamento com a EN 120 à Praia da Amoreira

EM de Cruzamento com a EN 120 ao Parque de Campismo do Serrão

b.3) Caminhos Rurais

CR de Cruzamento com a EN 120 (em Rogil) a Priorado

CR de Cruzamento com a EN 120 (em Odeceixe) a Cascalho

CR de Cruzamento com a EN 120 (em M. Vinagre) a Lavajinho

CR de Aldeia Nova do Concelho a Lavajo

CR de Aldeia Nova do Concelho a Caramachão

Artigo 28.º

Rede de telecomunicações

1 - A definição das áreas de protecção à rede de telecomunicações e o seu regime de uso, ocupação e transformação do solo são regulados pelo disposto nos Decretos-Lei nºs 597/73 de 7 de Novembro e 181/70 de 28 de Abril.

2 - Ficam sujeitas a servidão radioelétrica as áreas envolventes dos centros radioelétricos - zonas de libertação - e as faixas que unem os dois centros - faixas de desobstrução.

SECÇÃO IV

Protecção a elementos cartográficos

Artigo 29.º Marcos geodésicos

A definição das áreas de protecção dos marcos geodésicos e o seu regime de uso e ocupação do solo, são regulados pelo disposto no Decreto-Lei nº 143/82 de 26 de Abril.

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

CAPÍTULO III

Zonamento

Artigo 30.º Identificação dos espaços

1 - Para efeitos de uso, ocupação e transformação do solo, considera-se que o território abrangido pelo PDM-Aljezur está dividido em dois grupos de espaços:

- a) Espaços de ocupação urbanística;
- b) Espaços de recursos naturais e equilíbrio ambiental;

2 - O grupo dos espaços de ocupação urbanística é composto pelas classes de espaços, que seguidamente se designam:

- a) Espaços urbanos;
- b) Espaços urbanizáveis;
- c) Espaços industriais.

3 - O grupo de espaços de recursos naturais e equilíbrio ambiental é composto pelas classes de espaços que seguidamente se designam:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços florestais;
- c) Espaços naturais;
- d) Espaços culturais;
- e) Espaços canais.

SECÇÃO I Espaços de ocupação urbanística

SUBSECÇÃO I Espaços urbanos

Artigo 31.º Definição e identificação

1 - Os Espaços Urbanos são caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturas e densidade populacional, e onde o solo se destina predominantemente à construção.

2 - No território abrangido pelo PDM-Aljezur existem dois tipos de espaços urbanos, que seguidamente se designam:

- a) Zonas urbanas consolidadas, que integram os aglomerados urbanos e as áreas de povoamento disperso;
- b) Zonas turísticas consolidadas, que integram as zonas de ocupação turística efectivamente ocupadas.

Artigo 32.º **Aglomerados urbanos**

1 - No concelho de Aljezur consideram-se três níveis de aglomerados urbanos:

- a) Os aglomerados urbanos de nível I são Odeceixe, Rogil, Aljezur e Igreja Nova.
- b) Os aglomerados urbanos de nível II são Maria Vinagre, Arrifana, Bordeira, Carrapateira (Sul), Carrascalinho.
- c) Os aglomerados urbanos de nível III são Praia de Odeceixe, Monte Clérigo, Aldeia Velha, Vales, Monte Cruz, Monte Viana, Monte da Gorda, Monte Novo e Vilarinha.

2 - Nos aglomerados urbanos do concelho é interdito:

- a) A instalação de unidades industriais das classes A e B;
- b) A instalação de parques de sucata, lixeiras, depósitos de veículos, resíduos sólidos ou de produtos explosivos e depósitos de inertes;
- c) A instalação de pecuárias;
- d) A instalação de estufas;
- e) A implementação de loteamentos industriais;
- f) A implementação de aldeamentos turísticos;
- g) A prática de qualquer tipo de actividade, que origine a produção de ruídos, fumos cheiros ou resíduos, que minorem as condições de salubridade, ou que origine riscos de incêndio ou explosão, ou perturbações permanentes às condições de circulação e estacionamento;

3 - Em caso de construção, renovação ou ampliação de qualquer edifício nos Aglomerados Urbanos, dever-se-á garantir a sua integração no conjunto edificado preexistente, de modo a respeitar a morfologia e a volumetria envolvente.

4 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o regime de edificabilidade nos Aglomerados Urbanos fica sujeito aos seguintes indicadores urbanísticos:

- a) Densidade Populacional Bruta (DPB) <90 hab/ha, para os aglomerados urbanos de nível I, <70 hab/ha para os aglomerados urbanos de nível II e <50 hab/ha para os aglomerados urbanos de nível III;
- b) Índice de Construção Bruto (ICB) <0,45, para os aglomerados urbanos de nível I, <0,40 para os aglomerados urbanos de nível II e <0,35 para os aglomerados urbanos de nível III;
- c) Índice de Utilização (IU), no caso de loteamentos, <0,70, para os aglomerados urbanos de nível I, 0,65 para os aglomerados urbanos de nível II e <0,60 para os aglomerados urbanos de nível III;
- d) Índice de Utilização (IU) no caso de lotes devolutos com frente para a via pública e não decorrentes de operações de loteamento, construção em lotes ou parcelas já existentes resultante do preenchimento de espaços intersticiais <1,00 (aplicado sobre uma faixa de 30 m de profundidade, a contar do limite anterior do lote)
- e) Cércea (C) <9,5m, para os aglomerados urbanos de nível I com excepção do Rogil em que a cércea <6,5m para os restantes A.U., com excepção de Monte Clérigo, Aldeia Velha, Carrascalinho, Monte Viana e Vilarinha, nos quais a cércea <3,5m.

Em qualquer caso a cércea de qualquer edifício a construir ou a ampliar não pode exceder a cércea dos edifícios contíguos.

