das 10:00 às 12:00 horas e das 14:00 às 16:00 horas, podendo os interessados apresentar por escrito nesse local as suas observações e sugestões.

16 de Janeiro de 2008. — O Presidente da Câmara, *José Veiga Maltez.*

CÂMARA MUNICIPAL DA GUARDA

Aviso n.º 5368/2008

Nomeação

Para os devidos efeitos se torna público que, por despacho do Presidente da Câmara Municipal de 12 de Fevereiro de 2008, foi nomeado para o lugar de Técnico Superior Engenheiro Mecânico de 2.ª Classe/Estagiário, o candidato Carlos Manuel Rodrigues, aprovado no concurso externo geral de ingresso, cujo aviso de abertura foi publicado no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 130, de 9 de Julho de 2007.

A nomeação acima mencionada não está sujeita à fiscalização prévia do Tribunal de Contas, nos termos do n.º 1 do artigo 46.º, conjugado com o n.º 1 do artigo 114.º, da Lei n.º 98/97, de 26 de Agosto.

O candidato nomeado deverá assinar o contrato administrativo de provimento no prazo de 20 dias a contar da data da publicação do presente aviso no *Diário da República*.

13 de Fevereiro de 2008. — O Presidente da Câmara, *Joaquim Carlos Dias Valente.*

2611089925

CÂMARA MUNICIPAL DE ÍLHAVO

Aviso n.º 5369/2008

Para os devidos efeitos se torna público que, por meu despacho de 23 de Janeiro de 2008, e na sequência do concurso Externo de Ingresso aberto por aviso publicado no *Diário da República* n.º 66, 2.ª série, de 05 de Abril de 2005, foi celebrado um contrato administrativo de provimento, com efeitos a 01 de Fevereiro de 2008, nos termos da alínea *c*) do n.º 2 do artigo 15º do Decreto-Lei n.º 427/89, de 07 de Dezembro, com Luís Manuel Nolasco Pires Rabaça, para frequência de estágio de ingresso na carreira Técnica Superior de 2ª Classe (Eng. Ambiente). (Isento de fiscalização prévia do Tribunal de Contas, nos termos do n.º 1 do artigo 46º, conjugado com o artigo 114º, da Lei 98/97, de 26 de Agosto.)

25 de Janeiro de 2008. — O Vice-Presidente da Câmara, *Fernando Fidalgo Caçoilo.*

2611089469

Aviso (extracto) n.º 5370/2008

Para os devidos efeitos se faz público que, por despacho do Sr. Presidente da Câmara de 27 de Dezembro de 2007, foram reclassificadas as seguintes funcionárias, ao abrigo do disposto nas alíneas *d*) e *e*) do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 218/2000, de 09/09, ambas com efeitos a 01 de Agosto de 2007:

Carla Maria Silva Ferreira, com a categoria de Assistente Administrativa, escalão 1, índice 199, reclassificada para a categoria de Técnica Superior Estagiária (Administração Pública), a remunerar pelo escalão 1, índice 321.

Maria Manuela Mota Lameira, com a categoria de Assistente Administrativa Principal, escalão 1, índice 222, reclassificada para a categoria de Técnica Superior Estagiária (Administração Pública), a remunerar pelo escalão 1, índice 321.

As funcionárias são nomeadas para a nova carreira e categoria em comissão de serviço extraordinária, pelo período de um ano, nos termos do disposto na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 5º do Decreto-Lei n.º 218/2000, de 09/09.

As interessadas deverão aceitar o lugar no prazo de 20 dias contados a partir da data de publicação do presente aviso no *Diário da República*.

(Isento de fiscalização prévia do Tribunal de Contas, nos termos do n.º 1 do artigo 46º, conjugado com o artigo 114º, da lei 98/97, de 26 de Agosto)

7 de Fevereiro de 2008. — O Vice-Presidente da Câmara, *Fernando Fidalgo Caçoilo.*

2611089461

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

Aviso n.º 5371/2008

Para os devidos efeitos se torna público, que por lapso não foi indicado no aviso n.º 927/2008, publicado no *Diário da República,* n.º 7, de 10 de Janeiro de 2008, que foi dado cumprimento ao n.º 2 do artigo 41.º da Lei n.º 53/2006, de 7 de Dezembro, tendo sido efectuada consulta à BEP relativamente a todos os concursos nele constantes, em 19/12/2007, as quais foram encerradas em 31/12/2007, devido à inexistência de candidatos.

18 de Janeiro de 2008. — O Presidente da Câmara, *Júlio José Monteiro Barroso.*

2611089444

Aviso n.º 5372/2008

Para os devidos efeitos se torna público, que por lapso não foi indicado no aviso n.º 1096/2008, publicado no *Diário da República,* n.º 8, de 11 de Janeiro de 2008, que foi dado cumprimento ao n.º 2 do artigo 41.º da Lei n.º 53/2006, de 7 de Dezembro, tendo sido efectuada consulta à BEP relativamente a todos os concursos nele constantes, em 14/12/2007, as quais foram encerradas em 26 e 27/12/2007, devido à inexistência de candidatos.

18 de Janeiro de 2008. — O Presidente da Câmara, *Júlio José Monteiro Barroso.*

2611089498

CÂMARA MUNICIPAL DE LAMEGO

Aviso n.º 5373/2008

Nomeação

Para os devidos efeitos se torna público que, sequência do concurso interno de acesso limitado aberto através de aviso afixado no átrio dos Paços do Concelho no dia 10 de Setembro, foram nomeados, por meu despacho de 31/01/2008, os seguintes candidatos:

Rui Paulo Mendonça dos Santos, Carlos Manuel Duarte Silva e Luís Manuel Oliveira e Silva, para Principal, da carreira de Operário Qualificado Canalizador, escalão 1, índice 204.

Os candidatos deverão proceder à aceitação da nomeação no prazo de 20 dias contados da data da publicação do presente aviso no *Diário da República*.

13 de Fevereiro de 2008. — O Presidente da Câmara, *Francisco Manuel Lopes.*

2611089483

CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Aviso n.º 5374/2008

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Loulé aprovou, em 28 de Janeiro de 2008, uma alteração por adaptação ao respectivo Plano Director Municipal, que foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/2004, de 26 de Maio.

Nos termos do n.º 3 da RCM n.º 102/2007, publicada no *Diário da República,* 1.ª Série, n.º 149, de 3 de Agosto (rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 85-C/2007, publicada no *Diário da República,* 1.ª Série, n.º 190, de 2 de Outubro e alterada por Resolução de Conselho de Ministros n.º 188/2007, publicada no *Diário da República,* 1.ª Série, n.º 250, de 28 de Dezembro), que aprovou a revisão do PROT Algarve, devem ser objecto de alteração por adaptação, as disposições do PDM aí indicadas, incompatíveis com aquele Plano.

Assim, no seguimento da proposta apresentada pela Câmara Municipal de Loulé em 16 de Janeiro de 2008, 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 Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, aprova as alterações ao regulamento do Plano Director de Loulé, nos termos seguintes:

Alterações ao Regulamento do Plano Director Municipal de Loulé

Artigo 1.º

Os artigos 2.º, 14.º, 38.º, 39.º, 40.º, 43.º, 44.º, 51.º, 54.º, 60.º, 63.º e 88.º do regulamento do PDM passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 2.º

[...]

1 — . . . . . .

2 — . . . . . .

3 — A revisão do PDM faz-se em conformidade com o artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 316/07, de 19 de Setembro.

Artigo 14.º

[...]

1 — . . . . . .
2 — . . . . . .
3 — . . . . . .
4 — Áreas urbano-turísticas — são constituídas por áreas ocupadas por empreendimentos turísticos ou com projectos da mesma natureza já aprovados e pelas áreas intersticiais ou envolventes daquelas que, dada a sua aptidão, ficam genericamente afectas a construção, edificação e demais empreendimentos com interesse para o sector do turismo, conforme consta na planta de ordenamento.

Nestas áreas, as intervenções urbanísticas fora de planos municipais de ordenamento do território em vigor, e sem prejuízo do disposto nos artigos 88.º-E e 88.º-F e das aprovações válidas e compromissos resultantes de aprovações ou despachos governamentais favoráveis existentes à data de entrada em vigor do presente Plano, obedecerão aos seguintes princípios:

4.1 — . . . . . .

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .
d) . . . . . .
e) . . . . . .
f) . . . . . .

4.2 — . . . . . .

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .
d) . . . . . .
e) . . . . . .
f) . . . . . .

4.3 — . . . . . .

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .
d) . . . . . .
e) . . . . . .

4.4 — . . . . . .
4.5 — . . . . . .

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .
d) . . . . . .

4.6 — . . . . . .
4.7 — . . . . . .
5 — . . . . . .

PU da Quinta do Lago, ratificado parcialmente pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 160/2003, publicada no *Diário da República,* 1.ª série-B, n.º 233, de 8 de Outubro de 2003 e, alterado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2004, publicada no *Diário da República,* 1.ª série-B, n.º 84, de 8 de Abril de 2004.

PP de Vale do Lobo n.º 3 (12.ª Fase do Empreendimento de Vale do Lobo), ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2004, publicada no *Diário da República,* 1.ª série-B, n.º 87, de 13 de Abril de 2004.

PP de Loulé Sul, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 123/2006, publicada no *Diário da República* n.º 187, de 27 de Setembro de 2006.

Artigo 38.º

[...]

1 — . . . . . .
2 — . . . . . .
3 — A edificação nestas áreas, quando permitida, obedece ao disposto no Capítulo II do Título V, relativo à edificação em solo rural.

Artigo 39.º

[...]

1 — . . . . . .
2 — (*Revogado.*)
3 — A edificação nestas áreas, quando permitida, obedece ao disposto no Capítulo II do Título V, relativo à edificação em solo rural.
4 — (*Revogado.*)
5 — (*Revogado.*)
6 — (*Revogado.*)

Artigo 40.º

[...]

1 — . . . . . .
2 — . . . . . .

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .
d) (*Revogado.*)
e) (*Revogado.*)

3 — A edificação nestas áreas, quando permitida, obedece ao disposto no Capítulo II do Título V, relativo à edificação em solo rural, com excepção da localização de Estabelecimentos Hoteleiros Isolados previstos no artigo 88.º-D.

Artigo 43.º

[...]

1 — Nos espaços florestais de subcategoria I, sem prejuízo da salvaguarda das áreas incluídas na REN, a edificação quando permitida, obedece ao disposto no Capítulo II do Título V, relativo à edificação em solo rural.

a) (*Revogado.*)
b) (*Revogado.*)
c) (*Revogado.*)
d)(*Revogado.*)
e) (*Passa a n.º 2.*)
f) (*Passa a n.º 2.*)

2 — (*Revogado o n.º 2 inicial.*)
2 — A albufeira de Sarnadinha, e respectiva área envolvente, aplica-se o regime do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, no Decreto-Lei n.º 37/91, de 23 de Julho, e na Portaria n.º 333/92, de 10 de Janeiro. A área envolvente deve ser objecto de plano de ordenamento de albufeira de águas públicas. Enquanto não existirem tais planos, estas áreas ficam sujeitas às condicionantes a seguir referidas:

a) São interditas instalações e actividades constantes no Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro;
b) Em nenhum caso é permitida a descarga directa de águas residuais nas linhas de água e de drenagem natural;
c) Todos os efluentes domésticos serão obrigatoriamente ligados à rede pública ou serão objecto de tratamento completo em instalação própria;
d) O licenciamento de novas actividades nesta área carece de apresentação prévia do projecto das instalações de tratamento de efluentes referidos na alínea anterior.

Artigo 44.º

[...]

Nos espaços florestais da subcategoria II, a edificação, quando permitida, obedece ao disposto no Capítulo II do Título V, relativo à edificação em solo rural, sem prejuízo do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

Artigo 51.º

[...]

1 — São admitidas novas indústrias extractivas, bem como a ampliação das existentes, desde que observado o regime legalmente estabelecido para este tipo de actividade, mesmo que não demarcado na planta de ordenamento, devendo neste caso para a sua implementação ser adoptada uma das modalidades específicas de plano de

pormenor, ainda que devidamente fundamentada a localização, com a apresentação de levantamentos geológicos que demonstrem não existir alternativa técnica mais favorável.

2 — . . . . . .
3 — . . . . . .
4 — (*Revogado.*)
5 — (*Revogado.*)
6 — (*Revogado.*)
7 — . . . . . .

Artigo 54.º

[...]

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 392/91, de 10 de Outubro, nos espaços naturais de grau II só são permitidas:

a) . . . . . .
b) . . . . . .

2 — . . . . . .

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) A área de construção poderá ser acrescida em 50 %, até ao limite de 300 m^2 fixado pela alínea *d*) do n.º 4 do artigo 88.º-B.
d) . . . . . .
e) . . . . . .

3 — . . . . . .

a) . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .
d) . . . . . .
e) . . . . . .
f) . . . . . .

4 — . . . . . .

a) . . . . . .
b) . . . . . .

Artigo 60.º

Empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos

1 — Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 88.º-D, 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.

2 — A dotação global de camas para a região do Algarve é de 24000, distribuídas pelas seguintes unidades territoriais, definidas no PROT Algarve:

Litoral Sul e Barrocal — 8400 camas;
Serra — 4945 camas;
Baixo Guadiana — 6655 camas;
Costa Vicentina — 4000 camas (não aplicável ao concelho).

Artigo 63.º

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 plano de pormenor ou plano 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.

4 — Para a criação de um NDT, a Câmara Municipal comunica ao Observatório do PROT Algarve, para efeitos de parecer, a intenção de abertura de concurso público e o respectivo projecto de termos de referência. Tendo em consideração o parecer do Observatório, a Câmara Municipal promove o concurso público destinado à selecção de propostas. O NDT submetido a concurso compreende um determinado número de camas, que se contém na dotação da unidade territorial correspondente.

Artigo 88.º

Proibição de edificação dispersa

1 — É proibida a edificação em solo rural.

2 — Exceptua-se do disposto no número anterior as edificações isoladas, as obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação das construções existentes e alteração de uso, as edificações de apoio e os estabelecimentos hoteleiros isolados, nos termos dos artigos seguintes, sem prejuízo do disposto nos artigos 88.º-E e 88.º-F.

3 — Exceptuam-se ainda do n.º 1, as aprovações e licenças válidas à data da entrada em vigor da presente alteração.»

Artigo 2.º

São aditados os artigos 63.º-A, 63.º-B, 63.º-C, 63.º-D, 63.º-E, 63.º-F, 63.º-G, 63.º-H, 63.º-I, 63.º-J, 88.º-A, 88.º-B, 88.º-C, 88.º-D, 88.º-E, 88.º-F ao regulamento do PDM com a seguinte redacção:

«Artigo 63.º- A

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 63.º-B

Documentos base

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

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

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

4 — A proposta do programa de concurso e do caderno de encargos a submeter à Assembleia Municipal, bem como os demais elementos considerados pertinentes, são enviados previamente ao Observatório do PROT para parecer.

Artigo 63.º-C

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 outras entidades da Administração Central.

