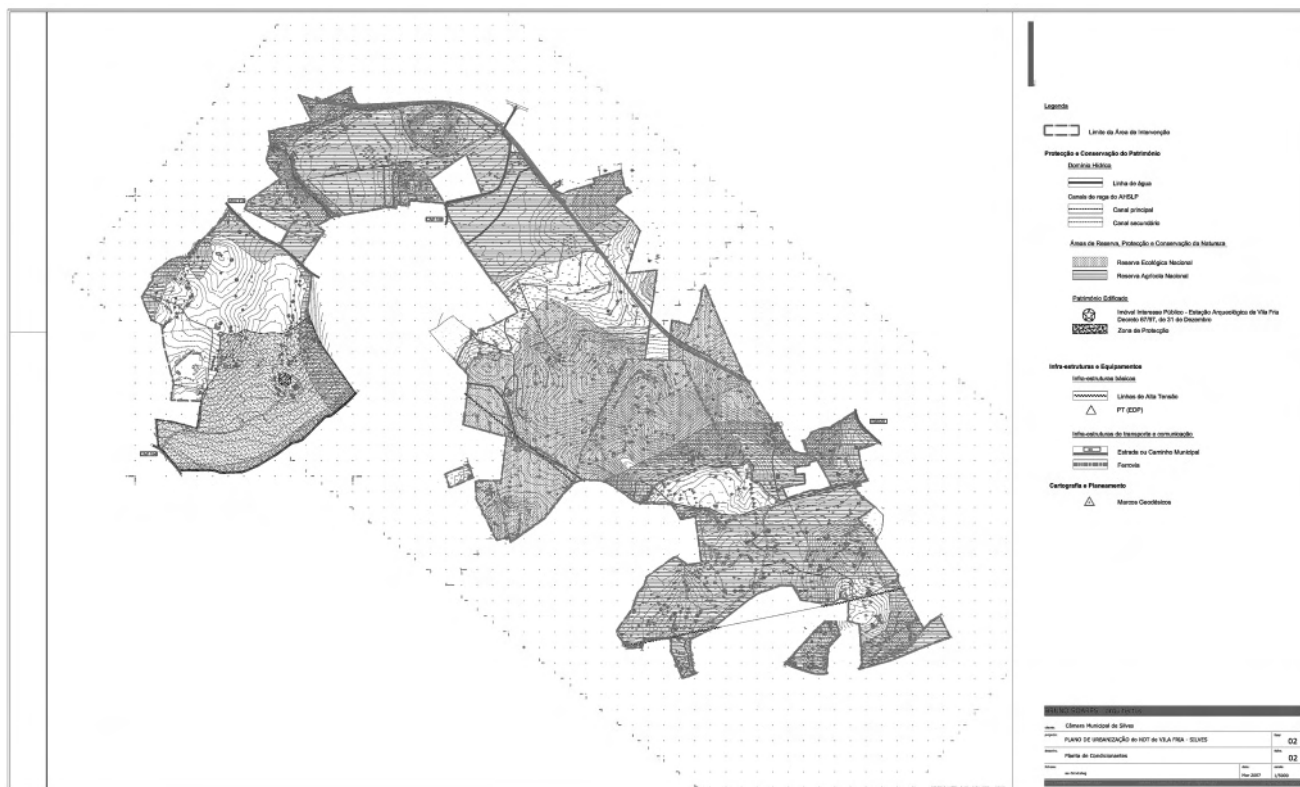




Aviso n.º 1119/2008

Plano de Pormenor da Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão II, Praia Grande

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Silves aprovou, em 7 de Dezembro de 2007, o Plano de Pormenor (PP) da Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUNOP) II da Praia Grande.

A Câmara Municipal deliberou aos 21.08.2002, mandar elaborar um PP a SUNOP II, abrangendo a totalidade desta área de intervenção.

A elaboração do PP da Praia Grande teve início na vigência do Decreto-lei n.º 69/90, de 2 de Março, foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à emissão de pareceres e à discussão pública, a qual decorreu ao abrigo do preceituado no artigo 77º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro e alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/03, de 10 de Dezembro, no período compreendido entre 18 de Setembro e 18 de Outubro de 2007.