5 - O número mínimo de lugares de estacionamento, nos aglomerados urbanos, é, consoante os casos, os que seguidamente se designam:

a) Uso residencial:

- a.1) Fogos até 150m² – 1,5 lugares/fogo;
- a.2) Fogos com mais de 150m² – 2 lugares/fogo;

b) Serviços:

- b.1) Superfície útil inferior a 1 000m² – 3 lugares por cada 100m² de área útil;
- b.2) Superfície Útil Superior a 1 000m² – 5 lugares por cada 100m² de área útil;

c) Uso industrial:

- c.1) 1 lugar por cada 100m² de área total de construção;
- c.2) Deverá ser sempre prevista, no interior do lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados, a determinar consoante os casos.

d) Indústria hoteleira:

- d.1) 1 lugar/ 2 quartos;
- d.2) Deverá ser sempre prevista, no interior do lote, uma área para o estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar consoante os casos.

e) Estabelecimentos comerciais:

- e.1) Retalhistas – 1 lugar/40 m²;
- e.2) Grossista – 1 lugar/100 m²;
- e.3) Para superfícies de comércio com uma área total de construção superior a 2000m², deverá ser obrigatório a apresentação à Câmara Municipal de um estudo de tráfego, para além de ser sempre previsto um lugar para veículo pesado por cada 1 000m² de construção;

f) Similares de hotelaria – 1 lugar/25 m²;

g) Salas de espectáculo – 1 lugar/ 10 lugares sentados;

6 - As instalações para alojamento de animais permitidas terão, que garantir as condições que seguidamente se designam:

- a) - Ter um afastamento mínimo de 10m, em relação a qualquer edifício do lote no qual se situem;
- b) - Ter um afastamento mínimo de 20m, em relação a qualquer edificação dos lotes contíguos;
- c) - Ter um afastamento mínimo de 20m, em relação ao limite do terreno confinante com a via pública.

7 - Exceptuando-se as garagens e os alojamentos enunciados no n.º 6, do presente artigo, é proibida a construção de quaisquer anexos nos logradouros, ou no espaço livre dos lotes.

8 - O regime dos loteamentos urbanos será determinado segundo planos municipais de urbanização ou de pormenor. No entanto, transitoriamente, aqueles deverão garantir os condicionamentos seguintes:

- a) Área Média dos Lotes, não deverá ser inferior a 300m²;
- b) O afastamento mínimo da frente do lote à via pública confinante é de 3m;
- c) O afastamento mínimo das construções aos limites do lote é de 3m;
- d) Os anexos não podem, em qualquer caso, exceder uma altura de 3m e a sua área total de construção nunca poderá exceder 15% da área urbanizável.

9 - Nos loteamentos destinados a habitação social dos condicionamentos previstos no n.º 8. Aplicam-se somente as alíneas b) e d), não se prevendo um mínimo para a área média dos lotes nem um afastamento mínimo das construções aos limites laterais dos lotes.

10 - A Câmara Municipal através da implementação de planos de urbanização ou de pormenor deverá definir disposições complementares às contidas no presente Regulamento, que incidirão designadamente sobre:

- a) A salvaguarda de áreas de interesse cultural nas quais deverão ser preservadas as suas características;
- b) A salvaguarda de conjuntos de edifícios, ou edifícios isolados de interesse;
- c) Pormenorização dos indicadores urbanísticos e do regime de interdições previstas;
- d) Definição de alinhamento, caracterização das fachadas e do arranjo dos espaços livres e definição da profundidade e volumetria máxima das construções.

11 - Nas áreas do perímetro urbano de Odeceixe, em sobreposição com áreas beneficiadas pelo perímetro de rega do Mira, a edificabilidade só será permitida após conclusão do procedimento de exclusão previsto no Artigo 12º deste Regulamento.

Artigo 33.º **Áreas de povoamento disperso (APD)**

1 - No concelho de Aljezur são as seguintes as áreas de povoamento disperso:

- a) Picão;
- b) Chabouco;
- c) Monte da Vinha;
- d) Tramelos;
- e) Monte Ruivo;
- f) Carrapateira-Norte

2 - Nas áreas de povoamento disperso do concelho dever-se-ão implementar obrigatoriamente planos municipais de pormenor, que definam o regime de uso, ocupação e transformação do solo e o regime de edificabilidade para aquelas áreas.

3 - Transitoriamente, e até esses planos serem plenamente eficazes, o regime de uso, ocupação e transformação do solo e o regime de edificabilidade nas APD do concelho respeitarão o disposto para os aglomerados urbanos, conforme o constante do artigo 32º, excepto o disposto no nº 4.

4 - O regime de edificabilidade nas A.P.D. fica sujeito aos seguintes indicadores urbanísticos:

- a) Densidade populacional bruta – <35 hab/ha;
- b) Índice de construção bruto – <0,25;
- c) Índice de utilização no caso de loteamentos – <0,40;
- d) Índice de Utilização no caso de construção em lotes devolutos com frente para a via pública e não decorrentes de operações de loteamento, construção em lotes ou parcelas já existentes resultante do preenchimento de espaços intersticiais – <0,80 (aplicado sobre uma faixa de 30,0 m de profundidade a contar do limite anterior do lote);
- e) Cércea – <3,5 m.

Artigo 34.º **Zonas de ocupação turística (ZOT)**

1 - No concelho de Aljezur existem as seguintes ZOT:

- a) Espartal;
- b) Vale da Telha;
- c) Vales – Oceano;
- d) Carrapateira-Bacelos

2 - Na ZOT do Vale da Telha será implementado plano de urbanização com vista a reconversão e ordenamento na zona. O Plano deverá ser ratificado nos termos da legislação em vigor e elaborado com base num programa previamente acordado entre as entidades com competência na área, nomeadamente o I.C.N.

3 - O respectivo plano de urbanização deverá observar como limite máximo os parâmetros estabelecidos neste PDM para as ZOT, parâmetros esses que definem, transitoriamente, o regime de uso, ocupação e transformação do solo para estas zonas.

4 - Até á entrada em vigor do plano a que se refere o número anterior é genericamente proibida a edificabilidade.

Excepcionalmente poderão ser licenciadas novas ocupações do solo para os casos em que existam infra-estruturas em condições de servir a obra em causa e a sua construção não comprometa ou torne mais difícil ou onerosas a elaboração e execução do referido plano.

5 - Nas ZOT de Espartal, Vales-Oceano e Carrapateira-Bacelos, tituladas por alvarás de loteamento, o seu regime de edificabilidade e a ocupação do espaço é o estabelecido nos alvarás de loteamento e respectivos regulamentos, sendo apenas permitidas alterações que impliquem a melhoria da qualidade do empreendimento e não impliquem aumento dos índices urbanísticos anteriormente aprovados.