2 — Compete ao júri:

a) Realizar todas as operações do concurso;
b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto;
c) Definir os factores e eventuais subfactores e fixar a respectiva ponderação necessários e adequados à aplicação dos critérios de

avaliação das propostas, conforme previsto no programa de concurso, até ao termo do prazo de apresentação das propostas.

Artigo 63.º-D

Concorrentes

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

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

Artigo 63.º-E

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 critérios de qualificação urbanística, económica e social e ambiental, admitindo-se à partida, a apresentação de projectos em qualquer localização, desde que não inviabilizada por servidões e condicionantes legais:

2.1 — Critérios de qualificação urbanística:

a) Cada NDT corresponde a uma área de solo contínua e mínima de 25 hectares na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal e de 15 hectares nas restantes Unidades Territoriais, sendo de 70 hectares no caso de se localizar numa área classificada;

b) 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;

c) São admissíveis as seguintes tipologias turísticas:

Na Faixa Costeira entre os 500 e 2000 metros, admitem-se exclusivamente hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos, também de 4 e 5 estrelas afectos ao turismo e sempre integrados em conjuntos turísticos e ainda pousadas;

No restante território fora da Faixa Costeira, admitem-se hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos e hóteis-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;

d) A área máxima 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 da área de enquadramento;

e) A densidade 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;

f) A composição urbana de cada NDT deve privilegiar as nucleações que traduzam menores extensões de infra-estruturas para a globalidade do NDT;

g) Deve ficar assegurada a compatibilidade entre as características de ocupação do solo proposta com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente, em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico,

h) O NDT deve assegurar acessos rodoviários adequados.

2.2 — Critérios de qualificação económica e social:

a) A criação de postos de trabalho directos e investimentos em novos empreendimentos turísticos e de lazer relevantes para as novas áreas em que se inserem;

b) O carácter inequivocamente turístico traduzido não apenas na solução urbanística, arquitectónica, paisagística e ambiental, mas também no modelo de exploração e de gestão.

2.3 — Critérios de qualificação ambiental:

a) A disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;

b) A garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade, bem como a promoção da reutilização das águas residuais tratadas;

c) A adopção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;

d) O compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISSO 14001;

e) A integração paisagística da intervenção no espaço envolvente.

f)O compromisso de assumir as obrigações decorrentes das medidas de minimização de impactes ambientais que vierem a ser determinadas em avaliação de impacte ambiental (AIA).

Artigo 63.º-F

Consulta pública das propostas admitidas

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

Artigo 63.º-G

Critérios de avaliação das propostas admitidas

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

1.1 — Critérios de avaliação urbanísticos:

a) Compatibilidade com os objectivos do PROT Algarve;

b) Qualidade da solução urbanística e arquitectónica proposta;

c) Qualidade dos espaços públicos previstos;

d) Integração de usos, nomeadamente, turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciados pelo projecto;

e) Integração e valorização paisagística;

f) Classificação proposta para os empreendimentos turísticos.

1.2 — Critérios de avaliação económica e social:

a) Compatibilidade com os objectivos do PROT Algarve;

b) Número total e qualificação dos postos de trabalho directo criados;

c) Volume e sustentabilidade do investimento associado;

d) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;

e) Promoção de actividades intensivas em conhecimento;

f) Programa de responsabilidade social prosseguida pela entidade concorrente nos últimos dois anos.

1.3 — Critérios de avaliação ambiental:

a) Compatibilidade com os objectivos do PROT Algarve;

b) Sustentabilidade da arquitectura e da solução urbanística proposta;

c) Qualificação da inserção paisagística da proposta;

d) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projecto;

e) Eficiência energética, em especial no que respeita a uso de energias renováveis;

f) Adequação da solução adoptada em matéria de abastecimento de água e de tratamento e reutilização de efluentes;

g) Adequação da solução adoptada em matéria de resíduos;

h) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactos ambientais associados à execução do projecto;

i) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;

j) Selecção de espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas do sítio;

k) 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 63.º-H

Deliberações 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 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 63.º-I

Regime de execução

1 — O desenvolvimento da proposta escolhida em resultado do concurso depende da aprovação de um instrumento de planeamento territorial, para cuja execução será celebrado um contrato de urbanização ou um contrato de desenvolvimento urbano, no quadro do regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/07, de 19 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 63.º-J

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 88.º-A

Edificações isoladas

As edificações isoladas para fins habitacionais do agricultor ou outros usos associados à exploração agrícola, pecuária ou florestal, incluindo-se neste conceito também pequenas unidades industriais de primeira transformação ou ainda unidades turísticas enquadradas nas tipologias legais do Turismo em Espaço Rural, estão sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:

a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal e a 5 hectares nas restantes Unidades Territoriais;

b) Integração numa exploração agrícola ou agro-florestal economicamente viável, 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, deve preferencialmente respeitar-se e promover-se os usos dominantes do território em que se inserem;

d) As infra-estruturas são da responsabilidade do proprietário ou promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infra-estruturas;

e) A edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar-se à residência do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, não podendo ser alienada, no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;

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

Habitação — área máxima de construção, 500 m^2;
Outros usos — área máxima de construção, 2000 m^2;
Cércea máxima — 7,5 metros;
Número máximo de pisos — 2 (incluindo pisos semienterrados);

g) O terreno, ou parcela resultante de destaque, nos termos da legislação em vigor, disponha de acesso público;

h) Respeito pelo afastamento mínimo de 5 m aos extremos do terreno ou parcela, sem prejuízo de ficarem garantidos os afastamentos definidos no artigo 73.º relativamente a vias contíguas ou aos alinhamentos de edifícios existentes;

i) Deverão ser mantidos os traçados originais dos caminhos rurais existentes, salvo nos casos em que por absoluta necessidade se justifique a rectificação do seu traçado, devendo nestes casos ser cedidas, a título gratuito, as áreas de terreno necessárias;

j) A construção de muros e o arranjo dos espaços exteriores deverão constar dos projectos para operações urbanísticas e, nas suas execuções, a alteração da morfologia natural do solo ou a substituição das vedações tradicionais da propriedade rústica só poderá ser autorizada nos casos em que fique demonstrada a sua inevitabilidade.

Artigo 88.º-B

Obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes e alteração de uso

1 — São permitidas obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes, 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 ou Turismo da Natureza, para equipamentos sociais e culturais de uso colectivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração e de outras actividades compatíveis com o solo rural e para fins habitacionais, independentemente do uso anterior, com excepção das edificações de apoio e armazéns agrícolas, agro-florestais ou florestais.

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

3 — As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a protecção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.

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

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

b) Não aumentar o número de pisos pré-existentes;

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

d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m^2 de área de construção para fins habitacionais e 500 m^2 de área de construção para outros fins, excepto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo, com excepção ainda dos empreendimentos de turismo em espaço rural em que se admite uma área máxima de 2000 m^2;

e) A ampliação não deverá colocar em risco a segurança de pessoas e bens;

f) A edificação pré-existente deverá apresentar-se com uma estrutura edificada, volumetricamente definida;

g) A manutenção da traça arquitectónica original deverá ser garantida, sempre que esta apresente condições adequadas;

h) Respeitadas as regras expressas nas alíneas *g*) a *j*) do artigo anterior;

i) A alteração do uso das edificações carece de prévia e expressa autorização municipal, ponderada em função das suas eventuais implicações no equilíbrio ambiental da zona.

Artigo 88.º-C

Edificações de apoio

1 — As obras de edificação 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 do apoio referidas no número anterior carecem de confirmação pelos serviços sectoriais competentes.

3 — Como área de referência, fixa-se a área de construção das edificações de apoio em 30 m^2 por unidade mínima de cultura.

Artigo 88.º-D

Estabelecimentos hoteleiros isolados

São admitidos estabelecimentos hoteleiros isolados, classificados como hotéis e estalagens de categoria não inferior a 3 estrelas e ainda pousadas, não fraccionáveis em propriedade horizontal, e desde que respeitem as seguintes condições:

a) A localização pode ocorrer em todas as freguesias inseridas nas Unidades Territoriais da Serra, do Baixo Guadiana, do Litoral Sul e Barrocal, como tal definidas no PROT — Algarve, com exclusão das freguesias de Quarteira e Almancil, que apresentam maior desenvolvimento turístico;
b) Respeitar a dotação de 600 camas;
c) Área mínima da propriedade é de 5 hectares;
d) A densidade de ocupação máxima é de 12 camas por hectare, com um máximo de 300 camas;
e) A edificação deve ser concentrada, ou seja, 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 afecta;
f) O número máximo de pisos admissível é dois, podendo ser excepcionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas dos terrenos e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que deve ser adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e desenhadas necessárias à sua fundamentação;
g) Devem estar associados, preferencialmente, a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental da área respectiva, tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, de natureza, turismo social, educativo e cultural, entre outras, em função da unidade territorial em que se insere, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvência e das valências existentes ou a criar;
h) O regime de implantação está sujeito a contratualização com o município.

Artigo 88.º-E

Faixa costeira do litoral

A faixa costeira do litoral, com uma largura total de 2000 m medidos na perpendicular à linha de costa, compreende:

a) "Margem" — faixa do território com a largura de 50 metros a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais;
b) "Zona Terrestre de Protecção" — faixa do território entre 50 metros e 500 metros, medida na perpendicular à linha de costa;
c) "Retaguarda da Zona Terrestre de Protecção" — faixa de território entre 500 metros e 2000 metros, medida na perpendicular à linha de costa.

Artigo 88.º-F

Edificabilidade

1 — Na "Margem" não são autorizadas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com excepção de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos em conformidade com o estabelecido nos Planos Especiais de Ordenamento do Território, nomeadamente o POOC Vilamoura — Vila Real de Santo António e o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, sem prejuízo dos Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor, e das aprovações, licenças e autorizações válidas à data da entrada em vigor da presente alteração, que devem ser ponderadas em sede de revisão do PDM por força do disposto no PROT — Algarve.
2 — Na "Zona Terrestre de Protecção" não são autorizadas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com excepção de infra-estruturas e equipamentos colectivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, e bem assim de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos, sem prejuízo dos Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor, e das aprovações, licenças e autorizações válidas à data da entrada em vigor da presente alteração, que devem ser ponderadas em sede de revisão do PDM por força do disposto no PROT — Algarve.»

Artigo 3.º

1 — São revogados os n.os 4, 5 e 6 do artigo 39.º, as alíneas *d*) e *e*) do n.º 2 do artigo 40.º, as alíneas *a*), *b*), *c*) e *d*) do n.º 1 do artigo 43.º, o artigo 46.º, o artigo 58.º, o artigo 59.º, o artigo 61.º e o artigo 62.º, bem como o Capítulo I do Título III, todos do regulamento do PDM.
2 — Foram ainda excluídos de ratificação pela RCM n.º 66/2004, de 26 de Mai. de 2004, o n.º 2 do artigo 39.º, o n.º 2 do artigo 43.º e os números 4, 5, 6 do artigo 51.º do regulamento do PDM, bem como a área assinalada na planta de condicionantes.
3 — Foram renumerados os Capítulos do Título V — Disposições Complementares, sendo que o Capítulo III — Outras Utilizações, passou a Capítulo IV com a mesma designação, o Capítulo IV — Mecanismos de perequação compensatória passou a Capítulo V com a mesma redacção e o novo Capítulo III reporta-se agora à Edificabilidade na faixa costeira do litoral.
4 — Na planta de Ordenamento são revogadas as delimitações das UOPG — Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, das AAT — Áreas de Aptidão Turística e ainda das Áreas de Edificação Dispersa a Conter, conforme as alíneas *d*), *e*) e *f*) do n.º 3 da RCM n.º 102/2007, publicada no *Diário da República,* 1.ª Série, n.º 149, de 3 de Agosto, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 85-C/2007, publicada no *Diário da República,* 1.ª Série, n.º 190, de 2 de Outubro e alterada por Resolução de Conselho de Ministros n.º 188/2007, publicada no *Diário da República,* 1.ª Série, n.º 250, de 28 de Dezembro.

Artigo 4.º

É republicado em anexo o Regulamento do PDM de Loulé, com a redacção actual.

29 de Janeiro de 2008. — O Presidente da Câmara, *Sebastião Francisco Seruca Emídio.*

ANEXO

Republicação do Regulamento do Plano Director Municipal de Loulé

TÍTULO I

Disposições gerais, utilização e definições

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Composição

1 — O Plano Director Municipal (PDM) de Loulé abrange todo o território do concelho, com os limites expressos nas plantas de ordenamento e de condicionantes, à escala de 1:25000, que, com o Regulamento, constituem os elementos fundamentais do PDM.
2 — Os elementos complementares do PDM são os seguintes:

Relatório, que menciona as principais medidas, indicações e disposições adoptadas;
Planta de enquadramento, abrangendo a área de intervenção e a zona envolvente, assinalando aquela, bem como as principais vias de comunicação que as servem.

3 — Os elementos anexos são constituídos pelos seguintes relatórios:

Enquadramento regional;
Demografia;
Estrutura económica;
Condições de vida e habitação;
Equipamentos colectivos;
Rede viária e transportes;
Infra-estruturas de saneamento básico e energia eléctrica;
Rede urbana.

Artigo 2.º

Hierarquia e vigência

1 — Todas as acções, de intervenção pública ou privada, que impliquem alterações de uso do solo a realizar na área de intervenção do PDM respeitarão obrigatoriamente as disposições deste Regulamento e da planta de ordenamento, sem prejuízo do que se encontra definido noutras normas de hierarquia superior e em planos de urbanização e planos de pormenor que venham a tornar-se eficazes após entrada em vigor do PDM.

2 — O presente Plano não derroga as autorizações e as aprovações, com licenciamentos em vigor, à data da sua publicação.

3 — A revisão do PDM faz-se em conformidade com o artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 316/07, de 19 de Setembro.

Artigo 3.º

Objectivos

Constituem objectivos do PDM de Loulé:

a) Promover o desenvolvimento integrado do concelho, através da distribuição racional das actividades, da implementação de infra-estruturas e de equipamentos e de uma política de solos que contribua para a resolução das carências habitacionais;

b) Protecção e gestão dos recursos naturais e culturais, com vista à melhoria da qualidade de vida das populações;

c) Valorizar:

O turismo, no litoral e no interior do concelho;
A indústria transformadora;
A agricultura e pescas;
As áreas ecológicas mais sensíveis;
As áreas urbanas e urbanizáveis;

d) Garantir um futuro de qualidade para o concelho, através da defesa dos interesses dos munícipes e agentes económicos.

Artigo 4.º

Complementaridade

1 — Nas matérias do seu âmbito, o PDM complementa e desenvolve a normativa geral e especial, não a contrariando.

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

3 — Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas que aqui para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para as correspondentes disposições dos diplomas que substituem ou complementam os alterados ou revogados.

CAPÍTULO II

Utilização e definições

Artigo 5.º

Utilização

Na aplicação do Regulamento, para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade, deverão ser sempre considerados, cumulativamente, os elementos referentes às plantas de ordenamento e de condicionantes, prevalecendo os mais restritivos.

Artigo 6.º

Aplicação supletiva

Na ausência de outros planos municipais de ordenamento do território plenamente eficazes, as disposições deste Regulamento terão aplicação directa.