Na área de intervenção do PP da Praia Grande, encontra-se em vigor o Plano Director Municipal (PDM) de Silves, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 161/95, de 28 de Setembro e o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/07, de 3 de Agosto.

Nos termos da alínea d) do n.º 4 do artigo 148º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publica-se o Plano de Urbanização do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Quinta do Paço — Tunes, Área de Aptidão Turística n.º 3.

27 de Dezembro de 2007. — A Presidente da Câmara, *Maria Isabel Fernandes da Silva Soares*.

Plano de Pormenor da Praia Grande — SUNOP 2

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Âmbito territorial, objectivos e relação com os instrumentos de gestão do território eficazes

1 O Plano de Pormenor da Zona Poente da Praia Grande, adiante designado por Plano, tem por objecto a ocupação, uso e transformação do solo na área delimitada na planta de implantação.

2 O Plano tem como objectivos:

- a) A implantação de empreendimentos turísticos e equipamentos desportivos e comerciais associados;
- b) A defesa dos valores naturais em conformidade com os princípios definidos no Plano Regional de Ordenamento Territorial do Algarve em fase de elaboração, de ora em diante designado por PROT Algarve, e no Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau Vilamoura de ora em diante designado por POOC, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, publicada na *Diário da República*, 1.ª série — B, n.º 99, de 27 de Abril de 1999.

1 O Plano procede à transformação da situação fundiária.

2 O Plano conforma-se com o Plano Director Municipal de Silves, de ora em diante designado por PDM, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 161/95, publicada na *Diário da República*, 1.ª série — B, n.º 279, de 4.12.1995, com o POOC e com o PROT Algarve.

Artigo 2º

Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, à escala 1/3333 e 1/3, desagregada em:
 - i) Planta de implantação/síntese;
 - ii) Planta de implantação/carta de sensibilidade patrimonial;

c) Planta de condicionantes, à escala 1: 1/3333 e 1/3.

2 O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório contendo o programa de execução;
- b) Planimetria geral com simulação da ocupação à escala 1/3333 e 1/3;
- c) Extractos do regulamento, da planta de ordenamento e da planta de condicionantes do PDM;
- d) Planta de enquadramento, à escala 1:10 000;
- e) Planta da situação existente com indicação das licenças, autorizações e informações prévias em vigor, à escala 1/3333 e 1/3;
- f) Planta de infra-estruturas, à escala 1/3333 e 1/3;
- g) Perfis tipo à escala 1/100 e 1/200;
- h) Planta da rede viária à escala 1/2000, com perfis longitudinais dos arruamentos;
- i) Mapa de ruído à escala 1/3333 e 1/3;
- j) Planta de cadastro à escala 1/3333 e 1/3;
- k) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação.

Artigo 3º

Definições

Para efeitos do Plano, são adoptadas as seguintes definições:

a) Área bruta de construção (abc) — é o valor numérico expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;

b) Área máxima de implantação — é o valor numérico máximo expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas, platibandas, e estacionamento em cave;

c) Arqueosítio — é o sítio de interesse arqueológico;

d) Cércea — é a dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.

e) Índice de construção — é o multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em m²) e a área ou superfície de referência (em m²) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. O índice de construção pode ser bruto, líquido ou à parcela, nos seguintes termos:

Índice de construção bruto — quando aplicado à totalidade da área em causa;

Índice de construção líquido — quando aplicado à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos e a vias de comunicação;

Índice de construção à parcela — quando aplicado ao somatório das áreas das parcelas incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo;

f) Obras de demolição — são as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

g) Obras de conservação — são as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

h) Obras de construção — são as obras de criação de novas edificações;

i) Obras de reabilitação — são as obras que visam adequar e melhorar as condições de desempenho funcional de um edifício, com eventual reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico e o aspecto exterior original;

j) Polígono de implantação — é a linha poligonal que demarca a área máxima de terreno acima do solo, na qual pode ser implantado o edifício.