SUBSECÇÃO II **Espaços urbanizáveis**

Artigo 35.º **Definição e identificação**

1 - Os espaços urbanizáveis caracterizam-se por poderem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e são geralmente designados por áreas de expansão.

2 - No território abrangido pelo PDM-Aljezur os espaços urbanizáveis correspondem ás áreas de expansão dos Aglomerados Urbanos.

3 - Inserem-se também nos espaços urbanizáveis, as áreas de urbanização programada (AUP), que integram as áreas preferenciais para ocupação turística (APOT) do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (POPNSACV).

4 - Nas áreas do perímetro urbano de Odeceixe, em sobreposição com as áreas beneficiadas com o perímetro de rega do Mira, a edificabilidade só será permitida após conclusão do procedimento de exclusão previsto no artigo 12.º deste Regulamento

a) No município existem as seguintes áreas de urbanização programada (AUP):

- a1) - Odeceixe;
- a2) - Aldeia Velha;
- a3) - Vales;
- a4) - Canal Malhões;
- a5) - Monte Novo;
- a6) - Carrapateira.

b) Nas AUP a emissão de pareceres rege-se pelos seguintes critérios:

- b1) - Densidade populacional bruta (DPB) – 6,25 hab./ha;
- b2) - Densidade populacional líquida (DPL) – 25 hab./ha;
- b3) - Área urbanizável – 0,25 da AB;
- b4) - Índice de ocupação máxima – 0,02;
- b5) - Índice de construção máxima – 0,02;
- b6) - Coeficiente de impermeabilização máximo – 0,04;
- b7) - Cércea máxima – 8 m

Artigo 36.º **Áreas de expansão dos aglomerados urbanos**

1 - No concelho de Aljezur existem as seguintes Áreas de Expansão dos AU:

- a) Odeceixe, Rogil, Aljezur e Igreja Nova, A.U. Nível I;

b) Maria Vinagre, Arrifana e Carrapateira (Sul), A.U. de Nível II.

2 - Para as áreas de expansão dos aglomerados urbanos dever-se-ão implementar obrigatoriamente planos municipais de urbanização ou de pormenor, que definam o regime de uso, ocupação e transformação do solo e do regime de edificabilidade.

3 - Transitoriamente, e até os planos enunciados no nº 2 se tornarem plenamente eficazes, o regime de uso, ocupação e transformação do solo e o regime de edificabilidade nas áreas de expansão respeitarão o disposto para os respectivos aglomerados urbanos, conforme o constante no artigo 32º, com excepção da proibição da implementação de loteamentos industriais.

4 - Nas áreas do perímetro urbano de Odeceixe, em sobreposição com as áreas beneficiadas com o perímetro de rega do Mira, a edificabilidade só será permitida após conclusão do procedimento de exclusão previsto no artigo 12º deste Regulamento.

SUBSECÇÃO III

Espaços industriais

Artigo 37.º

Definição e identificação

1 - Os espaços industriais são destinados a actividades industriais transformadoras e extractivas e a serviços próprios apresentando ou vindo a apresentar elevado índice de infra estruturação, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacte sobre os espaços adjacentes.

2 - No território abrangido pelo PDM-Aljezur prevê-se uma zona de uso industrial localizada em Feiteirinha – Rogil.

Artigo 38.º

Zona de uso industrial

1 - Na Zona de uso industrial é interdito:

- a) Instalação de serviços e equipamentos com excepção dos de apoio à actividade industrial;
- b) A construção de edifícios destinados a qualquer tipo de actividade turística.

2 - Na Zona de Uso Industrial para além de estabelecimentos industriais, só se poderão construir:

- a) Armazéns, depósitos e silos;
- b) Laboratórios de pesquisa;
- c) Oficinas;
- d) Escritórios;
- e) Espaços de recreio e lazer dos trabalhadores;
- f) Habitação para pessoal de vigilância e de manutenção dos espaços industriais.

3 - A implantação de empreendimentos industriais, ou qualquer tipo de edifícios permitido no ponto 2, deverá respeitar o regime de loteamentos disposto no Decreto-Lei 109/91 de 15 de Março.

4 - Em qualquer caso, os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas anti-poluentes, sendo a demonstração de dispositivos eficazes para tal factor, indispensável ao licenciamento.

5 - Os espaços livres não impermeabilizados, deverão ser tratados como espaços verdes, devendo ser reduzido ao mínimo indispensável o abate de árvores, sem prejuízo de se assegurar o acesso e a circulação de veículos de emergência.

6 - A execução das infra-estruturas de apoio, terão de ser executadas previamente à permissão da instalação de qualquer edifício.

7 - As construções permitidas para as zonas de uso industrial ficam sujeitas aos seguintes indicadores urbanísticos:

- a) Índice de construção de betão (ICB) – 0,30;
- b) Índice de utilização (IU) – 0,70;

- c) Cércea (C): 9,5m, excepto em casos em que a especificidade técnica exija superar esse valor, não podendo, em qualquer caso, a cércea ser superior a 12,5m;
- d) Área total de construção (ATC) para edifícios de habitação – 120m².

8 - Deve-se prever, em qualquer caso, uma área de estacionamento igual a um quarto da área total de construção dos edifícios.

9 - Deverá ser igualmente previsto, no interior do lote, uma área necessária à circulação, manobra e estacionamento de veículos pesados, a determinar consoante os casos.

SUBSECÇÃO IV **Restrições gerais**

Artigo 39.º **Loteamentos**

Fora das áreas urbanas, urbanizáveis ou industriais são proibidos os loteamentos como decorre do artigo 8º do Decreto-Lei n.º 448/91 de 29 de Novembro.