Artigo 7.º

Definições

1 — A terminologia adoptada neste Regulamento tomou por base as definições estabelecidas na legislação em vigor.

2 — Além das definições a que se reporta o número anterior, no âmbito do Regulamento são estabelecidas as seguintes:

2.1 — «Alinhamento» — plano vertical ou marginal dos limites da construção tomado para alinhamento na sua intercepção com o terreno. Define a implantação da edificação relativamente à envolvente construída e ou à rede viária;

2.2 — «Altura total das construções» — dimensão vertical da construção a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento desta, até ao ponto mais alto, excluindo acessórios (chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.) e elementos decorativos, mas incluindo a cobertura;

2.3 — «Área de construção» — área resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo (incluindo escadas e caixas de elevadores), medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de:

Terraços cobertos desde que não ultrapassem 20 % da área de construção proposta;
Terraços descobertos;
Sótãos não habitáveis;
Garagens ou serviços técnicos quando localizados em cave, com pé-direito igual ou inferior a 2,3 m, em edifícios habitacionais;
Áreas para estacionamento;
Áreas técnicas (como por exemplo posto de transformação e central térmica);
Galerias exteriores públicas ou de utilização colectiva;
Arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

2.4 — «Área de impermeabilização» — área resultante do somatório da área do terreno ocupada por edifícios de qualquer uso e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;

2.5 — «Área de implantação» — área resultante do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal (de todos os edifícios, incluindo anexos), delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, com exclusão de varandas (desde que não totalmente encerradas) e platibandas;

2.6 — «Área total do terreno» — área total da parcela conforme consta da matriz;

2.7 — «Área útil ou urbanizável» — área definida como edificável, de parte ou da totalidade de um ou mais prédios, incluindo as áreas de implantação das construções, dos logradouros e as destinadas às infra-estruturas e excluindo, designadamente, as áreas inseridas em solo rural, inclusive Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou Reserva Ecológica Nacional (REN);

2.8 — «Categoria de espaço» — área enquadrada na classificação básica — solo rural/solo urbano — em função da utilização dominante que pode ser instalada ou desenvolvida, como tal regulamentada através de disposições específicas no presente Regulamento, identificada e delimitada na planta de ordenamento. As definições das categorias de espaço são as estabelecidas no título II;

2.9 — «Cércea» — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios, designadamente chaminés, casa de máquinas de ascensores e depósitos de água;

2.10 — «Coeficiente de afectação do solo (CAS)» — igual ao quociente entre a área de implantação e a área total urbanizável da parcela ou do lote;

2.11 — «Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS)» — igual ao quociente entre a área de impermeabilização e a área total urbanizável da parcela ou do lote;

2.12 — «Coeficiente de ocupação do solo (COS)» — igual ao quociente entre a área total de construção e a área total urbanizável da parcela ou do lote;

2.13 — «Cota de soleira» — demarcação altimétrica do nível do ponto médio do degrau/pavimento da entrada do edifício referenciado em relação ao arruamento de acesso principal;

2.14 — «Densidade populacional» — corresponde ao quociente entre o número de habitantes existentes ou previstos e a área total do terreno, ou, ainda, de uma sua parte homogénea destinada a fins habitacionais;

2.15 — «Edificação» — actividade ou resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;

2.16 — «Fogo» — habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo, que deverá ter como referência, no que respeita a áreas urbanizáveis ou a preencher, o valor de 3,2 habitantes por fogo;

2.17 — «Índice volumétrico» — corresponde à relação entre o volume do edifício construído acima do solo e a área da parcela ou do lote em que se implantam;

2.18 — «Logradouro» — área remanescente do prédio urbano afecta à edificação construída;

2.19 — «Lote» — área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos da legislação em vigor;

2.20 — «Lugar de estacionamento» — área de domínio público ou privado afecta em exclusivo a estacionamento de veículo, salvaguardando-se para o seu dimensionamento as áreas estabelecidas pelo n.º 1 do artigo 86.º do presente Regulamento, e para cômputo do número de lugares de estacionamento de domínio público e privado deverá garantir-se o percentual fixado pela Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro;

2.21 — «Número de pisos máximo» — número máximo de pavimentos sobrepostos, incluindo as caves com uma frente livre e os aproveitamentos das coberturas, se considerados no cômputo da área de construção;

2.22 — «Obras de alteração» — obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento, de implantação ou da cércea;

2.23 — «Obras de ampliação» — obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;

2.24 — «Obras de conservação» — execução de obras que não alteram a estrutura e ou a traça arquitectónica e visam manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

2.25 — «Obras de construção» — execução de obras para criação de novas edificações, incluindo prefabricados e construções amovíveis com carácter de permanência;

2.26 — «Obras de demolição» — obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

2.27 — «Obras de reconstrução» — obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos;

2.28 — «Obras de urbanização» — obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;

2.29 — «Operações de loteamento» — as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;

2.30 — «Operações urbanísticas» — actos jurídicos ou operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

2.31 — «Parcela» — unidade cadastral não resultante de operação de loteamento;

2.32 — «Perímetro urbano» — delimitação da área urbana, que se constitui pelo conjunto dos solos urbanizados, solos cuja urbanização seja possível de programar e solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano, identificados pelas correspondentes categorias e subcategorias de espaço no presente Regulamento;

2.33 — «Plataforma da estrada» — inclui as faixas de rodagem e as bermas;

2.34 — «Profundidade máxima da construção» — dimensão horizontal do afastamento máximo entre duas fachadas;

2.35 — «Restrição de utilidade pública» — limitações permanentemente impostas ao exercício do direito de propriedade, ou poderes conferidos à Administração para serem utilizados eventualmente na realização dos seus fins e visando interesses públicos abstractos;

2.36 — «Servidão administrativa» — encargo imposto por disposição da lei sobre determinado prédio em proveito da utilização pública de uma coisa;

2.37 — «Subcategoria de espaço» — subdivisão da categoria de espaço correspondente à área com uso diferenciado dentro da categoria de espaço a que pertence, como tal regulamentada através de disposições específicas no presente Regulamento;

2.38 — «Trabalhos de remodelação dos terrenos» — operações urbanísticas não compreendidas nos números anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;

2.39 — «*Zona non aedificandi*» — zona onde é proibido qualquer tipo de edificação.

TÍTULO II

Classificação e qualificação do solo

CAPÍTULO I

Ocupação, uso e transformação do solo

Artigo 8.º

Classificação do solo

A classificação do solo determina o destino básico dos terrenos assentando na distinção fundamental entre solo rural e solo urbano, sendo estabelecidos como:

a) Solo rural aquele para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confiram o estatuto de solo urbano;

b) Solo urbano aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada e aqueles afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

Artigo 9.º

Qualificação do solo

1 — A qualificação do solo, atenta a sua classificação básica, regula o aproveitamento do mesmo em função da utilização dominante que nele pode ser instalada ou desenvolvida, fixando os respectivos usos e, quando admissível, edificabilidade.

2 — A qualificação do solo rural processa-se através da integração nas seguintes tipologias:

a) Espaços agrícolas;
b) Espaços florestais;
c) Espaços para indústrias extractivas;
d) Espaços naturais;
e) Espaços-canais.

3 — A qualificação do solo urbano processa-se através da integração em tipologias que conferem a susceptibilidade de urbanização ou de edificação. A qualificação do solo urbano determina a definição do perímetro urbano que compreende:

a) Os solos urbanizados;
b) Os solos cuja urbanização seja possível programar;
c) Os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

Artigo 10.º

Categorias de espaços

1 — Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo consideram-se as seguintes categorias de espaços, delimitadas na planta de ordenamento:

a) Espaços urbanos;
b) Espaços culturais;
c) Espaços urbanizáveis;
d) Espaços industriais;
e) Espaços para equipamentos e grandes infra-estruturas;
f) Verde urbano;
g) Espaços agrícolas;
h) Espaços florestais;
i) Espaços para indústrias extractivas;
j) Espaços naturais;
k) Espaços-canais.

2 — Os limites das categorias de espaços referidas no número anterior são susceptíveis de simples ajustamentos resultantes da aplicação de bases cartográficas de maior rigor e sem que tal represente a derrogação dos objectivos prosseguidos pelo Plano.

Artigo 11.º

Subcategorias de espaços

As categorias de espaço enquadradas na sua classificação básica, em função da utilização dominante que pode ser instalada ou desenvolvida, subdividem-se nas seguintes subcategorias de espaço delimitadas na planta de ordenamento:

a) Solo urbano:

1) Solos urbanizados ou solos cuja urbanização é possível programar:
1.1) Espaços urbanos:
1.1.1) Aglomerados urbanos tipo A;
1.1.2) Aglomerados urbanos tipo B;
1.1.3) Aglomerados urbanos tipo C;
1.1.4) Áreas urbano-turísticas;
1.2) Espaços culturais:
1.2.1) Zona histórica de Loulé;
1.2.2) Núcleos urbanos antigos de Querença, Salir, Boliqueime e Alte e São Lourenço de Almancil;
1.2.3) Zonas de protecção aos imóveis classificados e a classificar;
1.3) Espaços urbanizáveis:
1.3.1) Espaços urbanizáveis de expansão:
1.3.1.1) Tipo A;
1.3.1.2) Tipo B;

1.3.1.3) Tipo C;
1.3.2) Áreas de edificação dispersa a estruturar;
1.3.3) Áreas com função não habitacional;
1.3.4) Áreas destinadas à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços;
1.3.5) Áreas de reconversão urbanística;
1.4) Espaços industriais;
1.5) Espaços para equipamentos e grandes infra-estruturas;
2) Solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio de sistema urbano:
2.1) Verde urbano;

b) Solo rural:

1) Espaços agrícolas:
1.1) Área da RAN;
1.2) Áreas de uso predominantemente agrícola;
1.3) Áreas de agricultura condicionada I;
1.4) Áreas de agricultura condicionada II;
2) Espaços florestais:
2.1) Espaços florestais de produção-protecção;
2.2) Espaços florestais de protecção;
3) Espaços para indústrias extractivas:
3.1) Espaços de indústrias extractivas consolidadas;
3.2) Espaços de indústrias extractivas a reconverter;
3.3) Espaços para novas indústrias extractivas;
4) Espaços naturais:
4.1) Espaços naturais de grau I;
4.2) Espaços naturais de grau II;
4.3) Espaços naturais de grau III;
5) Espaços-canais:
5.1) Rede ferroviária;
5.2) Rede rodoviária;
5.3) Rede geral de transporte de energia eléctrica.

CAPÍTULO II

Espaços urbanos

SECÇÃO I

Definição e caracterização

Artigo 12.º

Âmbito e usos

1 — Os espaços urbanos são caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção.

2 — Os espaços urbanos destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outras funções, como actividades terciárias, indústria ou turismo, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.

SECÇÃO II

Subcategorias de espaços urbanos

Artigo 13.º

Zonamento das subcategorias de espaços urbanos

1 — Os espaços urbanos subdividem-se em quatro subcategorias:

a) Aglomerados urbanos tipo A;
b) Aglomerados urbanos tipo B;
c) Aglomerados urbanos tipo C;
d) Áreas urbano-turísticas.

2 — A localização das diversas subcategorias de espaços urbanos é a seguinte:

a) Aglomerados urbanos tipo A — Almancil, Loulé e Quarteira;
b) Aglomerados urbanos tipo B — Aldeia da Tôr, Alte, Ameixial, Benafim, Boliqueime, Querença e Salir;
c) Aglomerados urbanos tipo C:

Freguesia de Almancil — Escanxinas, Esteval, São Lourenço e Vale d' Éguas;
Freguesia de Alte — Alcaria do João, Arneiro, Assumadas, Azinhal, Casas, Cerro, Esteval dos Mouros (este), Esteval dos Mouros (oeste), Júlia, Macheira, Monte Brito, Monte Ruivo, Monte da Charneca, Perna Seca, Sarnadas, Soalheira, Soidos, Santa Margarida, Torre e Zambujal;
Freguesia do Ameixial — Azinhal dos Mouros, Besteiros, Cavalos, Cerro dos Vermelhos, Corte João Marques, Corte de Ouro, Figueirinha, Lourencinho, Medronheira, Mosteiro, Pêro Ponto, Portela, Reveses, Tavilhão, Vale da Moita, Vermelhos e Ximeno;
Freguesia de Benafim — Alto Fica, Benafim Pequeno, Birrão, Charneca da Nave, Cortinhola, Espargal, Freixo Verde, Montes de Cima, Nave dos Cordeiros, Penina, Ribeira de Algibre (norte) e Sobradinho;
Freguesia de Boliqueime — Benfarras e Fonte de Boliqueime;
Freguesia de Quarteira — Pereiras;
Freguesia de Querença — Adega (sul), Cardosal, Corcitos e Corte Garcia;
Freguesia de Salir — Alcaria, Alcaria do João, Alganduro, Almarginho, Barranco do Velho, Barrosas, Besteirinhos, Cerro das Casas, Cortelha, Corte Neto, Covões, Macheira, Malhão, Montes Novos, Montes Santiago, Nave do Barão, Palmeiros, Pena, Ponte de Salir, Quintã, Vale Maria Dias, Vale da Rosa e Vale Luís Neto;
Freguesia de São Clemente — Alto do Relógio, Barreiras Brancas, Estação, Goldra, Goncinha e Quatro Estradas;
Freguesia de São Sebastião — Estação, Monte Seco, Parragil, Quatro Estradas e Ribeira de Algibre;
Freguesia da Tôr — Andrezes, Castelhana e Mesquita;

d) Áreas urbano-turísticas — as delimitadas na planta de ordenamento.

SECÇÃO III

Disposições específicas

Artigo 14.º

Edificabilidade nos espaços urbanos

Nos espaços urbanos é possível o loteamento urbano e a construção destinada a habitação, comércio, serviços, equipamentos, restauração e bebidas e empreendimentos turísticos. As infra-estruturas de abastecimento de água e drenagem de esgotos deverão ser ligadas às redes públicas. Para além das acções de mera renovação e preenchimento de espaços intersticiais, conforme artigo 16.º, as outras intervenções urbanísticas serão em geral definidas por operações de loteamento, empreendimentos turísticos ou planos municipais de ordenamento do território, que deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

1 — Aglomerados urbanos tipo A:

Densidade populacional ≤ 200 habitantes por hectare;
Coeficiente de ocupação do solo (COS) ≤ 0,70;
Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — seis pisos.

2 — Aglomerados urbanos tipo B:

Densidade populacional ≤125 habitantes por hectare;
Coeficiente de ocupação do solo (COS) ≤ 0,50;
Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — três pisos.

3 — Aglomerados urbanos tipo C:

Densidade populacional ≤75 habitantes por hectare;
Coeficiente de ocupação do solo (COS) ≤ 0,30;
Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — três pisos.

4 — Áreas urbano-turísticas — são constituídas por áreas ocupadas por empreendimentos turísticos ou com projectos da mesma natureza já aprovados e pelas áreas intersticiais ou envolventes daquelas que, dada a sua aptidão, ficam genericamente afectas a construção, edificação e demais empreendimentos com interesse para o sector do turismo, conforme consta na planta de ordenamento.