CAPÍTULO II

Das Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 4º

Servidões e restrições

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública estão assinaladas na planta de condicionantes e são as seguintes:

a) Recursos e conservação da natureza:

i) Reserva ecológica nacional (REN);

ii) Reserva agrícola nacional (RAN);

iii) Domínio hídrico;

b) Rede rodoviária: zona de protecção à EM 526;

c) Cartografia e planeamento: zona de protecção do marco geodésico.

Artigo 5º

Regime

A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedece ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano.

CAPÍTULO III

Usos e implantação

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 6º

Ruído

A área do Plano é classificada como zona mista em conformidade com o Regulamento Geral do Ruído aprovado pelo Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de Novembro.

Artigo 7º

Zonas de sensibilidade patrimonial

1 — Foram identificadas e encontram-se delimitadas na planta de implantação/carta de sensibilidade patrimonial as seguintes categorias de protecção patrimonial:

a) Categoria A, que corresponde à zona máxima de sensibilidade patrimonial e é atribuída às áreas onde se conhecem arqueosítios e elementos arquitectónicos de elevado e de médio valor patrimonial;

b) Categoria B, que corresponde à zona intermédia de sensibilidade patrimonial e que é definida em função do valor patrimonial dos sítios arqueológicos;

c) Categoria C, que corresponde à zona especial de protecção que foi definida com base no conhecimento histórico da região e na evolução geológica da área de Plano;

d) Categoria D, que corresponde à zona de protecção mínima cuja definição se baseou na não identificação de elementos patrimoniais à superfície.

2 — Na zona de protecção máxima, a construção de infra-estruturas ou a realização de quaisquer acções intrusivas concretas nas áreas ocupadas pelos elementos com valor arqueológico ficam condicionadas à observância dos seguintes procedimentos:

a) Realização de sondagens manuais prévias à fase de construção numa área nunca inferior a 20 % da área afectada;

b) A localização das sondagens deve ser previamente acordada entre o requerente, a Tutela e o Gabinete de Arqueologia do Município;

c) Em função dos dados obtidos com as sondagens arqueológicas a Tutela e o Gabinete de Arqueologia do Município poderão decidir pela continuidade dos trabalhos, nomeadamente pela escavação integral do sítio arqueológico.

3 — Na zona de protecção máxima, as acções destrutivas sobre o património arquitectónico e etnográfico classificado de elevado interesse patrimonial, têm de ser acompanhadas por um arqueólogo e ficam condicionadas à realização prévia das seguintes acções:

a) Desenho de alçados e de planta à escala 1:50;

b) Memória descritiva pormenorizada dos sistemas construtivos aplicados;

c) Memória fotográfica;

2 Na zona de protecção intermédia, quaisquer acções intrusivas do subsolo ficam condicionadas à realização prévia das seguintes acções:

a) Sondagens arqueológicas por acção mecânica numa área nunca inferior a 20 % da área afectada;

b) A localização das sondagens mecânicas deve ser previamente acordada entre o requerente, a Tutela e o Gabinete de Arqueologia do Município;

c) Caso se detectem contextos arqueológicos conservados os trabalhos serão automaticamente interrompidos para adaptação de metodologia;

d) Em função dos dados obtidos nas sondagens, a Tutela e o Gabinete de Arqueologia do Município poderão decidir pela continuidade dos trabalhos, nomeadamente pela escavação manual da área afectada.

1 Qualquer acção intrusiva no subsolo da zona especial de protecção tem que obter autorização prévia da Divisão de Arqueologia Náutica e Subaquática (DANS) do Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico e as sondagens geológicas que se venham a realizar nesta zona têm de ser acompanhadas por um arqueólogo.

2 Na zona de protecção mínima, todas as actividades que pressupõem intervenções no subsolo têm de ser sujeitas a acompanhamento arqueológico por um técnico especializado.

3 O processo de licenciamento ou autorização de operações urbanísticas destinadas às áreas referidas no número 1 do presente artigo deve ser instruído com o parecer sobre a componente arqueológica, subscrito por um arqueólogo da Câmara Municipal que o remeterá à entidade que o Tutela.

1 Todas as acções têm de ser executadas por uma equipa de arqueologia previamente autorizada pelo Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico.

2 Nas áreas intervencionadas onde se venham a identificar contextos funerários tem de se incluir na equipa técnica um antropólogo.