ARTIGO 40.º **PROIBIÇÃO DE EDIFICAÇÃO DISPERSA**

1 - É proibida a edificação em solo rural

2 - Exceptua-se do disposto no número anterior as edificações isoladas, os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações de apoio e a recuperação e ampliação de construções existentes, nos termos do capítulo IV

SECÇÃO II **Núcleos de desenvolvimento turístico**

Artigo 41.º **Empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos**

Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 60.º, a criação de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROT Algarve, está sujeita ao modelo de núcleos de desenvolvimento turístico (NDT) definido nos termos dos artigos seguintes:

Artigo 41.º - A **Princípio do concurso público**

1 - A criação de um NDT está sujeita a concurso público, com parecer prévio do Observatório do PROT Algarve, para escolha de uma proposta que será objecto de um acordo base, reduzido a escrito, entre a Câmara Municipal e o promotor, com vista à elaboração de um plano de pormenor ou de urbanização para implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento, cujas condições gerais são aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal

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

- a) A Forma de elaboração do instrumento de planeamento territorial adequado à concretização do NDT;
- b) Os termos de referência do referido instrumento de planeamento territorial;
- c) As regras de execução do mesmo instrumento de planeamento territorial, designadamente, as acções a realizar, seu escalonamento temporal e responsabilidade pelos investimentos previstos;
- d) O modelo de gestão da área abrangida e dos seus elementos construídos ou naturais;

- e) As sanções aplicáveis em caso de incumprimento das obrigações assumidas e, em geral, as garantias exigidas.
- f) Caso a área abrangida pelo NDT integre terrenos cujos proprietários não assumem a posição de promotores, os concorrentes devem apresentar uma proposta de regulamentação do fundo de compensação e as bases preliminares do contrato de urbanização da unidade de execução

Artigo 41.º - B Publicitação

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

Artigo 41.º - C Documentos base

- 1 - No concurso público referido no artigo anterior há um programa de concurso e um caderno de encargos.
- 2 - O programa de concurso define os termos específicos a que obedece o concurso.
- 3 - O caderno de encargos define os aspectos essenciais, os requisitos mínimos da proposta de NDT e as condições para o estabelecimento da parceria com o promotor.

Artigo 41.º - D Júri

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

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

Artigo 41.º - E Concorrentes

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

Artigo 41.º - F Critérios de selecção das propostas

- 1 - As propostas de NDT são sujeitas a análise prévia de selecção, com vista à sua admissão.
- 2 - Apenas são admitidas as propostas que reúnam os requisitos mínimos de admissão, em resultado da aplicação dos seguintes critérios de qualificação:

2.1. Critérios de qualificação urbanística:

- i. Cada NDT corresponde a uma área de solo contínua e mínima de 70 hectares;

- ii. O NDT pode ser constituído por um ou mais empreendimentos turísticos, sempre articulados entre si e com o exterior, através de uma solução coerente de infra-estruturas, de estrutura ecológica e de composição urbanística e paisagística;
- iii. Quanto às tipologias turísticas, admitem-se hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos e hotéis-apartamentos, também de 4 e 5 estrelas sempre integrados em conjuntos turísticos, e ainda pousadas, devendo todas as tipologias turísticas corresponder, no mínimo, a 70 % da capacidade total do NDT.
- iv. A área urbanizável, isto é, a área a dotar de infra-estruturas urbanísticas e a edificar, não será superior a 30 % da área total do NDT. A restante área do NDT (não urbanizada) deve compreender as áreas de equipamentos como o golfe, se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
- v. A densidade de ocupação bruta máxima correspondente a cada área urbanizável não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas; em áreas classificadas a densidade máxima será de 20 camas por hectare, podendo ser de 30 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;
- vi. A composição urbana de cada NDT deve corresponder a nucleações que traduzam menores extensões de infra-estruturas para a globalidade do NDT;
- vii. A compatibilidade entre as características da ocupação pretendida, com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico, deve ficar assegurada;
- viii. O NDT deve dispor de acessos rodoviários adequados;

2.2. Critérios de qualificação económica e social:

- i. Criação de postos de trabalho directos e investimentos em novos empreendimentos turísticos e de lazer;
- ii. O projecto assuma um carácter inequivocamente turístico.

2.3. Critérios de qualificação ambiental:

- i. Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;
- ii. Garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade;
- iii. Adopção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;
- iv. Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISSO 14001;
- v. Compromisso de assegurar as obrigações decorrentes das medidas de minimização de impactes ambientais que vierem a ser determinadas em avaliação de impacte ambiental.

Artigo 41.º - G

Consulta pública das propostas admitidas

As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de acção popular regulado pela Lei n.º 83/95 de 31 de Agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese.

Artigo 41.º - H

Critérios de avaliação das propostas admitidas

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

1.1. Critérios de avaliação urbanísticos:

- i. Compatibilidade com os objectivos do PROT;
- ii. Qualidade da solução urbanística e arquitectónica proposta;
- iii. Qualidade dos espaços públicos previstos;

- iv. Integração de usos, nomeadamente turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciada pelo projecto;
- v. Integração e valorização paisagística;
- vi. Classificação proposta para os empreendimentos turístico

1.2. Critérios de avaliação económica e social:

- i. Compatibilidade com os objectivos do PROT Algarve;
- ii. Número total e qualificação de postos de trabalho directos criados;
- iii. Volume e sustentabilidade do investimento associado;
- iv. Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;
- v. Actividades de promoção intensiva do conhecimento associado

1.3. Critérios de avaliação ambiental:

- i. Compatibilidade com os objectivos do PROT;
- ii. Sustentabilidade da arquitectura e da solução urbanística proposta;
- iii. Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projecto;
- iv. Eficiência energética, em especial no que respeita ao uso de energias renováveis;
- v. Adequação da solução adoptada em matéria de gestão de resíduos;
- vi. Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactes ambientais associados à execução do projecto;
- vii. Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
- viii. Selecção de espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas do sítio;
- ix. Reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram, no sítio e na sua envolvente, e manutenção permanente dos seus valores ambientais e paisagísticos.

Artigo 41.º - I

Deliberação de admissão e escolha das propostas

Tendo em conta os relatórios produzidos pelo júri, a câmara municipal delibera, oportunamente, sobre a admissão das propostas e, a final, escolhe a proposta mais vantajosa para a prossecução do interesse público, particularmente nos domínios do desenvolvimento económico e social, do urbanismo, do ordenamento do território e do ambiente

Artigo 41.º - J

Regime de execução

1 - O desenvolvimento da proposta escolhida em resultado do concurso depende da aprovação de um instrumento de planeamento urbanístico adequado, para cuja execução será adoptado o sistema de cooperação, observando-se o regime jurídico previsto no DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, e tendo em conta o acordo base de NDT celebrado

2 - As operações urbanísticas definidas no instrumento de planeamento urbanístico a que se refere o número anterior estão sujeitas, em geral, à legislação que estabelece o regime jurídico sobre urbanização e edificação e, em especial, à legislação aplicável em função da natureza do empreendimento.