Nestas áreas, as intervenções urbanísticas fora de planos municipais de ordenamento do território em vigor, e sem prejuízo do disposto nos artigos 88.º-E e 88.º-F e das aprovações válidas e compromissos resultantes de aprovações ou despachos governamentais favoráveis existentes à data de entrada em vigor do presente Plano, obedecerão aos seguintes princípios:

4.1 — Os estabelecimentos hoteleiros abrangidos pelo Decreto Regulamentar n.º 16/99, de 18 de Agosto, deverão respeitar os seguintes parâmetros:

a) Densidade populacional ≤100 habitantes por hectare;
b) Coeficiente de ocupação do solo (COS):

Empreendimentos de luxo de 5 e de 4 estrelas ≤ 0,50;
Empreendimentos de outras categorias ≤ 0,40;

c) Coeficiente de afectação do solo (CAS) ≤ 0,15;
d) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) ≤ 0,30;
e) Altura máxima das construções:

Empreendimentos de luxo de 5 e de 4 estrelas — 15 m;
Empreendimentos de outras categorias — 13,5 m;

f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno:

Empreendimentos de luxo de 5 e de 4 estrelas — 13,5 m;
Empreendimentos de outras categorias — 12,5 m.

4.2 — Os loteamentos, as construções isoladas e os empreendimentos turísticos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 305/99, de 6 de Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 55/2002, de 11 de Março, não incluídos no n.º 4.1 devem cumprir os seguintes parâmetros:

a) Densidade populacional ≤ 60 habitantes por hectare;
b) Coeficiente de ocupação do solo (COS) ≤ 0,20;
c) Coeficiente de afectação do solo (CAS) ≤ 0,15;
d) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) ≤ 0,25;
e) Altura máxima das construções — 6,5 m;
f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno — 6,5 m.

4.3 — Exceptuam-se do disposto no número anterior as parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares, ficando a sua ocupação sujeita aos seguintes parâmetros:

a) Coeficiente de ocupação do solo (COS) ≤ 0,15;
b) Coeficiente de afectação do solo (CAS) ≤ 0,10;
c) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) ≤ 0,15;
d) Altura máxima das construções — 6,5 m;
e) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno — 5 m.

4.4 — As parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares com a área de construção inferior a 250 m^2 ficam isentas do cumprimento dos parâmetros fixados nas alíneas *a*), *b*) e *c*) do número anterior.

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

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

4.6 — Nas zonas de ocupação turística devem ainda respeitar-se a divisão em parcelas ou lotes, que deve, em princípio, ser feita com arranjos paisagísticos devidamente integrados e, quando seja necessária a construção de muros de alvenaria ou tijolo, não poderão estes possuir altura superior a 0,8 m relativamente ao nível natural do terreno.

4.7 — Os empreendimentos existentes ou aprovados à data da entrada em vigor do PDM são passíveis de alteração desde que as novas propostas apresentem soluções urbanísticas que visem diminuir, mitigar ou atenuar o grau ou a intensidade da desconformidade dos mesmos com o regime, princípios e directrizes estabelecidos neste instrumento de planeamento territorial.

5 — Os parâmetros urbanísticos fixados neste artigo não se aplicam às áreas abrangidas pelos seguintes planos municipais de ordenamento do território enquanto plenamente eficazes:

PP da Zona Nascente de Quarteira, aprovado por despacho do Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo de 24 de Agosto de 1983, publicado no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 172, suplemento, de 28 de Julho de 1992;

PP n.º 1 de Almancil, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Loulé de 22 de Novembro de 1995, publicada no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 203, de 3 de Setembro de 1997;

PU de Vilamoura — 2.ª fase, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/99, publicada no *Diário da República,* 1.ª série-B, n.º 134, de 11 de Junho de 1999;

PP do Parque das Cidades, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2001, publicada no *Diário da República,* 1.ª série-B, n.º 126, suplemento, de 31 de Maio de 2001.

PU da Quinta do Lago, ratificado parcialmente pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 160/2003, publicada no *Diário da República,* 1.ª série-B, n.º 233, de 8 de Outubro de 2003 e, alterado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2004, publicada no *Diário da República,* 1.ª série-B, n.º 84, de 8 de Abril de 2004.

PP de Vale do Lobo n.º 3 (12.ª Fase do Empreendimento de Vale do Lobo), ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2004, publicada no *Diário da República,* 1.ª série-B, n.º 87, de 13 de Abril de 2004.

PP de Loulé Sul, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 123/2006, publicada no *Diário da República* n.º 187, de 27 de Setembro de 2006.

Artigo 15.º

Áreas urbanas consolidadas e de interesse cultural

1 — Nas malhas urbanas consolidadas dos aglomerados existentes e nas áreas que venham a ser definidas pela Câmara Municipal como áreas de interesse cultural, deverá incentivar-se a reabilitação das edificações existentes, mantendo as características gerais dessas malhas e preservando os conjuntos ou edifícios de interesse arquitectónico.

2 — É possível a renovação, alteração ou reconstrução de imóveis dissonantes ou degradados bem como o preenchimento de espaços intersticiais, cumprindo as seguintes regras:

a) O alinhamento é o definido pelas construções existentes;
b) A cércea é determinada pela altura predominante dos edifícios contíguos;
c) A profundidade máxima das construções é a definida pelas edificações adjacentes.

Artigo 16.º

Áreas urbanas sujeitas a renovação e a preenchimento de espaços intersticiais

Nos aglomerados urbanos não abrangidos por outros planos municipais de ordenamento do território, as intervenções que envolvam o licenciamento de novas construções ou de renovação, alteração, reconstrução e ampliação de edificações existentes ficam sujeitas às seguintes regras:

a) As cérceas e as áreas de construção não poderão ultrapassar os valores predominantes nas áreas contíguas, não constituindo precedente a existência pontual de edifícios com cércea acima da dominante;
b) Sempre que se verifique a necessidade de garantir a continuidade do tecido urbano e uma adequada relação com o espaço urbano envolvente, o licenciamento de qualquer acção de transformação urbana deverá ser precedido de estudos de conjunto, envolvendo a rede de arruamentos, volumetrias, alinhamentos e profundidade das construções.

Artigo 17.º

Indústria nos espaços urbanos

1 — Nos espaços urbanos é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras dos tipos 3 e 4 compatíveis com o uso habitacional, nos termos a que se reporta o n.º 1 do artigo 2.º do Decreto Regulamentar n.º 8/2003, de 11 de Abril, e de armazéns que não gerem grandes movimentações de cargas e descargas. As unidades industriais deverão ser obrigatoriamente ligadas às redes gerais de saneamento básico e as águas residuais devem cumprir as normas de descarga definidas pela entidade gestora das respectivas infra-estruturas de saneamento básico.

2 — Não serão permitidas instalações para manuseamento, depósito ou armazenagem de produtos que, pelas suas características, se revelem perigosos e possam afectar a segurança e o equilíbrio ambiental dos espaços urbanos envolventes.

3 — Nos edifícios habitacionais existentes é permitida a instalação, ao nível do rés-do-chão, de unidades industriais não poluidoras, compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 69/2003, de 10 de Abril, e no Decreto Regulamentar n.º 8/2003, de 11 de Abril, e de armazéns, excepto quando se destinam a materiais explosivos, tóxicos ou que disponham de equipamentos, de movimentação de cargas ou outros, que provoquem ruídos ou vibrações incómodos.

4 — As indústrias já instaladas em zonas não industriais poderão ser objecto de alterações, desde que não envolvam indústrias dos tipos 1 e 2.

As indústrias da classe B existentes à data de entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, revogado pelo Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e instaladas nos espaços urbanos poderão ser objecto de alteração ou ampliação para efeitos de

actualização/melhoria das condições de laboração, desde que o índice volumétrico não ultrapasse os 3 m^3/m^2.

CAPÍTULO III

Espaços culturais

Artigo 18.º

Âmbito e subcategorias

1 — Estes espaços são importantes do ponto de vista histórico, cultural e ambiental, devendo ser preservadas as características das malhas urbanas, as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse e protegidos os imóveis classificados e a classificar.

2 — Os espaços culturais são constituídos por:

a) Zona histórica de Loulé;

b) Núcleos urbanos antigos de Querença, Salir, Boliqueime e Alte e São Lourenço de Almancil;

c) Zonas de protecção aos imóveis classificados e a classificar, de acordo com o anexo I, parte integrante deste Regulamento.

Artigo 19.º

Usos

Nos espaços culturais referidos nas alíneas *a*) e *b*) do n.º 2 do artigo 18.º, o uso dominante é o habitacional, podendo integrar actividades terciárias e hoteleiras e a instalação de estabelecimentos de restauração e bebidas, de acordo com a legislação específica em vigor.

Artigo 20.º

Edificabilidade nos espaços culturais

1 — As malhas urbanas que constituem os espaços culturais serão objecto de planos de pormenor, devendo ser identificados os edifícios e conjuntos de interesse a preservar.

2 — As edificações existentes deverão ser conservadas e recuperadas.

3 — Sempre que, por razões estruturais, haja lugar à demolição ou ao preenchimento de parcelas ou lotes não construídos, a edificação a erigir obedecerá aos seguintes procedimentos e regras:

a) Qualquer licença de demolição deverá ser precedida de vistoria a efectuar por uma comissão municipal criada para o efeito;

b) São da responsabilidade de arquitecto todos os projectos de arquitectura referentes a obras de recuperação, conservação, adaptação ou alteração de bens imóveis classificados, de qualquer tipo, localização ou uso e nas respectivas zonas especiais de protecção;

c) Na apreciação dos processos de construção será consultada a Divisão de Cultura e Património Histórico;

d) Deverá respeitar-se a traça existente e ou integrar-se de forma harmoniosa na malha urbana existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente.

4 — Nos núcleos urbanos primitivos de Querença, Salir, Boliqueime e Alte para além das regras definidas no n.º 3 do presente artigo serão respeitadas também as seguintes:

a) Número máximo de pisos acima da cota mais desfavorável do terreno — dois;

b) Deverão ser mantidos os vãos verticais e respectivo ritmo dos existentes. A tipologia das janelas será ao alto de peitoril ou em sacada. Sempre que os vãos sejam guarnecidos com moldura, deverão os mesmos apresentar uma largura exterior superior a 0,15 m, em pedra da região ou com massa de reboco pintado;

c) Deverá ser utilizada caixilharia de madeira pintada a esmalte ou envernizada ou caixilharia de alumínio lacado ou anodizado nas cores a definir;

d) As janelas poderão ser obscurecidas com portadas de madeira e não serão permitidos estores de plástico e de caixa exterior;

e) A telha a utilizar será de canudo de cor esbranquiçada ou telha mista de canudo (cobertor) e romana (canal), não sendo permitida a utilização de telha de outras cores ou de outros materiais, nomeadamente fibrocimento ou chapa ondulada;

f) Deverá ser mantida a dimensão e forma das chaminés tradicionais da zona;

g) As paredes exteriores devem ser acabadas com reboco fino pintado a cor branca de cal e os socos, molduras e pilastras que não sejam de cantaria devem ser pintados a cal com pigmento de cor tradicional.

CAPÍTULO IV

Espaços urbanizáveis

SECÇÃO I

Definição e caracterização

Artigo 21.º

Âmbito e usos

1 — O espaço urbanizável é caracterizado por ser passível de programação e por poder vir a adquirir as características do espaço urbano no período de vigência do PDM de Loulé.

2 — É constituído pela área de reserva para expansão a curto e médio prazos, incluída em perímetro urbano.

SECÇÃO II

Subcategorias de espaços urbanizáveis

Artigo 22.º

Zonamento das subcategorias de espaços urbanizáveis

Os espaços urbanizáveis subdividem-se em cinco subcategorias:

a) Espaços urbanizáveis de expansão:

1) Tipo A;
2) Tipo B;
3) Tipo C;

b) Área de edificação dispersa a estruturar;

c) Áreas com função não habitacional;

d) Áreas destinadas à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços;

e) Áreas de reconversão urbanística.

SECÇÃO III

Espaços urbanizáveis de expansão

Artigo 23.º

Âmbito, usos e subcategorias

As áreas urbanizáveis de expansão destinam-se à construção de novas áreas residenciais e respectivas funções complementares. Subdividem-se nas seguintes subcategorias:

Tipo A — Almancil, Loulé e Quarteira;

Tipo B — Aldeia da Tôr, Alte, Benafim, Boliqueime, Querença e Salir;

Tipo C — Goncinha e Pereiras.

Artigo 24.º

Edificabilidade nos espaços urbanizáveis de expansão

1 — Nos espaços urbanizáveis de expansão o uso, ocupação e transformação do solo serão, em regra, definidos através de planos de urbanização ou de pormenor, nos quais não poderão ser excedidos os seguintes parâmetros:

a) Espaços urbanizáveis tipo A:

Densidade populacional ≤ 150 habitantes por hectare;
Coeficiente de ocupação do solo (COS) ≤ 0,50;
Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — seis pisos;
Infra-estruturas — ligadas à rede pública;

b) Espaços urbanizáveis tipo B:

Densidade populacional ≤ 100 habitantes por hectare;
Coeficiente de ocupação do solo (COS) ≤ 0,35;
Infra-estruturas — ligadas à rede pública;
Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — três pisos;

c) Espaços urbanizáveis tipo C:

Densidade populacional ≤ 50 habitantes por hectare;
Coeficiente de ocupação do solo (COS) ≤ 0,20;

Infra-estruturas — ligadas à rede pública;
Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — três pisos.

2 — Nos casos pontuais, em que futuras acções de estruturação urbana da envolvente não sejam prejudicadas, podem ser licenciadas ou autorizadas:
2.1 — Operações de loteamento condicionadas à legislação em vigor, designadamente ao disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e ao cumprimento dos parâmetros referidos nas alíneas *a*), *b*) ou *c*) do n.º 1 do presente artigo;
2.2 — Construções isoladas destinadas à habitação, unidades de comércio, estabelecimentos hoteleiros ou de restauração e bebidas, serviços e equipamentos, desde que o prédio ou parcela resultante de destaque, nos termos da legislação em vigor, confine com arruamento e já se encontre fisicamente integrado numa estrutura ou ambiente urbano, dispondo de todas as infra-estruturas necessárias.

Artigo 25.º

Indústria nos espaços urbanizáveis de expansão

A localização de unidades industriais rege-se pelo disposto no artigo 17.º

SECÇÃO IV

Área de edificação dispersa a estruturar

Artigo 26.º

Âmbito e usos

São áreas já dotadas de algumas infra-estruturas urbanas ou que venham a ser dotadas de infra-estruturas durante o período de vigência do Plano, encontrando-se delimitadas na carta de ordenamento.

Artigo 27.º

Edificabilidade nas áreas de edificação dispersa a estruturar

1 — A Câmara Municipal promoverá a elaboração de planos municipais de ordenamento do território, tendo em vista a estruturação urbana destas áreas e a execução de infra-estruturas.
2 — Os parâmetros urbanísticos a considerar são os seguintes:

Densidade populacional ≤ 50 habitantes por hectare;
Coeficiente de ocupação do solo (COS) ≤ 0,20.