3 As acções de minimização que se traduzem em escavações arqueológicas devem ser preconizadas em fase prévia ao Projecto de Execução e, quando se aplique, no decorrer do mesmo.

4 Por cada acção preconizada será elaborado um relatório técnico, elaborado de acordo com o Regulamento dos Trabalhos Arqueológicos definido em Decreto-Lei n.º 270/99, de 15 de Julho, a entregar ao requerente, à Tutela e ao Gabinete de Arqueologia do Município.

5 Em resultado das intervenções arqueológicas referidas nos números 2, 3, 4, 5 e 6 podem eventualmente resultar alterações às operações urbanísticas de modo a ser possível preservar ou musealizar eventuais estruturas arqueológicas.

Artigo 8º

Classificação do solo

O Plano é constituído por solo rural.

Artigo 9º

Qualificação do solo

1 O solo rural é constituído pela estrutura ecológica regional, pela área turística e pelas construções de apoio à agricultura.

2 A estrutura ecológica regional é composta por:

a) Corredor ecológico litoral, que integra:

- i) Praias;
- ii) Espaços dunares;
- iii) Espaço natural de enquadramento;

b) Corredores ecológicos meridionais.

3 — A Área turística é constituída por:

a) Espaços edificados, que integram:

- i) Alojamento e indústria compatível com o uso turístico, em aldeamentos turísticos;
- ii) Alojamento em hotéis;
- iii) Instalações e equipamentos;

b) Espaços abertos, que integram:

- i) Espaços de desporto não cobertos;
- ii) Espaços de recreio equipados;
- iii) Espaços orgânicos de continuidade;
- iv) Espaços inertes de continuidade.

4 — As construções de apoio à agricultura são as edificações com licenças tituladas pelos alvarás de construção indicados na planta da situação existente.

Artigo 10º

Demolições

As demolições necessárias para a execução do Plano estão assinaladas na planta de reparcelamento.

Artigo 11º

Infra-estruturas

As infra-estruturas gerais são realizadas de acordo com as redes definidas nas plantas a que se referem as alíneas f) e g) do n.º 2 do artigo 2º do presente regulamento com os ajustamentos decorrentes dos respectivos projectos de licenciamento ou autorização.

Artigo 12º

Materiais e cores

1 As edificações devem apresentar materiais e cores que favoreçam a sua integração no conjunto, prevalecendo a cor dos materiais naturais (madeira, pedra, barro) e sendo utilizadas, como cores dominantes, nas paredes exteriores, o ocre, rosa e “castanhos”.

2 Podem ser utilizadas outras cores na pintura de caixilharias, molduras, socos e elementos de construção a destacar da cor dominante.

Artigo 13º

Vedações

1 — É permitida a vedação de parcelas e de fracções imobiliárias nas seguintes condições:

a) Na frente para os arruamentos, em sebe viva e elementos verticais em madeira de cor natural com altura não superior a 1,50 m;

b) Na fronteira entre parcelas ou fracções imobiliárias, em sebe viva podendo incluir sebe viva oculta até a altura de 1,50 m ou em madeira à cor natural;

c) Os portões, as portas e as cancelas são em madeira ou grade de ferro, com a altura máxima de 1,50 m.

1 Na frente para o campo de golfe não são permitidas vedações excepto quando, por razões de segurança, tal for estabelecido no respectivo projecto.

2 A Câmara Municipal pode aprovar modelos de vedação a adoptar no conjunto da urbanização, que lhe sejam propostos pelas entidades gestoras do empreendimento.

Artigo 14º

Modelação do terreno

A implantação das infra-estruturas viárias e das construções deve adaptar-se à topografia do terreno existente, limitando-se as escavações e aterros e o abate de árvores ao mínimo necessário à execução das obras de urbanização e à implantação dos edifícios.

SECÇÃO II

Da estrutura ecológica regional

Artigo 15º

Conceito e objectivos

Os corredores ecológicos são uma rede contínua de espaços naturais de solo permeável, de dimensões variáveis e que estabelecem continuidade entre as diferentes unidades de paisagem.