Artigo 41.º - L

Princípio da legalidade

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

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

SECÇÃO III

Espaços de recursos naturais e equilíbrio ambiental

SUBSECÇÃO I

Restrições gerais

Artigo 42.º

(REVOGADO)

Artigo 43.º

Restrições à suinicultura

Nos espaços de recursos naturais e equilíbrio ambiental as instalações destinadas às explorações de suinicultura, deverão possuir uma superfície mínima para construção com o mínimo de 70ha e deverão estar afastadas 1000m de qualquer habitação e 3000m das ribeiras de Odeceixe, Areeiro, Cerca, Alfambras, Bordeira e Carrapateira.

SUBSECÇÃO II

Espaços agrícolas

Artigo 44.º

Definição e identificação

1 - Os espaços agrícolas abrangem áreas com características adequadas à actividade agrícola, ou que as possam vir a adquirir.

2 - No território abrangido pelo PDM-Aljezur existem dois tipos de espaços agrícolas, que seguidamente se designam:

- a) Áreas agrícolas especiais, que integram as áreas de RAN, do perímetro de rega do Mira e do perímetro de emparcelamento da várzea de Aljezur.
- b) Áreas agro-florestais, que integram áreas de potencial agrícola e florestal de protecção/recuperação e de desenvolvimento.

Artigo 45.º

Áreas agrícolas especiais

- 1 - Para as áreas abrangidas pela RAN., o regime de uso, ocupação e transformação do solo é o definido nos Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho e 274/92, de 12 de Dezembro e para as áreas de aproveitamento hidroagrícola do Mira, o definido na legislação aplicável.
- 2 - Nas áreas abrangidas pelo perímetro de emparcelamento da várzea de Aljezur, o regime de uso, ocupação e transformação do solo, será definido no respectivo projecto, que se rege pelo disposto no capítulo V do presente Regulamento.
- 3 - Na área abrangida pelo perímetro de emparcelamento da várzea de Aljezur a utilização de agro-químicos deverá ser efectuada limitadamente, de modo a não se ultrapassarem os valores máximos de exportação de culturas, com vista a evitar-se a poluição da água subterrânea ali existente.
- 4 - Nas áreas agrícolas coincidentes com zonas ameaçadas pelas cheias qualquer novo empreendimento agrícola deverá obedecer a projecto de drenagem a submeter à apreciação das entidades competentes.

Artigo 46.º **Áreas agro-florestais**

- 1 - As áreas agro-florestais do concelho de Aljezur são dominadas pela prática da policultura, da silvo-pastorícia e são solos com potencialidades agrícolas e florestais não abrangidos pela RAN.
- 2 - A edificabilidade nesta categoria de espaço fica sujeita às condições e regras previstas no Capítulo IV.
- 3 - Em casos excepcionais, poder-se-á aceitar a implantação de equipamentos colectivos, caso sejam:
 - a) Cemitérios;
 - b) Estações de tratamento de águas, esgotos ou resíduos sólidos;
 - c) Infra-estruturas eléctricas;
 - d) Infra-estruturas ligadas às redes de detecção e combate a incêndios e de fontes de poluição.
- 4 - Nas situações referidas no n.º 3, é necessário que se cumpram cumulativamente os seguintes índices:
 - a) Superfície mínima para construção (SMC) – 5000m²;
 - b) Área total de construção (ATC) – 600m²;
 - c) Cércua (C) – ≤ 9,5m.
- 5 - Para além do disposto no n.º 4, a entidade promotora dos equipamentos terá de assegurar a execução prévia de todas as infra-estruturas necessárias, sendo ainda obrigatória a apresentação de projecto de arranjos exteriores e de ordenamento paisagístico.
- 6 - Nas áreas agro-florestais do concelho de Aljezur existem duas zonas especiais destinadas a grandes infra-estruturas – o parque ambiental e de lazer e a zona desportiva.
 - a) Parque ambiental e de lazer – zona destinada exclusivamente à implantação de infra-estruturas de apoio à implementação de um parque ambiental e de lazer;
 - b) Não é permitida qualquer acção ou construção que impossibilite ou prejudique a implementação do parque;
 - c) Zona desportiva – zona destinada à implementação de um complexo desportivo que sirva as populações locais e surja como complemento às infra-estruturas turísticas do concelho de Aljezur e concelhos limítrofes;
 - d) Na Zona Desportiva serão implantados os seguintes equipamentos:
 - Pavilhão Gimnodesportivo
 - Piscinas
 - Campo de ténis
 - Campo de futebol relvado
 - Unidade hoteleira de apoio
 - e) Não é permitida qualquer acção ou construção que inviabilize ou prejudique a implementação da zona desportiva.
 - f) A altura máxima das construções a edificar no parque ambiental e de lazer e na zona desportiva poderá atingir os 6,5 m

SUBSECÇÃO III

Espaços florestais

Artigo 47.º

Definição e identificação

- 1 - Os espaços florestais correspondem a áreas que possuem potencialidades de uso florestal, correspondendo, nomeadamente, a manchas cujos solos sejam de capacidade de uso D e E.
- 2 - No território abrangido pelo PDM-Aljezur os espaços florestais, denominados com áreas florestais são constituídas por solos destinados, predominantemente, à produção de produtos florestais e incluem, tanto as áreas já florestadas, como as áreas que possuem potencialidades de uso florestal, correspondendo normalmente a manchas de acentuado declive e sujeitas à erosão.

Artigo 48.º

Áreas florestais

- 1 - A Edificabilidade nesta categoria de espaço fica sujeita às condições e regras previstas no capítulo IV
- 2 - Em casos excepcionais, poder-se-á aceitar a implantação de equipamentos colectivos como sejam:
 - a) Estações de tratamento de águas e esgotos ou resíduos sólidos;
 - b) Infra-estruturas ligadas às redes de detecção e combate a incêndios e de fontes de poluição.
- 3 - Nas situações referidas no ponto 2, é necessário que se cumpram cumulativamente as seguintes regras:
 - a) Superfície mínima para construção (SMC) – 20000m²;
 - b) Área total de construção (ATC) – 400m²
 - c) Cércea (C) – ≤ 6,5m.
- 4 - Para além do disposto no n.º 3, a entidade promotora dos equipamentos terá de assegurar a execução prévia de todas as infra-estruturas necessárias, sendo ainda obrigatória a apresentação de projecto de arranjos exteriores e de ordenamento paisagístico.