3 — Nos casos pontuais, em que futuras acções de estruturação da envolvente não sejam prejudicadas, podem ser licenciadas ou autorizadas:
3.1 — Operações de loteamento condicionadas à legislação em vigor, mais especificamente ao disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e ao cumprimento dos parâmetros referidos no n.º 2 do presente artigo:
3.1.1 — Nas operações de loteamento, bem como nas operações de destaque, os lotes (ou parcelas restantes) devem possuir uma frente mínima de 10 m confinante com arruamento público;
3.2 — Construções isoladas destinadas a habitação, unidades de comércio ou serviços, restauração e bebidas, indústria compatível com o uso habitacional e equipamentos, desde que no prédio ou parcela resultante de destaque, nos termos da legislação em vigor, sejam respeitadas as seguintes regras:

a) Disponha de acesso por via pública estruturada ou de possível estruturação;
b) Áreas máximas:

De implantação — 300 m^2;
De construção — 450 m^2;

c) Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — dois, ou 6,5 m de altura;
d) Respeito pelo afastamento mínimo de 5 m aos extremos do terreno ou parcela, sem prejuízo de:

Ficarem garantidos os afastamentos definidos na alínea *f*) e no artigo 73.º relativamente a vias contíguas (ou aos alinhamentos de edifícios existentes);
Poderem ser fixados afastamentos inferiores, por força de construções existentes em prédios confinantes que o determinem;

e) Para efeitos do disposto nas alíneas *a*) e *f*) deverão ser mantidos os eixos originais das vias, salvo nos casos em que se justifique a rectificação do seu traçado;
f) A construção de muros e o arranjo dos espaços exteriores estão sujeitos a projecto e na sua execução deverá ser garantido o afastamento mínimo de 4,5 m ao eixo da via para o que deverão ser cedidas, a título gratuito, as áreas de terrenos necessárias. Deverá ainda atender-se à definição de alinhamentos e à eventual estruturação viária nos termos definidos na alínea *e*);
g) Infra-estruturas de abastecimento de água e de drenagem de esgotos — redes públicas;
h) As disposições constantes das alíneas anteriores aplicam-se igualmente à reconstrução, alteração e ampliação de edificações existentes;
i) A alteração do uso das edificações carece de prévia e expressa autorização municipal, ponderada em função das suas eventuais implicações no equilíbrio ambiental da zona.

SECÇÃO V

Áreas com função não habitacional

Artigo 28.º

Âmbito e usos

1 — Localizam-se nas proximidades de Alte, Ameixial, Benafim, Esteval, Loulé, Momprolé, Quarteira, Salir e Vale da Venda, conforme demarcado na planta de ordenamento.
2 — As áreas referidas destinam-se à localização de actividades de interesse económico local, designadamente actividades comerciais ou de serviços, armazenagem, pequenas oficinas e afins. Com o objectivo de dinamizar economicamente as localidades referidas no n.º 1, nestas áreas poderão ser instalados estabelecimentos industriais de tipo 3 e 4, tal como definidos no n.º 1 do artigo 2.º do Decreto Regulamentar n.º 8/2003, de 11 de Abril, cuja localização e equipamento a instalar garanta o cumprimento da legislação ambiental em vigor relativa à poluição atmosférica, ruído e resíduos.

Artigo 29.º

Edificabilidade nas áreas com função não habitacional

1 — Estas áreas, quando tal se justifique, deverão ser objecto de operações de loteamento ou planos de pormenor.
2 — À ocupação destas áreas serão aplicados os seguintes parâmetros:

Índice volumétrico — 4 m^3/m^2;
Coeficiente de afectação do solo (CAS) ≤ 0,50;
Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) ≤ 0,70;
Altura máxima das construções — 7 m, salvo situações justificadas pela natureza da actividade.

SECÇÃO VI

Áreas destinadas à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços

Artigo 30.º

Âmbito e usos

1 — São áreas destinadas, predominantemente, a equipamentos integrados: sociais, desportivos de lazer, de comércio e serviços e localizadas na proximidade dos aglomerados urbanos de Almancil, Boliqueime, Celões, Salir e São João da Venda, conforme demarcado na planta de ordenamento. Quando tal se justifique, os equipamentos deverão ser enquadrados mediante plano de pormenor ou loteamento urbano.
2 — Na área de São João da Venda foi implementado, através de plano de pormenor, o empreendimento designado por Parque das Cidades, que inclui o estádio intermunicipal (Loulé/Faro) integrado em parque urbano (zona verde) e outros equipamentos e usos complementares, cujas regras são as previstas no plano de pormenor.

SECÇÃO VII

Áreas de reconversão urbanística

Artigo 31.º

Âmbito e usos

Na península do Ancão ocorrem construções precárias.

CAPÍTULO V

Espaços industriais

Artigo 32.º

Âmbito e usos

São áreas destinadas à construção de estabelecimentos industriais dos tipos 3 e 4 e eventualmente do tipo 1, conforme delimitação na planta de ordenamento, que pelas características do fim a que se destinam não se poderão localizar noutras áreas.

Artigo 33.º

Edificabilidade em espaços industriais

A construção dos estabelecimentos industriais, nos novos espaços, deverá ser precedida de plano de pormenor ou projecto de loteamento e estar em conformidade com o regime jurídico aplicável, nomeadamente do Decreto-Lei n.º 69/2003, de 10 de Abril, e do Decreto Regulamentar n.º 8/2003, de 11 de Abril, ficando sujeita às seguintes regras:

a) Índice de ocupação volumétrica máximo — 5 m^3/m^2;
b) Coeficiente de afectação do solo (CAS) ≤ 0,50;
c) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) ≤ 0,70;
d) Altura máxima dos edifícios — 9,5 m, salvo situações justificadas pela natureza da actividade;
e) Área mínima de estacionamento — de acordo com o fixado no artigo 86.º do presente Regulamento;
f) Afastamento mínimo dos edifícios ao limite lateral do lote — 5 m;
g) Afastamento mínimo dos edifícios ao limite frontal do lote — 10 m, à excepção de portarias ou postos de transformação;
h) Drenagem de efluentes — serão obrigatoriamente precedidos de tratamento, nos termos da legislação em vigor e de acordo com as características de exploração da ETAR.

CAPÍTULO VI

Espaços para equipamentos e grandes infra-estruturas

Artigo 34.º

Âmbito, usos e edificabilidade

1 — Nos outros planos municipais de ordenamento do território deverão prever-se áreas para a implantação de infra-estruturas e equipamentos colectivos.
2 — Adoptar-se-ão normas sectoriais e na sua ausência serão utilizadas normas para a programação de equipamentos colectivos do ex-Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território.
3 — Sem prejuízo de outros estudos, os planos a que se refere o n.º 1 do presente artigo deverão ter em consideração, entre outros, a necessidade de instalação dos seguintes equipamentos e infra-estruturas:

E1 — aeródromo municipal (proposto);
E2 — estação de transferência e triagem do Sotavento;
E3 — ETAR de Vilamoura (incluindo áreas de lagonagem);
E4 — albufeira da Sarnadinha (proposto);
E5 — auditório — Almancil, Alte e Quarteira (proposto);
E6 — biblioteca municipal — Loulé;
E7 — complexo desportivo de apoio à alta competição — Almancil (proposto);
E8 — complexo para ensino superior (proposto);
E9 — unidade de saúde (proposto);
E10 — parque de campismo do Ameixial;
E11 — parque urbano da cidade de Loulé (proposto);
E12 — piscinas cobertas — Quarteira (proposto);
E13 — pólo tecnológico — Loulé (proposto);
E14 — porto de pesca de Quarteira;
E15 — motódromo (proposto);
E16 — depósitos de resíduos inertes;
E17 — Estádio Intermunicipal Faro/Loulé;
E18 — pavilhão gimnodesportivo de Loulé;
E19 — equipamento (proposto);
E20 — equipamento desportivo;
E21 — clínica geriátrica (proposto);
E22 — escola internacional de Almancil (proposto);
E23 — pista de *supercross* (proposto);
E24 — kartódromo (proposto);
E25 — aterro multimunicipal do Sotavento Algarvio;
E26 — piscinas cobertas/descobertas/campos de ténis de Loulé;
E27 — Estádio Municipal de Loulé.

4 — Os equipamentos denominados por aeródromo, motódromo, kartódromo e pista de *supercross* estão sujeitos ao cumprimento do Regulamento Geral sobre o Ruído e à legislação em vigor relativa à avaliação de impacte ambiental.

CAPÍTULO VII

Verde urbano

Artigo 35.º

Âmbito e usos

1 — São áreas que pela sua natureza e sensibilidade se destinam a equipar e qualificar os espaços urbanos e urbanizáveis onde se inserem e a facilitar a drenagem natural.
2 — Estas áreas dividem-se em:

Verde urbano equipado (parque urbano de Loulé e campos de golfe);
Verde urbano de protecção (inseridas nos perímetros urbanos).

3 — Poderão ser viabilizados equipamentos compatíveis com a natureza e sensibilidade do local e que contribuam para a qualificação daqueles espaços, sem prejuízo da necessidade de serem implementados através de plano de urbanização ou de pormenor, e desde que sejam cumpridas as seguintes regras:

a) A Câmara reconheça expressamente que o empreendimento tem interesse para o concelho do ponto de vista social ou económico, sem prejuízo da legislação específica em vigor;
b) As características morfológicas do terreno o permitam;
c) A área máxima de construção não exceda 5 % da área do terreno;
d) Número máximo de pisos — dois pisos, pontualmente três, acima da cota de soleira;
e) Acesso — por caminho público pavimentado e estacionamento de acordo com as condicionantes definidas no artigo 86.º;
f) Infra-estruturas — se possível, deverá ser salvaguardado o abastecimento de água e o tratamento e drenagem de águas residuais através da rede pública, admitindo-se na sua ausência a aplicação de sistemas autónomos de acordo com a legislação específica aplicável.

CAPÍTULO VIII

Espaços agrícolas

SECÇÃO I

Definição e subcategorias

Artigo 36.º

Âmbito e subcategorias

1 — Os espaços agrícolas têm como objectivo a preservação dos solos de maior aptidão agrícola que contribuem para o desenvolvimento da agricultura e para o equilíbrio biofísico.
2 — Os espaços agrícolas dividem-se em quatro subcategorias:

Áreas da RAN;
Áreas de uso predominantemente agrícola;
Áreas de agricultura condicionada I;
Áreas de agricultura condicionada II.

Artigo 37.º

Disposições específicas

1 — No concelho de Loulé os valores da unidade de cultura estabelecidos pela Portaria n.º 202/70, de 21 de Abril, são os seguintes:

Terrenos de regadio, cultura hortícola — 0,50 ha;
Terrenos de regadio, cultura arvense — 2,50 ha;
Terrenos de sequeiro — 5 ha.

2 — Nas áreas da RAN os limites mínimos para as unidades de cultura correspondem ao dobro do fixado no número anterior, conforme determina o artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 274/82, de 12 de Dezembro.

SECÇÃO II

Áreas da RAN

Artigo 38.º

Âmbito e usos

1 — O regime de solos da RAN encontra-se definido nos Decretos-Leis n.os 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro.
2 — As utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN só podem ser concedidas de acordo com o artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 196/89, alterado pelo Decreto-Lei n.º 274/92, sem prejuízo do Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.
3 — A edificação nestas áreas, quando permitida, obedece ao disposto no Capítulo II do Título V, relativo à edificação em solo rural.

SECÇÃO III

Áreas de uso predominantemente agrícola

Artigo 39.º

Âmbito, usos e edificabilidade

1 — Estas áreas são ocupadas predominantemente por pomar de sequeiro tradicional não incluídas na RAN.
2 — (*Revogado.*)
3 — A edificação nestas áreas, quando permitida, obedece ao disposto no Capítulo II do Título V, relativo à edificação em solo rural.
4 — (*Revogado.*)
5 — (*Revogado.*)
6 — (*Revogado.*)

SECÇÃO IV

Áreas de agricultura condicionada I

Artigo 40.º

Âmbito, usos e edificabilidade

1 — As áreas de agricultura condicionada I destinam-se principalmente à exploração de culturas arvenses de sequeiro e, devido à natureza litológica das formações, os aquíferos subterrâneos deverão ser salvaguardados de riscos de contaminação/ poluição.
2 — Nestas áreas deverão obedecer-se às seguintes regras:

a) Nestas áreas não são permitidas alterações ao uso ou aproveitamentos do solo que envolvam, designadamente, aterros, escavações e acções de despedrega, cujo vulto seja de molde a comprometer o regime hídrico subterrâneo da zona;
b) Em princípio, e para efeitos do número anterior, considera-se que as despedregas até à profundidade de 0,5 m não comprometem tais objectivos, sendo os restantes casos objecto de análise específica;
c) Nestes espaços, a utilização de agro-químicos deverá ser efectuada limitadamente, de modo a não se ultrapassarem os valores máximos de exploração das culturas;
d) (*Revogado.*)
e) (*Revogado.*)

3 — A edificação nestas áreas, quando permitida, obedece ao disposto no Capítulo II do Título V, relativo à edificação em solo rural, com excepção da localização de Estabelecimentos Hoteleiros Isolados previstos no artigo 88.º-D.

SECÇÃO V

Áreas de agricultura condicionada II

Artigo 41.º

Âmbito e usos

1 — As áreas de agricultura condicionada II correspondem a áreas da RAN coincidentes com zonas ameaçadas pelas cheias, pelo que as acções de uso, ocupação e transformação do solo ficam sujeitas aos regimes da legislação específica aplicável.
2 — Nestas áreas, quaisquer novas intervenções agrícolas devem obedecer a planos de drenagem a submeter à aprovação das entidades competentes.
3 — A utilização de agro-químicos deverá ser efectuada limitadamente, de modo a não se ultrapassarem os valores máximos de exploração das culturas.

CAPÍTULO IX

Espaços florestais

SECÇÃO I

Definição e subcategorias

Artigo 42.º

Âmbito e subcategorias

1 — Os espaços florestais visam a exploração e a salvaguarda do equilíbrio ambiental.
2 — Os espaços florestais dividem-se em duas subcategorias:

Subcategoria I — espaços florestais de produção-protecção que se localizam a norte da EN 125;
Subcategoria II — espaços florestais de protecção que se localizam a sul da EN 125.

SECÇÃO II

Espaços florestais de produção-protecção

Artigo 43.º

Usos e edificabilidade

1 — Nos espaços florestais de subcategoria I, sem prejuízo da salvaguarda das áreas incluídas na REN, a edificação quando permitida, obedece ao disposto no Capítulo II do Título V, relativo à edificação em solo rural.

a) (*Revogado.*)
b) (*Revogado.*)
c) (*Revogado.*)
d) (*Revogado.*)
e) (*Passa a n.º 2.*)
f) (*Passa a n.º 2.*)

2 — À albufeira de Sarnadinha, e respectiva área envolvente, aplica-se o regime do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, no Decreto-Lei n.º 37/91, de 23 de Julho, e na Portaria n.º 333/92, de 10 de Janeiro. A área envolvente deve ser objecto de plano de ordenamento de albufeira de águas públicas. Enquanto não existirem tais planos, estas áreas ficam sujeitas às condicionantes a seguir referidas:

a) São interditas instalações e actividades constantes no Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro;
b) Em nenhum caso é permitida a descarga directa de águas residuais nas linhas de água e de drenagem natural;
c) Todos os efluentes domésticos serão obrigatoriamente ligados à rede pública ou serão objecto de tratamento completo em instalação própria;
d) O licenciamento de novas actividades nesta área carece de apresentação prévia do projecto das instalações de tratamento de efluentes referidos na alínea anterior.