Artigo 16º

Corredores ecológicos

1 O corredor ecológico litoral está sujeito às disposições do POOC.

2 Nos corredores ecológicos meridionais, devem ser seguidas as orientações específicas do PROT Algarve para estas áreas, nomeadamente a “Implementação de planos de gestão para cada uma das zonas húmidas litorais e suas bacias hidrográficas, detalhando normas de planeamento e gestão que promovam a conservação e valorização do património natural”.

SECÇÃO III

Da área turística

Artigo 17º

Índices urbanísticos

A área turística é constituída por 13 parcelas, nas quais têm que ser observados os seguintes índices:

- a) Índice de impermeabilização de 0,3 nas parcelas destinadas a estabelecimentos hoteleiros e de 0,25 nas restantes parcelas;
- b) Índice de implantação de 0,15 em todas as parcelas.

Artigo 18º

Espaços edificados

1 Os espaços edificados estão organizados em polígonos delimitados na planta de implantação.

1 Os parâmetros aplicáveis a cada polígono constam da tabela de parâmetros da planta de implantação.

2 A área de instalações e equipamentos destina-se à implantação da recepção e portaria, de estabelecimentos de restauração e bebidas e de estabelecimentos comerciais, e integra 4 moinhos existentes que ficam sujeitos a obras de reabilitação.

Artigo 19º

Espaços abertos

1 — Os espaços de desporto não cobertos são constituídos por 2 percursos de golfe de 9 buracos e por uma academia de prática de desportos e ficam sujeitos às seguintes regras:

a) A construção dos percursos de golfe é feita mediante aprovação de projectos específicos sujeitos à observância dos seguintes condicionamentos:

i) Instalação de lagoas para armazenagem de água, que recolham efluentes tratados das redes de esgoto doméstico;

ii) Instalação de zonas de coberto vegetal de protecção nas faixas adjacentes aos sistemas estuarino e lagunar;

iii) Estabelecimento de gestão e manutenção baseados na protecção integrada do controlo fitossanitário das doenças e pragas e na mínima utilização de fertilizantes;

iv) Fundamentação da utilização de espécies não endémicas;

v) Criação de um sistema de monitorização de controlo da qualidade da água utilizada na rega e da qualidade da água infiltrada.

b) A construção da Academia do Desporto é definida no âmbito do projecto do aldeamento D, não constituindo condicionante, o desenho indicativo constante da planta de implantação.

c) Nos espaços de desporto não cobertos, coincidentes com áreas incluída na RAN, devem ser tomadas medidas de preservação do solo existente, não sendo admitida qualquer remoção para o exterior da área do Plano de solo vegetal com percentagem de matéria orgânica superior a 1,5.

2 — Os espaços de recreio equipados são espaços predominantemente orgânicos onde é admitida a impermeabilização do solo com vista à construção de piscinas, de parques infantis e de recintos informais de desporto bem como de outras instalações de apoio aos empreendimentos turísticos, e são definidos no âmbito dos projectos dos empreendimentos turísticos pela especialidade de Arquitectura Paisagista, de acordo com as seguintes regras:

a) O elenco de espécies deve pertencer à vegetação endémica, reduzindo o gasto de recursos associado ao consumo de água e de manutenção;

b) A impermeabilização do solo não pode exceder 10 % dos espaços de recreio equipados em cada empreendimento;

c) As árvores a plantar ao longo dos passeios, estacionamento e praças de uso comum devem apresentar estrutura idêntica ao desenvolvimento natural da espécie, com calibres definido pelo PAP (perímetro à altura do peito), nunca inferior a 18 cm;

d) A cubicagem de terra organicamente melhorada para a plantação de árvores não pode ser inferior a 8m cúbicos por árvore;

e) Quando coincidam com áreas incluída na RAN, devem ser tomadas medidas de preservação do solo existente, não sendo admitida qualquer remoção para o exterior da área do Plano, de solo vegetal com percentagem de matéria orgânica superior a 1,5.