SUBSECÇÃO IV

Espaços naturais

Artigo 49.º

Definição e identificação

- 1 - Os espaços naturais abrangem linhas de água, cabeceiras de linhas de água, áreas com risco de erosão, zonas ameaçadas pelas cheias, áreas de máxima infiltração, áreas de salvaguarda do património geológico e também áreas classificadas, objecto de protecção especial nos termos da legislação – Decreto-Lei n.º 241/88 de 7 de Julho (APPSACV). Correspondem às áreas nas quais se privilegia a protecção dos recursos naturais e a sua salvaguarda e valorização.
- 2 - No território abrangido pelo PDM-Aljezur existem três tipos de espaços naturais, que seguidamente se designam:
 - a) Áreas florestais de protecção;
 - b) Áreas de protecção e valorização;
 - c) Áreas preferenciais de especial interesse ecológico, que abrange áreas inseridas na APPSACV cujos valores naturais deverão ser salvaguardados.

Artigo 50.º

Áreas florestais de protecção

1 - Estas áreas integram-se na REN e abrangem cabeceiras de linhas de água e zonas com elevados riscos de erosão que devem ser reconvertidas para usos florestais com funções predominantemente de protecção ou áreas arborizadas existentes.

Sem prejuízo do disposto na legislação que regula a REN são permitidas:

- a) A reconstrução, alteração e ampliação de edifícios para habitação, comércio, turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação;
- b) A exploração agrícola tradicional;
- c) A florestação, com excepção de folhosas de rápido crescimento.

Artigo 51.º

Áreas de protecção e valorização

1 - Estas áreas integram-se na REN e abrangem linhas de água, incluindo faixa de 20m para cada lado, zonas ameaçadas pelas cheias e ainda áreas de máxima infiltração.

Nestas áreas, com excepção das áreas ameaçadas pelas cheias e de protecção às linhas de água é permitido:

- a) A reconstrução, a alteração e ampliação a edifícios existentes destinados a habitação e comércio;
- b) A reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes destinados a turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação.

2 - Nas áreas ameaçadas por cheias e de protecção às linhas de água, e sem prejuízo do disposto no regime da REN, se não houver outra alternativa possível, é permitido:

- a) A reconstrução de edifícios existentes destinados à habitação e comércio;
- b) A reconstrução de edifícios existentes destinados a turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação.

3 - Nos casos referidos no número anterior a cota de soleira terá de estar acima da cota da maior cheia conhecida, não sendo permitidas caves, nem sequer para a instalação de garagens.

Artigo 52.º

Áreas preferenciais de especial interesse ecológico e áreas de salvaguarda do património geológico

1 - O Regime de uso, ocupação e transformação do solo nestas áreas é o constante do Decreto-Lei 241/88, de 7 de Julho, para as zonas de especial interesse ecológico, enquanto não for aprovado o plano de ordenamento previsto naquele diploma legal.

2 - Quando o plano de ordenamento da orla costeira for plenamente eficaz, este definirá a classificação e regulamentação do uso balnear das praias, a localização e tipologia dos apoios de praia, respectivo equipamento complementar, acessos e estacionamento, a utilização do plano de água adjacente e os apoios à pesca e ao recreio náutico.

3 - As áreas de salvaguarda do património geológico são as que seguidamente se designam:

- a) Corpo laguno-estuarino da praia de Odeceixe;
- b) Monte laguno-estuarino da Amoreira;
- c) Monte Clérigo-Amoreira;
- d) Arribas da Arrifana;

- e) Corpo laguno-estuarino da Bordeira;
- f) Recifes da Carrapateira.

4 - O regime de uso, ocupação e transformação do solo, nas áreas de salvaguarda do património geológico é o disposto no regime das áreas preferenciais de especial interesse ecológico.

SECÇÃO IV

Espaços culturais

Artigo 53.º

Definição e identificação

1 - Os espaços culturais correspondem às áreas nas quais se privilegiam a protecção e a salvaguarda dos valores arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos.

2 - No território abrangido pelo PDM-Aljezur existem dois tipos de espaços culturais, que seguidamente se designam:

- a) Áreas de salvaguarda do património arquitectónico;
- b) Áreas de salvaguarda do património arqueológico;

3 - A listagem das áreas de salvaguarda do património cultural consta do Anexo I do presente Regulamento.

4 - Os conceitos, definições e classificações aplicados nas áreas de salvaguarda, são os constantes da Lei 13/85 de 6 de Julho.

Artigo 54.º

Tipologia das áreas de salvaguarda do património

1 - As áreas de salvaguarda do património arquitectónico e arqueológico, são de três tipos distintos, que seguidamente se designam:

- a) Áreas de salvaguarda de monumentos;
- b) Áreas de salvaguarda de conjuntos;
- c) Áreas de salvaguarda de sítios.

2 - As áreas de salvaguarda do património a sujeitar a planos de salvaguarda de pormenor, estão enunciados no capítulo V deste Regulamento.

Artigo 55.º

Áreas de salvaguarda do património cultural

1 - Os imóveis classificados têm automaticamente uma zona de protecção com 50m de raio à volta do elemento classificado, caso não exista publicada no *Diário da República* uma zona especial de protecção, sendo o seu regime de uso e alteração do solo o disposto para as zonas de protecção aos imóveis de interesse público.

2 - Os elementos cuja classificação se propõe, e que constam do Anexo I do Regulamento, têm uma zona de protecção com uma área e um regime de uso e alteração do solo idênticos aos dos imóveis classificados, enquanto decorrem os respectivos processos de classificação.

3 - Qualquer intervenção que envolva a mobilização de terrenos em áreas de salvaguarda de arqueossítios inventariados ou a inventariar, torna obrigatória a realização de trabalhos de prospecção ou escavação arqueológica.

4 - Sempre que no decorrer de uma obra sejam encontrados vestígios arqueológicos, os trabalhos serão suspensos, devendo tal facto ser imediatamente comunicado ao município e ao Instituto IPPAA.