SECÇÃO III

Espaços florestais de protecção

Artigo 44.º

Usos e edificabilidade

Nos espaços florestais da subcategoria II, a edificação, quando permitida, obedece ao disposto no Capítulo II do Título V, relativo à edificação em solo rural, sem prejuízo do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

SECÇÃO IV

Disposições específicas

Artigo 45.º

Protocolos

A Câmara Municipal promoverá junto dos organismos oficiais e comunitários protocolos no sentido de proteger e incentivar, nas áreas florestais, a plantação e exploração de espécies autóctones ou ecologicamente bem adaptadas, tais como: sobro, azinho, alfarrobeira e

pinho, apresentando para o efeito à Assembleia Municipal regulamento específico para aprovação.

Artigo 46.º

(*Revogado.*)

CAPÍTULO X

Espaços para indústrias extractivas

SECÇÃO I

Definição e subcategorias

Artigo 47.º

Âmbito e subcategorias

1 — São espaços que se caracterizam por serem destinados (ou terem sido) à extracção de minerais que aparecem na natureza nos estados sólido, líquido e gasoso.

Nestes termos, são consideradas explorações de recursos geológicos aquelas definidas pelos Decretos-Leis n.os 84/90 e 90/90, de 16 de Março, correspondendo, respectivamente, a águas de nascente, águas minero-industriais, águas minerais, recursos geotérmicos, depósitos minerais (minas) e massas minerais (pedreiras).

2 — Os espaços de indústria extractiva dividem-se nas seguintes subcategorias:

a) Consolidadas;
b) A reconverter;
c) Novas.

Artigo 48.º

Normas gerais a observar

As explorações de massas e depósitos minerais deverão respeitar o regime jurídico geral disposto no Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de Março, e no Decreto-Lei n.º 544/99, de 13 de Dezembro, no que se refere à saúde, higiene e segurança no trabalho os Decretos-Leis n.os 162/90, de 22 de Maio, e 324/95, de 29 de Novembro, e a Portaria n.º 198/96, de 4 de Junho, e, ainda, no que concerne às taxas a aplicar, a Portaria n.º 598/90, de 31 de Julho, alterada pela Portaria n.º 897/95, de 17 de Julho. Nos aspectos em que a presente legislação for omissa, nomeadamente em matérias de ambiente e saúde, higiene e segurança no trabalho, aplicar-se-á a legislação geral.

SECÇÃO II

Espaços de indústrias extractivas consolidadas

Artigo 49.º

Âmbito e usos

1 — Os espaços de indústrias extractivas consolidadas correspondem a áreas onde a exploração de inertes se mantém em actividade, incluindo todas as suas infra-estruturas e instalações de apoio e indústrias complementares operativas.

2 — As áreas ocupadas por estas indústrias deverão ser recuperadas, de acordo com um plano de recuperação paisagístico que, para além da arborização e desenvolvimento de actividades florestais, poderá incluir o depósito de resíduos, desde que seja dado cumprimento ao disposto no Decreto-Lei n.º 239/97, de 9 de Setembro, e na Portaria n.º 961/98, de 10 de Novembro.

SECÇÃO III

Espaços de indústrias extractivas a reconverter

Artigo 50.º

Âmbito e usos

1 — Correspondem a pedreiras que se encontram abandonadas ou sem qualquer exploração, com ou sem licenciamento anterior.

2 — As áreas ocupadas por estas indústrias serão recuperadas, de acordo com um plano de recuperação paisagístico que, para além da arborização e desenvolvimento de actividades florestais, poderá incluir o depósito de resíduos, desde que seja dado cumprimento ao disposto no Decreto-Lei n.º 239/97, de 9 de Setembro, e na Portaria n.º 961/98, de 10 de Novembro.

SECÇÃO IV

Espaços para novas indústrias extractivas

Artigo 51.º

Âmbito e usos

1 — São admitidas novas indústrias extractivas, bem como a ampliação das existentes, desde que observado o regime legalmente estabelecido para este tipo de actividade, mesmo que não demarcado na planta de ordenamento, devendo neste caso para a sua implementação ser adoptada uma das modalidades específicas de plano de pormenor, ainda que devidamente fundamentada a localização, com a apresentação de levantamentos geológicos que demonstrem não existir alternativa técnica mais favorável.

2 — Sem prejuízo das autorizações legalmente estabelecidas, o licenciamento de novas indústrias extractivas fica dependente de autorização prévia conjunta das entidades que por lei se deverão manifestar, assim como do parecer da Câmara Municipal.

3 — A falta de consulta da Câmara Municipal é por si só suficiente para o embargo das obras pela autarquia.

4 — (*Revogado.*)

5 — (*Revogado.*)

6 — (*Revogado.*)

7 — Os planos de lavra de exploração de inertes deverão garantir um eficaz controlo das condições ambientais e a integração e protecção paisagística, mediante a constituição de faixas arbóreas de protecção.

CAPÍTULO XI

Espaços naturais

SECÇÃO I

Definição e subcategorias

Artigo 52.º

Âmbito e subcategorias

1 — Os espaços naturais têm como objectivos a conservação de valores naturais, a promoção do repouso e do recreio ao ar livre e a preservação da qualidade ambiental.

2 — Os espaços naturais definidos nas plantas de condicionantes e de ordenamento dividem-se nas seguintes subcategorias:

Grau I — REN;
Grau II — Fonte da Benémola e Rocha da Pena;
Grau III — Parque Natural da Ria Formosa.

SECÇÃO II

Espaços naturais de grau I

Artigo 53.º

Âmbito e usos

Esta subcategoria de espaços está sujeita ao regime constante no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.os 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril.

SECÇÃO III

Espaços naturais de grau II

Artigo 54.º

Âmbito, usos e edificabilidade

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 392/91, de 10 de Outubro, nos espaços naturais de grau II só são permitidas:

a) A reconstrução e beneficiação de edifícios para habitação;
b) A exploração agrícola e florestal.

2 — A reconstrução e beneficiação de edifícios para habitação fica sujeita às seguintes regras:

a) Manutenção do número de pisos dos edifícios existentes;
b) Deverão ser mantidas as características arquitectónicas e construtivas preexistentes;
c) A área de construção poderá ser acrescida em 50 %, até ao limite de 300 m^2 fixado pela alínea *d*) do n.º 4 do artigo 88.º-B.
d) Infra-estruturas — sistemas autónomos de abastecimento de água e de tratamento de esgotos;
e) Em nenhum caso é permitida a descarga directa de efluentes nas linhas de água e de drenagem natural.

3 — A instalação de equipamentos públicos de cultura, recreio e lazer, quando permitida, fica sujeita às seguintes regras:

a) Área mínima da parcela — 20 000 m^2;
b) A área máxima de construção não poderá exceder 5 % da área do terreno;
c) Número máximo de pisos acima da cota mais desfavorável do terreno — dois, ou 6,5 m de altura máxima;
d) Percentagem máxima de impermeabilização — 10;
e) Infra-estruturas — sistemas autónomos de abastecimento de água e tratamento de esgotos por sistema autónomo;
f) É interdita a descarga directa de águas residuais nas linhas de água de drenagem natural.

4 — A exploração florestal não deverá provocar:

a) Alterações à morfologia do solo ou do coberto vegetal;
b) Cortar espécies botânicas e introduzir espécies botânicas exóticas.

SECÇÃO IV

Espaços naturais de grau III

Artigo 55.º

Âmbito e usos

O regime desta subcategoria de espaço é o estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro, com respeito pelas normas estabelecidas neste Regulamento.

CAPÍTULO XII

Espaços-canais

Artigo 56.º

Definição

Correspondem a corredores activados por infra-estruturas e que têm o efeito de barreira física dos espaços que as marginam.

Artigo 57.º

Identificação e usos

1 — Os espaços-canais são os definidos no presente Regulamento e demais legislação aplicável em vigor.
2 — Os espaços-canais correspondentes aos corredores de protecção constituem áreas *non aedificandi*.

TÍTULO III

Núcleos de desenvolvimento turístico

CAPÍTULO I

(*Revogado.*)

Artigo 58.º

(*Revogado.*)

Artigo 59.º

(*Revogado.*)

CAPÍTULO II

Núcleos de desenvolvimento turístico

Artigo 60.º

Empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos

1 — Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 88.º-D, 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.
2 — A dotação global de camas para a região do Algarve é de 24000, distribuídas pelas seguintes unidades territoriais, definidas no PROT Algarve:

Litoral Sul e Barrocal — 8400 camas;
Serra — 4945 camas;
Baixo Guadiana — 6655 camas;
Costa Vicentina — 4000 camas (não aplicável ao concelho).

Artigo 61.º

(*Revogado.*)

Artigo 62.º

(*Revogado.*)

Artigo 63.º

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 plano de pormenor ou plano 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.
4 — Para a criação de um NDT, a Câmara Municipal comunica ao Observatório do PROT Algarve, para efeitos de parecer, a intenção de abertura de concurso público e o respectivo projecto de termos de referência. Tendo em consideração o parecer do Observatório, a Câmara Municipal promove o concurso público destinado à selecção de propostas. O NDT submetido a concurso compreende um determinado número de camas, que se contém na dotação da unidade territorial correspondente.

Artigo 63.º-A

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 63.º-B

Documentos base

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

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

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

4 — A proposta do programa de concurso e do caderno de encargos a submeter à Assembleia Municipal, bem como os demais elementos considerados pertinentes, são enviados previamente ao Observatório do PROT para parecer.

Artigo 63.º-C

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 outras entidades da Administração Central.

2 — Compete ao júri:

a) Realizar todas as operações do concurso;

b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto;

c) Definir os factores e eventuais subfactores e fixar a respectiva ponderação necessários e adequados à aplicação dos critérios de avaliação das propostas, conforme previsto no programa de concurso, até ao termo do prazo de apresentação das propostas.

Artigo 63.º-D

Concorrentes

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

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

Artigo 63.º-E

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 critérios de qualificação urbanística, económica e social e ambiental, admitindo-se à partida, a apresentação de projectos em qualquer localização, desde que não inviabilizada por servidões e condicionantes legais:

2.1 — Critérios de qualificação urbanística:

a) Cada NDT corresponde a uma área de solo contínua e mínima de 25 hectares na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal e de 15 hectares nas restantes Unidades Territoriais, sendo de 70 hectares no caso de se localizar numa área classificada;

b) 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;

c) São admissíveis as seguintes tipologias turísticas:

Na Faixa Costeira entre os 500 e 2000 metros, admitem-se exclusivamente hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos, também de 4 e 5 estrelas afectos ao turismo e sempre integrados em conjuntos turísticos e ainda pousadas;

No restante território fora da Faixa Costeira, admitem-se hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos e hóteis-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;

d) A área máxima 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 da área de enquadramento;

e) A densidade 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;

f) A composição urbana de cada NDT deve privilegiar as nucleações que traduzam menores extensões de infra-estruturas para a globalidade do NDT;

g) Deve ficar assegurada a compatibilidade entre as características de ocupação do solo proposta com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente, em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico,

h) O NDT deve assegurar acessos rodoviários adequados.

2.2 — Critérios de qualificação económica e social:

a) A criação de postos de trabalho directos e investimentos em novos empreendimentos turísticos e de lazer relevantes para as novas áreas em que se inserem;

b) O carácter inequivocamente turístico traduzido não apenas na solução urbanística, arquitectónica, paisagística e ambiental, mas também no modelo de exploração e de gestão.

2.3 — Critérios de qualificação ambiental:

a) A disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;

b) A garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade, bem como a promoção da reutilização das águas residuais tratadas;

c) A adopção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;

d) O compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISO 14001;

e) A integração paisagística da intervenção no espaço envolvente.

f)O compromisso de assumir as obrigações decorrentes das medidas de minimização de impactes ambientais que vierem a ser determinadas em avaliação de impacte ambiental (AIA).

Artigo 63.º-F

Consulta pública das propostas admitidas

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

Artigo 63.º-G

Critérios de avaliação das propostas admitidas

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

1.1 — Critérios de avaliação urbanísticos:

a) Compatibilidade com os objectivos do PROT Algarve;

b) Qualidade da solução urbanística e arquitectónica proposta;

c) Qualidade dos espaços públicos previstos;

d) Integração de usos, nomeadamente, turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciados pelo projecto;

e) Integração e valorização paisagística;

f) Classificação proposta para os empreendimentos turísticos.

1.2 — Critérios de avaliação económica e social:

a) Compatibilidade com os objectivos do PROT Algarve;

b) Número total e qualificação dos postos de trabalho directo criados;

c) Volume e sustentabilidade do investimento associado;

d) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;

e) Promoção de actividades intensivas em conhecimento;

f) Programa de responsabilidade social prosseguida pela entidade concorrente nos últimos dois anos.

1.3 — Critérios de avaliação ambiental:

a) Compatibilidade com os objectivos do PROT Algarve;

b) Sustentabilidade da arquitectura e da solução urbanística proposta;

c) Qualificação da inserção paisagística da proposta;

d) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projecto;

e) Eficiência energética, em especial no que respeita a uso de energias renováveis;

f) Adequação da solução adoptada em matéria de abastecimento de água e de tratamento e reutilização de efluentes;

g) Adequação da solução adoptada em matéria de resíduos;

h) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactes ambientais associados à execução do projecto;

i) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
j) Selecção de espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas do sítio;
k) 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 63.º-H

Deliberações 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 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 63.º-I

Regime de execução

1 — O desenvolvimento da proposta escolhida em resultado do concurso depende da aprovação de um instrumento de planeamento territorial, para cuja execução será celebrado um contrato de urbanização ou um contrato de desenvolvimento urbano, no quadro do regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/07, de 19 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 63.º-J

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.

TÍTULO IV

Condicionantes, servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública

CAPÍTULO I

Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública

Artigo 64.º

Âmbito

1 — As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso do solo regem-se pelo disposto neste capítulo e pela legislação aplicável e são as seguintes:

a) REN;
b) RAN;
c) Servidões e restrições de utilidade pública florestais — terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios e protecção aos montados de sobro e azinho;
d) Protecção à indústria extractiva;
e) Protecção a monumentos nacionais e imóveis de interesse público e de valor concelhio;
f) Protecção a ferrovias;
g) Protecção a rodovias;
h) Protecção a furos de captação de água;
i) Protecção a redes de adução e distribuição de água;
j) Protecção a redes de drenagem de efluentes;
k) Protecção a redes gerais de transporte de energia eléctrica;
l) Protecção aos marcos geodésicos;
m) Protecção a edifícios escolares;
n) Protecção aos habitats naturais, fauna e flora;
o) Protecção às áreas do domínio hídrico;
p) Protecção ao aeroporto de Faro/aeródromos;
q) Parques e reservas.