3 — Os espaços orgânicos de continuidade são corredores ecológicos contínuos, caracterizados por uma estrutura de arborização que integra elementos preexistentes na paisagem, designadamente, maciços arbóreos, pomares e exemplares notáveis de aroeiras, e são definidos no âmbito dos projectos dos empreendimentos turísticos pela especialidade de arquitectura paisagista, de acordo com as seguintes regras:

a) Toda a vegetação arbórea e arbustiva utilizada deve pertencer às associações vegetais dos respectivos ecossistemas;

b) A arborização a implantar deve apresentar uma densidade superior a 150 árvores por hectare, incluindo as árvores existentes a preservar;

c) Noventa por cento das árvores e arbustos utilizadas devem ser das espécies a seguir elencadas, distribuídas da seguinte forma:

i) nas zonas acima da cota 4,5: *Pinus pinea*, *Ceratonia siliqua*, *Olea europaea*, *Olea europaea var sylvestris*, *Quercus suber*, *Quercus ilex var rotundifolia*, *Prunus dulcis*, *Pistacia lentiscus* e *Chamaerops humilis*, *Laurus nobilis* e *Punica granatum*;

ii) nas zonas entre a cota 3 e 4,5: *Fraxinus angustifolia*, *Populus nigra*, *Salix alba*, *Salix fragilis*, *Ulmus procera*, *Ulmus carpinifolia*, *Pistacia lentiscus*, *Atriplex halimus* e *Tamarix africana*;

d) A distribuição espacial e inter-relação entre espécies devem ser característica das associações locais;

e) Sem prejuízo de acções conducentes à recuperação do relevo correcto dos ecossistemas naturais e ou à revitalização do coberto vegetal autóctone, é interdita qualquer acção ou actividade que implique a destruição do solo, da vegetação natural e a alteração dos sistemas hidrológicos.

3 — Os espaços inertes de continuidade destinam-se à implantação da rede viária interna dos empreendimentos turísticos e respectivas infra-estruturas, e integram a faixa de rodagem, os passeios, os largos, pracetos e canteiros, não podendo a impermeabilização do solo exceder 80% dos espaços inertes de continuidade em cada empreendimento.

SECÇÃO IV

Das construções de apoio à agricultura

Artigo 20º

Obras

As construções de apoio à agricultura só podem ser objecto de obras de reabilitação e conservação.

CAPÍTULO IV

Da execução do plano

Artigo 21º

Unidades de execução

1 O Plano propõe a delimitação das seguintes unidades de execução, de ora em diante designadas por UE, conforme consta da planta de reparcelamento:

- Unidade de Execução 1;
- Unidade de execução 2;
- Unidade de Execução 3;
- Unidade de Execução 4;
- Unidade de Execução 5.

2 Os 6 lotes que constituem a UE 1, demarcados na planta de reparcelamento, podem ser realizados autonomamente.

Artigo 22º

Sistema de execução e faseamento

1 As UE são executadas por imposição administrativa.

2 O plano é executado em conformidade com o faseamento constante do programa de execução.

Artigo 23º

Perequação nas UE

1 Nas UE a área bruta de construção a atribuir a cada proprietário resulta da aplicação à respectiva parcela do índice médio de construção, do índice médio de construção ponderado (nas áreas das parcelas sujeitas ao regime da RAN e da REN) e ou do índice médio de área de golfe, indicados no quadro de índices médios da planta de reparcelamento.

2 O custo de construção das infra-estruturas gerais é integralmente suportado pelos proprietários das UE, na proporção da área bruta de construção que lhes é atribuída pelo Plano e podem ser realizadas pelo Município ou pelos proprietários nos termos a definir em contrato de urbanização.

1 O pagamento do custo da construção das infra-estruturas pelos proprietários ao Município é efectuado aquando da emissão do alvará de licença de loteamento ou de construção.

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 24º

Casos omissos

As lacunas do Plano são integradas pelo PDM e pelo POOC.

Artigo 25º

Vinculação

O Plano vincula as entidades públicas e ainda, directa e imediatamente, os particulares.

Artigo 26º

Complementaridade

1 Nas matérias do seu âmbito o Plano integra, complementa e desenvolve a legislação aplicável ao território do município.

2 O licenciamento, as aprovações e autorizações produzidas nos termos habilitantes deste regulamento não prejudica os pareceres autorizações e aprovações das entidades em matéria da sua competência em conformidade com a legislação em vigor.

Artigo 27º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