5 - Em caso de suspensão temporária da obra o prosseguimento dos trabalhos fica condicionado á observância de regras a estabelecer por cada caso, mediante trabalhos de prospecção ou escavação dos vestígios, a realizar no mais curto espaço de tempo.

6 - Caso venham a ser considerados importantes, ou descobertos, outros monumentos, conjuntos ou sítios de interesse patrimonial não contemplados neste Regulamento a Câmara, em conjunto com o IPPAR, disporá em edital o regime restritivo correspondente à respectiva área de salvaguarda, e no qual deverá ser contemplado:

- a) A classificação proposta do elemento patrimonial;
- b) A delimitação da zona de protecção;
- c) A eventual necessidade de elaboração do plano de salvaguarda e valorização da zona envolvente;
- d) A aplicação do mesmo regime de condicionantes que o previsto neste Regulamento para as áreas de salvaguarda do património cultural.

SECÇÃO V

Espaços canais

Artigo 56.º

Definição e identificação

1 - Os espaços canais correspondem a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que o marginam.

2 - No território abrangido pelo PDM-Aljezur existem dois tipos de espaços canais, que seguidamente se designam:

- a) - Áreas afectas à rede rodoviária nacional complementar;
- b) - Áreas afectas à rede rodoviária municipal.

Artigo 57.º

Áreas afectas à rede rodoviária nacional complementar

As áreas afectas aos Itinerários complementares e á estrada nacional n.º 120, desclassificada pelo plano rodoviário nacional e a entregar à Câmara Municipal, têm um regime de uso, ocupação e transformação do solo idêntico às áreas de protecção da rede rodoviária e conforme o disposto no n.º 1 do artigo 27.º do presente Regulamento.

Artigo 58.º

Áreas afectas à rede rodoviária municipal

As áreas afectas às ex-estradas nacionais (n.ºs 267 e 268), componentes da rede municipal, têm um regime de uso, ocupação e transformação do solo idêntico às áreas de protecção da rede rodoviária, e, conforme o disposto no n.º 1 do Artigo 27.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO IV

Edificação em solo rural

Artigo 59.º

Edificações isoladas

As obras de criação de edificações isoladas estão sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:

- a) Inserir-se em prédio com área mínima de 5 hectares;

- b) Integração numa exploração agrícola ou agro-florestal sustentável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, excepto no caso de turismo em espaço rural que obedece à legislação específica aplicável;
- c) Nas áreas não edificadas da propriedade, devem preferencialmente respeitar-se os usos dominantes do território em que se inserem;
- d) As infra-estruturas são da responsabilidade do proprietário ou promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infra-estruturas;
- e) A edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar-se à residência do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, não podendo ser alienada no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;
- f) Os critérios de edificabilidade devem observar os parâmetros que se apresentam no quadro seguinte:
 - i. Área máxima de construção:
Habitação – 300m²
Outros usos mais habitação – 1300m²
 - ii. Cércea máxima:
Habitação – 3m
Turismo em espaço rural e turismo de natureza – 3,5m
Outros usos – 6,5m
 - iii. O Número máximo de pisos é de 1. Não serão permitidos pisos enterrados ou semienterrados

Artigo 60.º **Estabelecimentos hoteleiros isolados**

São admitidas unidades hoteleiras isoladas, desde que respeitem as seguintes condições:

- a) A dotação de camas turísticas definida para o Município de Aljezur, é de 500 camas;
- b) Área mínima da propriedade: 5 hectares;
- c) Densidade de ocupação máxima: 12 camas por hectare, com um máximo de 300 camas;
- d) Edificação concentrada: no caso de não se concretizar através de um edifício único, deve garantir-se a sua concentração numa área não superior a 10% da área total da propriedade afectada.
- e) Número máximo de pisos: dois, admitindo-se um piso abaixo da cota de soleira, desde que totalmente enterrado. Devendo a cércea não ultrapassar 8 metros;
- f) Preferencialmente associadas a uma temática específica, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes ou a criar;
- g) Regime de implantação: sujeito a contratualização com o município.

Artigo 61.º **Edifícios de apoio**

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

Artigo 62.º

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes

- 1 -** Sem prejuízo do regime das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de recuperação e de ampliação de construções existentes, com uma estrutura edificada e volumetricamente definida para fins de interesse público, designadamente de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de Turismo em Espaço Rural (TER) ou turismo da natureza, para equipamentos sociais e culturais de uso colectivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras actividades compatíveis com o solo rural e, ainda, para fins habitacionais, independentemente do uso anterior
- 2 -** As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade e habitabilidade dos edifícios, assim como manter e reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das actividades e realizações humanas.
- 3 -** As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e as suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a protecção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade
- 4 -** As obras referidas no número anterior devem, ainda, cumprir os seguintes requisitos:
 - a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural;
 - b) Não aumentar o número de pisos preexistentes;
 - c) Adoptar ou criar infra-estruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, as ligações às redes públicas de infra-estruturas;
 - d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de área de construção para fins habitacionais e 500 m² de área de construção para outros fins, com excepção dos empreendimentos de turismo em espaço rural em que se admite uma área máxima de 1500 m²;
 - e) Para efeitos da alínea anterior, quando a pré-existência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite
- 5 -** As disposições do presente Artigo são aplicáveis igualmente na área do Município de Aljezur abrangida pelo Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, nos casos em que não contrariem o Regulamento do seu Plano de Ordenamento

CAPÍTULO V

Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)

Artigo 63.º

Definição e identificação

- 1 -** As UOPG correspondem às áreas nas quais será obrigatória a elaboração de outros planos de ordenamento complementares ao PDM-Aljezur, de modo a que os objectivos preconizados por este plano sejam efectivamente consagrados.
- 2 -** No território abrangido pelo PDM-Aljezur existem três tipos de UOPG, que seguidamente se designam:
 - a) A UOPG de carácter agrícola, que abrange o perímetro de emparcelamento da várzea de Aljezur;
 - b) As UOPG de carácter urbanístico, que abrangem áreas de salvaguarda do património cultural, as áreas de povoamento disperso, as áreas de expansão dos aglomerados urbanos e as áreas degradadas, todas elas identificadas no Anexo II do presente Regulamento;

SECÇÃO I
UOPG de carácter agrícola

ARTIGO 64.º
Perímetro de emparcelamento da várzea de Aljezur (PEVA)

1 - As áreas que integram o PEVA são, obrigatoriamente, objecto de projecto de emparcelamento que se regula pelos Decretos-Leis n.ºs 384/88 de 25 de Outubro e 103/90 de 22 de Março.