2 — A demarcação dos solos incluídos no domínio hídrico não substitui a delimitação efectuada nos termos legais pelas entidades competentes.

CAPÍTULO II

Reserva Ecológica Nacional

Artigo 65.º

Âmbito e restrições

1 — Estão integradas na REN as áreas assinaladas como tal na planta de condicionantes e o seu regime de utilização é o constante dos artigos 4.º, 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações que lhe foram introduzidas pelos Decretos-Leis n.os 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril.
2 — Integram a REN as áreas de dunas e praias, arribas e falésias e suas faixas de protecção, leitos de cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias, áreas de máxima infiltração, áreas com risco de erosão, sapais e suas faixas de protecção, albufeiras e suas faixas de protecção e a faixa ao longo da costa marítima limitada pelas linhas de água vivas e equinociais e pela batimétrica dos 30 m, estuários, lagunas, lagoas costeiras e zonas húmidas adjacentes e suas faixas de protecção, cabeceiras das linhas de água e lagoas.
3 — Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, é proibido nas áreas integradas na REN:

a) Qualquer acto ou iniciativa que se traduza na destruição do coberto vegetal;
b) O derrube de árvores não integradas em práticas de exploração agrícola ou florestal;
c) A instalação de depósitos de sucata de qualquer tipo e de resíduos sólidos urbanos ou industriais, bem como a deposição de qualquer tipo de efluentes domésticos ou industriais não sujeitos a tratamento prévio aprovado e controlado pelos serviços competentes do Ministério das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente.

4 — Sem prejuízo do que estabelecem as alíneas *a*), *b*) e *c*) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, nas áreas de praia e na sua faixa costeira litoral ao longo da costa não será permitido:

a) As acções de descarga de efluentes domésticos ou industriais não sujeitos a tratamento prévio aprovado e controlado pelos serviços competentes do Ministério das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente;
b) Acções que se traduzam na destruição de espécies animais e vegetais existentes e seus *habitats*;
c) Acções que se traduzam na destruição das dunas, nomeadamente extracção de areias, abertura de caminhos, destruição e substituição da vegetação natural e circulação e estacionamento de veículos fora dos acessos e parqueamentos autorizados.

5 — Nas linhas de água incluídas na REN apenas serão permitidas acções de limpeza e execução de projectos hidroagrícolas de interesse público.
6 — Nas linhas declivosas delimitadas como REN apenas são permitidas acções que contribuam para o reforço do coberto vegetal existente e para o controlo da erosão.
7 — Nas áreas da REN com ocorrências de arribas e suas faixas de protecção não são permitidas acções que alterem a sua estabilidade ou o seu coberto vegetal, sendo proibida a circulação e o estacionamento de veículos fora dos acessos e parqueamentos organizados.

8 — Nas faixas de protecção das arribas é admitido o uso lúdico, desde que tal não envolva a instalação de vias que não sejam exclusivamente pedonais ou equiparáveis.

9 — Nas áreas de infiltração máxima não são permitidas:

a) Instalação de fossas sumidouras de efluentes e rega com águas residuais sem tratamento prévio adequado;

b) Utilização intensiva de biocidas, fertilizantes químicos e orgânicos, bem como instalação de depósitos de adubos, biocidas e quaisquer outros químicos tóxicos e perigosos;

c) Instalação de campos de golfe;

d) Acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos.

10 — Sem prejuízo do disposto na alínea *h*) do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 13 de Março, e respectiva legislação subsequente, nas áreas com risco de erosão não são permitidas operações de mobilização do solo, de condução de práticas agrícolas ou florestais, ou quaisquer outras que acelerem a erosão, nem práticas de queimadas.

Artigo 66.º

Usos compatíveis com a REN

Exceptuam-se do disposto no artigo anterior:

a) A realização de acções já previstas ou autorizadas à data de entrada em vigor do PDM;

b) As acções de interesse para a defesa nacional, como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente;

c) A realização de acções de interesse público, como tal reconhecidas por despacho conjunto dos ministros com competência em razão da matéria.

CAPÍTULO III

Reserva Agrícola Nacional

Artigo 67.º

Âmbito e regime

Consideram-se integradas na RAN todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes e o seu regime de utilização é o constante no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, com as alterações que lhe foram introduzidas pelos Decretos-Leis n.os 274/92, de 12 de Dezembro, e 278/95, de 25 de Outubro.

CAPÍTULO IV

Servidões e restrições de utilidade pública florestais

Artigo 68.º

Terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios
Âmbito e restrições

Estão sujeitos a restrições, pelo prazo de 10 anos, os terrenos florestais percorridos por incêndios, não incluídos em espaços classificados nos planos municipais de ordenamento como urbanos, urbanizáveis ou industriais, conforme legislação específica que lhes seja aplicável.

Artigo 69.º

Protecção aos montados de sobro e azinho
Âmbito e restrições

1 — O corte ou arranque dos sobreiros e azinheiras estão sujeitos a autorização, conforme legislação em vigor.

2 — A conversão, exploração e condução de montados de sobro e azinho estão sujeitas a condicionamentos legais, conforme legislação específica em vigor.

3 — Estas condicionantes aplicam-se a todo o território concelhio.

CAPÍTULO V

Protecção à indústria extractiva

Artigo 70.º

Âmbito e localização

1 — As servidões respeitantes à exploração de massas minerais estão regulamentadas pelos Decretos-Leis n.os 89/90 e 90/90, ambos de 16 de Março.

2 — As servidões respeitantes à exploração de depósitos minerais estão regulamentadas pelos Decretos-Leis n.os 88/90 e 90/90, ambos de 16 de Março.

3 — Os espaços para indústria extractiva destinam-se à exploração dos recursos geológicos e às indústrias transformadoras a jusante que visem a preparação e a beneficiação dos produtos da extracção, incluindo as áreas destinadas às instalações e aos serviços de apoio e complementares necessários, e as áreas destinadas a controlar o impacte sobre o espaço envolvente.

4 — As servidões respeitantes à instalação e laboração das indústrias transformadoras a jusante que visam a preparação e a beneficiação dos produtos de extracção devem observar a legislação aplicável à indústria transformadora.

5 — A exploração dos recursos geológicos deverá observar o disposto na legislação em vigor, nomeadamente quanto à sua localização, medidas de preservação da qualidade do ambiente e de recuperação paisagística, de acordo com os seguintes parâmetros:

a) A implantação de indústrias extractivas será sempre fora dos aglomerados urbanos;

b) É obrigatória a apresentação e aprovação de planos de recuperação paisagística aquando do pedido de licenciamento.

O requerente prestará como garantia para a efectivação do plano de recuperação paisagística, e assumirá a responsabilidade, através de contrato, ou reabilitação das redes viárias municipais que venham a ficar danificadas pelo transporte de material da exploração.

CAPÍTULO VI

Protecção a monumentos nacionais, imóveis de interesse público e de valor concelhio

Artigo 71.º

Condicionantes decorrentes do Regime de Protecção do Património Edificado

1 — O património edificado abrange os monumentos nacionais (MN), imóveis de interesse público (IIP) e valores concelhios (VC) através do estabelecimento de zonas de protecção, que poderão incluir zonas *non aedificandi* ou condicionantes especiais para a realização de obras, com base na legislação em vigor.

2 — A protecção e classificação do património edificado é regulamentada pela seguinte legislação:

Decreto n.º 20985, de 7 de Março de 1932;

Decreto n.º 21875, de 18 de Novembro de 1932 (alterado pelos Decretos n.os 31467, de 19 de Agosto de 1941, e 34993, de 11 de Outubro de 1945);

Decreto n.º 23122, de 11 de Outubro de 1933;

Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1949;

Artigo 124.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro (lei de bases da política e do regime de protecção — valorização do património cultural);

Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho.

3 — O património protegido existente na área do município de Loulé é constituído por:

Imóveis classificados como monumentos nacionais;

Imóveis classificados como de interesse público;

Imóveis a classificar ou em vias de classificação: como de interesse nacional, de interesse público e de interesse concelhio.

Os imóveis a que se reporta o presente número encontram-se descritos no anexo I, parte integrante deste Regulamento.

4 — Zonas de protecção — a protecção ao património edificado é regulamentada pela legislação em vigor, sendo de destacar:

4.1 — Os monumentos nacionais e os imóveis de interesse público e os de valor concelhio têm uma zona de protecção que abrange a área envolvente do imóvel até 50 m contados a partir dos seus limites, sem prejuízo de aplicação de regimes que estabelecem zonas de protecção superiores a 50 m.

4.2 — Nas zonas de protecção dos monumentos nacionais e dos imóveis de interesse público não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos, sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico (IPPAR).

Igual autorização é necessária para a criação ou transformação de zonas verdes ou para qualquer movimentação de terras ou drenagens.

4.3 — Na fase de instrução do processo de classificação de um imóvel, os terrenos ou edifícios localizados na respectiva zona de protecção não podem ser alienados, demolidos, expropriados, restaurados ou transformados sem autorização expressa do IPPAR.

4.4 — Nas zonas de protecção de imóveis classificados, os projectos de reabilitação urbana só poderão ser subscritos por arquitectos.

4.5 — Os imóveis em vias de classificação ficam sujeitos às disposições gerais constantes na Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, designadamente ao disposto no seu artigo 49.º

4.6 — Os achados avulsos de bens arqueológicos ficarão sujeitos ao quadro geral da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, conforme o seu artigo 78.º:

a) Quem tiver encontrado ou encontrar em terreno público ou particular, incluindo em meio submerso, quaisquer testemunhos arqueológicos, fica obrigado a dar imediato conhecimento à administração do património cultural competente ou à autoridade policial

b) A autoridade policial assegurará a guarda desses testemunhos e de imediato informará a administração do património cultural competente, a fim de serem tomadas as providências convenientes.

CAPÍTULO VII

Protecção a ferrovias

Artigo 72.º

Restrições ferroviárias

1 — É interdita a construção numa faixa de 15 m de largura para cada um dos lados dos carris exteriores da ferrovia que atravessa o concelho e o licenciamento de qualquer edificação que confine com o caminho de ferro está condicionado a parecer favorável da Rede Ferroviária Nacional (REFER), em conformidade com o Decreto-Lei n.º 39780, de 21 de Agosto de 1954.

2 — Nos prédios confinantes ou vizinhos de linhas ou ramais do caminho de ferro é proibido fazer construções ou edificações a distância inferior a 10 m, ou 40 m quando se trate de instalações industriais.

3 — As distâncias referidas no número anterior medem-se na horizontal, a partir:

a) Da aresta superior dos taludes de escavação ou da aresta inferior dos taludes de aterro;

b) De uma linha traçada a 4 m da aresta exterior do carril mais próximo, na ausência dos referenciais indicados na alínea anterior, ou seja, quando o terreno é aplanado.

CAPÍTULO VIII

Protecção a rodovias

Artigo 73.º

Servidões rodoviárias

1 — A rede rodoviária do concelho é constituída pelas estradas integradas na rede nacional fundamental (IP) e complementar (IC e EN) constantes do Plano Rodoviário Nacional, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de Julho, pelas estradas regionais, pelas estradas não incluídas no Plano Rodoviário Nacional, desclassificadas, a integrar às redes municipais, pelas estradas e caminhos municipais existentes e ainda pelas vias previstas, ou em estudo, demarcadas na planta de ordenamento.

2 — O IP 1/via longitudinal do Algarve integra a rede nacional fundamental.

A variante à EN 125-4 entre o nó de Loulé 2 e o nó de São João da Venda e o troço entre a EN 125, o nó de São João da Venda e o limite do concelho de Faro, bem como o troço de ligação entre o nó Loulé 1 e Loulé-cidade integram a rede nacional complementar.

3 — As circulares e variantes existentes, previstas ou em estudo, integrarão a rede rodoviária nacional em condições a acordar caso a caso entre o Instituto das Estradas de Portugal e as autarquias, quando não integram a rede municipal.

4 — As estradas regionais são as seguintes: ER 2, ER 124, ER 125 (do limite do concelho de Albufeira até ao nó de São João da Venda), ER 270 e ER 396 [nó de Loulé 1 (IP 1)-Quarteira].

5 — As estradas nacionais desclassificadas integradas ou a integrar à rede municipal são as seguintes: EN 125-4, EN 396-1, EN 396 (do quilómetro 15,800 ao quilómetro 25,500), EN 125-3, EN 395, EN 396 (do quilómetro 0,000 ao quilómetro 15,800 e do quilómetro 25,500 ao quilómetro 26,350), EN 124-2 — estrada intermunicipal Ameixial-Martim Longo (LC).

6 — As estradas municipais e caminhos municipais são os seguintes:

6.1 — Estradas municipais — 503, 504, 510, 513, 520, 520-3, 520-4, 521, 521-1, 521-2, 523, 524, 524-1, 524-2, 525, 526, 527, 527-2, 540, 542, 547 e 549.

6.2 — Caminhos municipais — 1028, 1029, 1086, 1087, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1094-1, 1095, 1096, 1096-1, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1177, 1177-1, 1179, 1180, 1181, 1181-1, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1191, 1192, 1192-1, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1198-1, 1199, 1199-1, 1207, 1290, 1291, 1292, 1293, 1293-1, 1294, 1295, 1295-1, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1303, 1305, 1354 e 1356.

As restrições e zonas de protecção nestas vias são as constantes na legislação em vigor.

7 — Para as estradas da rede rodoviária nacional é aplicável o estatuto das estradas da rede nacional e, enquanto não for publicada a legislação regulamentar a que se refere o n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de Julho, aplicam-se as disposições da Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949, e os Decretos-Leis n.os 13/71, de 23 de Janeiro, 219/72, de 27 de Junho, 97/88, de 17 de Agosto, e 13/94, de 15 de Janeiro.

7.1 — As estradas regionais, enquanto se mantiverem sob responsabilidade da administração central, estão subordinadas ao enquadramento normativo das estradas da rede rodoviária nacional, incluindo o disposto no Decreto-Lei n.º 105/98, de 24 de Abril.

7.2 — Nas estradas desclassificadas, e enquanto não for publicada a legislação regulamentar a que se refere o n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro, aplicam-se as disposições da Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949, e do Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro.

7.3 — Às estradas e caminhos municipais aplicam-se as disposições constantes da Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, enquanto não for publicada a legislação regulamentar a que se refere o artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de Julho.

8 — As zonas *non aedificandi* rodoviárias são as seguintes:

a) Rede nacional fundamental (IP 1) — faixa de 50 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 20 m da zona da estrada;

b) Rede nacional complementar (IC e EN) — faixa de 20 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5 m da zona da estrada;

c) Rede regional que integra as estradas nacionais desclassificadas integradas ou a integrar à rede municipal:

EN de 1.ª classe — 15 m para cada lado do limite da plataforma;
EN de 2.ª classe — 12 m para cada lado do limite da plataforma;
EN de 3.ª classe — 10 m para cada lado do limite da plataforma;

d) Rede municipal:

Estradas municipais — 10 m para cada lado do limite da plataforma;
Caminhos municipais classificados — 8 m para cada lado do limite da plataforma;
Caminhos vicinais ou municipais não classificados — 3 m para cada lado do limite da plataforma;

e) Circulares/variantes:

50 m — sem prejuízo da definição de limites de protecção fixados em planos municipais de ordenamento do território, nos casos que não integram a rede municipal;
10 m — para cada lado do limite da plataforma, nos casos que integram a rede municipal.