SECÇÃO II
UOPG de carácter urbanístico

ARTIGO 65.º
Áreas de salvaguarda do património

- 1 - As Áreas de salvaguarda do património identificadas no Anexo II do presente Regulamento serão obrigatoriamente sujeitas a planos de salvaguarda do património cultural.
- 2 - Os planos de salvaguarda, dever-se-ão reger pelo disposto no Decreto-Lei 151/95, de 24 de Junho.
- 3 - Os planos de salvaguarda deverão observar como limites máximos os parâmetros estabelecidos para os aglomerados urbanos, parâmetros esses que, juntamente com o disposto para as áreas de salvaguarda do património cultural, definem o regime transitório para as UOPG de carácter urbanístico sujeitos a planos de salvaguarda e valorização.

Artigo 66.º
Áreas de povoamento disperso (APD)

- 1 - Todas as APD abrangidas pelo PDM-Aljezur, identificadas no Anexo II do presente Regulamento, serão obrigatoriamente sujeitas a planos de pormenor de reestruturação Urbanística.
- 2 - Os planos de pormenor de reestruturação das APD deverão observar como limite máximo os parâmetros estabelecidos neste Regulamento para as APD, parâmetros esses que definem, transitoriamente, o regime de uso, ocupação e transformação do solo nas APD.

Artigo 67.º
Áreas de expansão dos aglomerados urbanos

- 1 - Todas as áreas de expansão dos aglomerados urbanos, identificadas no Anexo II do presente Regulamento, serão obrigatoriamente sujeitas a planos de pormenor.
- 2 - Os respectivos planos de pormenor deverão observar como, limite máximo os parâmetros estabelecidos neste Regulamento para os espaços urbanizáveis, parâmetros esses que definem, transitoriamente, o regime de uso, ocupação e transformação do solo e o regime de edificabilidade para estas áreas sujeitas a planos de pormenor.
- 3 - Caso a Câmara julgue conveniente poder-se-ão promover planos de urbanização para qualquer perímetro urbano do concelho. Esses planos de urbanização, abrangerão tanto o aglomerado urbano como a respectiva área de expansão.

Artigo 68.º
Áreas degradadas

- 1 - As áreas degradadas, identificadas no Anexo II do presente Regulamento, serão obrigatoriamente sujeitas a planos de pormenor de reconversão urbanística.

2 - Até os respectivos planos de pormenor se tornarem plenamente eficazes, não é permitida a alteração do actual uso do solo nas áreas degradadas.

ANEXO I

LISTAGEM DOS ELEMENTOS DO PATRIMÓNIO CULTURAL

1. Património Arquitectónico

1.1 Monumentos

- 1) Fortificação da Pedra da Atalaia
- 2) Igreja da Misericórdia
- 3) Castelo de Aljezur
- 4) Igreja Matriz
- 5) Fortificação da Ponta da Arrifana
- 6) Igreja Matriz da Bordeira
- 7) Igreja de Odeceixe

1.2 Conjuntos

- 8) Aglomerado Urbano de Odeceixe
- 9) Silos Medievais de Odeceixe
- 10) Aglomerado Urbano de Aljezur
- 11) Igreja e Fortaleza da Carrapateira
- 12) Aglomerado Urbano de Igreja Nova

1.3 Sítios

- 13) Aglomerado Urbano da Bordeira
- 14) Sítio da Vilarinha

2. Património Arqueológico

2.1 Monumentos

- 15) Fortificação Árabe de Forte Mourisco
- 16) Gruta da Amarela
- 17) Menhir da Charneca do Falcato
- 18) Sepultura da Arregata
- 19) Grutas das Gralheiras
- 20) Corte Cabreira
- 21) Dólmen do Monte da Várzea

2.2 Conjuntos

- 22) Necrópole e Mina da Arregata
- 23) Mina e Povoado do Vidigal
- 24) Povoado Fortificado do Penduradouro
- 25) Jazida Paleolítica de M. Clérigo
- 26) Jazida Paleolítica de V. Telha
- 27) Silos Árabes de Aljezur
- 28) Jazida de Aldeia Nova
- 29) Necrópole de Vale da Mata
- 30) Necrópole da Alcaria
- 31) Vestígios Árabes do Amado
- 32) Vestígios Arqueológicos da Palmeirinha

ANEXO II

LISTAGEM DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UOPG's)

1. - UOPG's de Carácter Agrícola

- 1) Perímetro de Emparcelamento da Várzea de Aljezur (PEVA)

2. - UOPG's de Carácter Urbanístico

2.1. UOPG's Sujeitas a Planos de Salvaguarda do Património Cultural

- 2) Aglomerado Urbano de Odeceixe
- 3) Aglomerado Urbano de Aljezur
- 4) Aglomerado Urbano de Igreja Nova
- 5) Aglomerado Urbano de Bordeira
- 6) Aglomerado Urbano de Vilarinha

2.2. UOPG's Sujeitas a Planos de Pormenor de Reestruturação

- 7) APD de Picão
- 8) APD de Chabouco

- 9) APD de Monte da Vinha
- 10) APD de Trameló
- 11) APD de Monte Ruivo
- 12) Área Degradada da Praia de Odeceixe (Aglomerado Urbano e Zona Adjacente)
- 13) Área Degradada de Monte Clérigo (Aglomerado Urbano e Zona Adjacente)
- 14) APD de Carrapateira Norte
- 15) (Revogado.)

2.3. UOPG's Sujeitas a Planos de Pormenor

- 16) Área de Expansão do Aglomerado Urbano de Odeceixe
- 17) Área de Expansão do Aglomerado Urbano do Rogil
- 18) Área de Expansão do Aglomerado Urbano de M. Vinagre
- 19) Área de Expansão do Aglomerado Urbano de Aljezur
- 20) Área de Expansão do Aglomerado Urbano de I. Nova
- 21) Área de Expansão do Aglomerado Urbano de Arrifana
- 22) Área de Expansão do Aglomerado Urbano de Carrapateira

Publicação:

Aviso n.º 3571/2008, de 13 de Fevereiro
Parte H - 2.ª Série do Diário da República