CAPÍTULO IX

Protecção a furos de captação de água

Artigo 74.º

Restrições

1 — Os critérios para a delimitação de perímetros de protecção de captações de água subterrânea destinadas ao abastecimento público, bem como as servidões e restrições aplicáveis às diferentes zonas de protecção a fixar, encontram-se determinados pelo Decreto-Lei n.º 382/99, de 22 de Setembro.

2 — Os furos de captação de águas públicas e privadas que se localizarem na área do PNRF deverão respeitar o disposto no Decreto-Lei n.º 373/87, de 9 de Dezembro.

CAPÍTULO X

Protecção a redes de adução e distribuição de água

Artigo 75.º

Condicionantes

As redes de adução e distribuição domiciliária de água do concelho de Loulé estão sujeitas às seguintes condicionantes:

a) É interdita a construção de edifícios numa faixa de 50 m definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respectiva área de ampliação;
b) É interdita a construção de edifícios numa faixa de 1,5 m medida para cada um dos lados das condutas quando se trate de adutoras ou adutoras-distribuidoras e de 1 m para cada lado quando se trate de condutas exclusivamente distribuidoras;
c) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 2 m medidos para cada um dos lados das condutas;
d) É interdita a construção de edifícios, a plantação de árvores e a realização de acções susceptíveis de causar contaminação numa faixa de 5 m medida para cada um dos lados das condutas adutoras da Águas do Algarve.

CAPÍTULO XI

Protecção a redes de drenagem de efluentes

Artigo 76.º

Disposições e regime

Os condicionamentos a respeitar relativamente à protecção das redes de esgotos constam do Decreto-Lei n.º 34021, de 11 de Outubro de 1944, e da Portaria n.º 11388, de 8 de Maio de 1946, devendo ainda ser observadas, designadamente, as seguintes disposições:

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

1) Interdita a execução de construções numa faixa de 5 m medida para cada um dos lados dos emissários;
2) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m medida para cada um dos lados dos colectores;
3) Interdita a construção numa faixa de 150 m definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respectiva área de implantação. Excepcionalmente, no caso de ETAR existentes, ou próximo de espaços urbanos ou urbanizáveis identificados na planta de ordenamento, poderá vir a ser autorizada a redução desta faixa, mediante parecer favorável por parte da Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Algarve e desde que fique demonstrado que dessa acção não resultam quaisquer prejuízos de natureza humana, ambiental ou paisagística;
4) As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de efluentes deverão ser envolvidas por faixas arborizadas com um mínimo de 5 m de largura;

b) É interdita a construção de qualquer obra 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 sejam visitáveis;
c) Os proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou de terrenos que a esses derem acesso, são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvios de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas (artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 34021).

CAPÍTULO XII

Protecção a redes gerais de transporte de energia eléctrica

Artigo 77.º

Disposições e regime

1 — As condicionantes a respeitar relativamente às linhas eléctricas constam da legislação em vigor: o Decreto-Lei n.º 180/91, de 14 de Maio (que revogou o Decreto n.º 4684, de 27 de Janeiro de 1966), e o Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro (que revogou os Decretos Regulamentares n.os 14/77, de 18 de Fevereiro, e 85/84, de 31 de Outubro), devendo ser observadas, designadamente, as seguintes disposições:

a) Afastamentos mínimos de 3 m para linhas de tensão nominal igual ou inferior a 60 kV e de 4 m para linhas de tensão superior a 60 kV aumentadas de 1 m, quando se tratar de coberturas em terraço;
b) Os trocos de condutores que se situem junto de edificações a um nível igual ou inferior ao do ponto mais alto destas não poderão distar menos do que a diferença entre os referidos níveis acrescida de 5 m.

2 — As linhas eléctricas da Rede Nacional de Transporte (definidas nos Decretos-Leis n.os 182/95 e 185/95, ambos de 27 de Julho) constituem servidões de utilidade pública.

CAPÍTULO XIII

Protecção aos marcos geodésicos

Artigo 78.º

Disposições e regime

Os condicionamentos a respeitar relativamente à protecção aos marcos geodésicos constam do Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril, devendo ser observadas, designadamente, as seguintes disposições:

a) Os marcos geodésicos de triangulação cadastral têm zonas de protecção que abrangem uma área em redor do sinal, com o raio mínimo de 15 m. A extensão da zona de protecção é determinada caso a caso em função da visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais;
b) Os proprietários ou usufrutuários dos terrenos situados dentro da zona de protecção não podem fazer plantações, construções e outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direcções constantes das minutas de triangulação;
c) Os projectos de obras ou planos de arborização na proximidade dos marcos geodésicos não podem ser licenciados sem prévia autorização do Instituto Geográfico Português (IGP).

CAPÍTULO XIV

Protecção a edifícios escolares

Artigo 79.º

Disposições e regime

Os condicionamentos respeitantes às zonas de protecção a edifícios escolares são os que constam dos Decretos-Leis n.os 21875, de 18 de Novembro de 1932, 37575, de 8 de Outubro de 1949, 39847, de 8 de Outubro de 1954, 40388, de 21 de Novembro de 1955, 44220, de 29 de Março de 1962, e 46847, de 27 de Janeiro de 1966, devendo ser observadas, designadamente, as seguintes disposições:

1) Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados, que produzam o ensombramento desses recintos;
2) Não deve ser autorizada qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar, existente ou previsto, seja inferior a uma vez e meia a altura da construção e menor que 12 m;
3) Considera-se que aqueles afastamentos deverão ser calculados por forma que não exista qualquer obstáculo acima de uma linha traçada a partir de qualquer ponto das estremas sul, nascente e poente do terreno escolar formando um ângulo de 35.º com o plano horizontal que passa esse ponto. Na estrema norte do terreno, aquele ângulo poderá ser de 45 º;
4) Para além das distâncias mínimas referidas nos n.os 2 e 3, que deverão ser respeitadas relativamente a todos os recintos escolares, poderão ainda ser definidas zonas de protecção mais amplas, em sede de outro plano municipal de ordenamento do território, sempre que aqueles afastamentos se revelem insuficientes para garantir um enquadramento arquitectónico adequado e uma conveniente integração urbanística;
5) As zonas de protecção abrangem, em regra, uma faixa com 50 m de largura a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona *non aedificandi* e uma zona de construção condicionada. A largura da faixa referida pode ser ampliada ou reduzida em sede de outro plano municipal de ordenamento do território.

CAPÍTULO XV

Protecção aos *habitats* naturais, fauna e flora

Artigo 80.º

Regime

Dever-se-á ter em conta o disposto na Directiva n.º 79/409/CEE, do Conselho, de 2 de Abril, relativa à conservação das aves selvagens (Directiva Aves), e na Directiva n.º 92/43/CEE, do Conselho, de 21 de Maio, relativa à preservação dos habitats naturais da fauna e da flora selvagens (Directiva *Habitats*), transpostas para o direito interno pelo Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril.

CAPÍTULO XVI

Restrições ao uso das áreas do domínio hídrico

Artigo 81.º

Localização, regime e condicionantes

1 — O domínio hídrico na área do município conforme resulta dos Decretos-Leis n.os 468/71, de 5 de Novembro, 89/87, de 26 de Fevereiro, e 46/94 e 47/94, ambos de 22 de Fevereiro, sendo constituído, designadamente, pelos terrenos das faixas da costa e demais águas sujeitas à influência das marés, nos termos do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 201/92, de 29 de Setembro, as correntes de água, lagos ou lagoas, com seus leitos, margens e zonas adjacentes, nos termos do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, com o respectivo subsolo e espaço aéreo correspondente, bem como as águas subterrâneas.

2 — Qualquer intervenção no domínio hídrico deverá ser sujeita a parecer prévio e eventual licenciamento da Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Algarve, nos termos dos Decretos-Leis n.os 46/94 e 47/94, ambos de 22 de Fevereiro.

CAPÍTULO XVII

Protecção ao aeroporto de Faro e aeródromos

Artigo 82.º

Regime

1 — A servidão ao aeroporto de Faro é a que consta do Decreto-Lei n.º 51/80, de 25 de Março, e respectiva actualização.

2 — As servidões dos aeródromos, incluindo heliportos, deverão contemplar as orientações definidas nos Decretos-Leis n.os 45986 e 45987, ambos de 22 de Outubro de 1964. A criação de obstáculos que perfurem as respectivas superfícies limitativas de obstáculos, prejudicando a normal operacionalidade das infra-estruturas do aeródromo municipal (previsto) e dos heliportos do SNB, em Loulé, e do HTA, em Morgado de Apra (existentes), terá de ser apreciada pela respectiva entidade competente.

CAPÍTULO XVIII

Parques e reservas

Artigo 83.º

Âmbito e regime

1 — O PNRF é classificado pelo Decreto-Lei n.º 373/87, de 9 de Dezembro, e regulamentado pelo Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

2 — A Rocha da Pena e a Fonte da Benémola são sítios classificados pelo Decreto-Lei n.º 392/91, de 10 de Outubro.

TÍTULO V

Disposições complementares

CAPÍTULO I

Operações de loteamentos, obras de urbanização e edificações

Artigo 84.º

Áreas destinadas a operações de loteamento

1 — Em conformidade com o artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, as operações de loteamento só podem realizar-se nas áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal de ordenamento do território.

2 — Os loteamentos existentes ou aprovados à data da entrada em vigor do PDM são passíveis de alteração desde que as novas propostas apresentem soluções urbanísticas que visem diminuir, mitigar ou atenuar o grau ou a intensidade da desconformidade dos mesmos com o regime, princípios e directrizes estabelecidos neste instrumento de planeamento territorial.

3 — Caso as alterações se enquadrem no n.º 2 do presente artigo, poderá a Câmara Municipal aceitar que se mantenham as áreas de cedência definidas no alvará de loteamento em vigor, sem prejuízo do fixado no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

Artigo 85.º

Áreas a ceder ao município

Nas operações de loteamento a realizar em solo urbano serão aplicados os critérios decorrentes do disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, para efeitos do cômputo das áreas a ceder ao município.

Artigo 86.º

Circulação e estacionamento automóvel

Para os espaços urbanos e urbanizáveis e novos espaços industriais, a circulação e o estacionamento automóvel ficam sujeitos às seguintes regras:

1 — Cálculo das áreas por local de estacionamento:

a) Veículos ligeiros — deverá afectar-se uma área bruta de 20 m^2 por lugar de estacionamento à superfície e 30 m^2 por lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não;

b) Veículos pesados — deverá afectar-se uma área bruta de 75 m^2 por lugar de estacionamento à superfície e 130 m^2 por lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

1.1 — Exceptua-se a aplicação do n.º 1 deste artigo aos casos de licenciamento ou autorização de reconstrução ou alteração em que seja devidamente justificada a impossibilidade do seu cumprimento, desde que garantida uma eficaz circulação automóvel;

2 — Edifícios para habitação — estacionamento automóvel:

a) Deverá ser previsto um lugar por fogo, para área média de fogo menor que 90 m^2;

b) Deverão ser previstos 1,5 lugares por fogo, para área média de fogo entre 90 m^2 e 120 m^2;

c) Deverão ser previstos dois lugares por fogo, para área média de fogo entre 120 m^2 e 300 m^2;

d) Deverão ser previstos três lugares por fogo, para área média de fogo superior a 300 m^2;

e) Ao número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores deverá ser acrescido 20 % para estacionamento público;

f) Cumulativamente às alíneas anteriores, deverão ser adicionados o número de lugares de estacionamento necessários correspondentes aos outros usos integrados ou complementares da edificação/parcela, fixados pelos números seguintes deste artigo;

3 — Edifícios destinados a serviços — estacionamento automóvel:

a) Quando a área total do estabelecimento afecta ao público for inferior ou igual a 500 m^2, a área a reservar para o estacionamento será de três lugares por cada 100 m^2 de área de construção para serviços;

b) Quando a área total do estabelecimento afecta ao público for igual ou superior a 500 m^2, a área a reservar para o estacionamento será de cinco lugares por cada 100 m^2 de área de construção para serviços;

c) Ao número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores deverá ser acrescido 30 % para estacionamento público;

4 — Indústrias e armazéns — estacionamento automóvel:

a) Nos edifícios destinados à indústria e armazéns, a área a reservar para o estacionamento será de um lugar por cada 75 m^2 de área de construção;

b) Para veículos pesados deverá ser previsto um lugar por cada 500 m^2 de área de construção com um mínimo de um lugar por lote a localizar no interior do lote;

c) Ao número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores deverá ser acrescido 20 % para estacionamento público;

5 — Estabelecimentos hoteleiros — estacionamento automóvel:

a) Para os estabelecimentos hoteleiros, exceptuando motéis e pousadas, a garagem ou o parque de estacionamento, que pode estar situado na proximidade do edifício do estabelecimento, deve ter capacidade para um número de veículos correspondente a 20 % do número de unidades de alojamento do estabelecimento;
b) Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deverá ainda ser previsto no interior do lote uma área para estacionamento de veículos pesados e de passageiros, a determinar, caso a caso, em função da dimensão e localização da unidade hoteleira;

6 — Nos edifícios e áreas destinadas a comércio retalhista, concentrado ou não, deverão ser garantidas no interior do lote/parcela as seguintes áreas de estacionamento:

a) Quando a área de construção do estabelecimento for inferior a 1000 m^2, a área a reservar para o estacionamento será de um lugar por cada 30 m^2 de área de construção;
b) Quando a área de construção do estabelecimento for igual ou superior a 1000 m^2 e igual ou inferior a 2500 m^2, a área a reservar para o estacionamento será de um lugar por cada 25 m^2 de área de construção;
c) Quando a área de construção do estabelecimento for superior a 2500 m^2, a área a reservar para o estacionamento será de um lugar por cada 15 m^2 de área de construção para comércio e cumulativamente um lugar de pesados por cada 200 m^2 de área de construção para comércio.

7 — Unidades comerciais de dimensão relevante — estacionamento automóvel:

a) Nas unidades comerciais de dimensão relevante, com área de construção superior a 2500 m^2 e inferior ou igual a 4000 m^2, será obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote/parcela equivalente a cinco lugares de estacionamento para veículos ligeiros por cada 100 m^2 de área útil de vendas e de um lugar de estacionamento para veículos pesados por cada 500 m^2 de área bruta de construção destinada ao armazenamento de produtos;
b) Nas unidades comerciais de dimensão relevante, com área de construção superior a 4000 m^2, e nos edifícios destinados a comércio grossista de superfície idêntica será obrigatória a existência de área de estacionamento no interior do lote/parcela, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior à estabelecida no número anterior;
c) Em todas as situações previstas no presente número, é obrigatória a apresentação de estudos de tráfego e de arranjo paisagístico.

8 — Salas de espectáculos — para as salas de espectáculos, a área a reservar para estacionamento será equivalente a 2 lugares de estacionamento por cada 10 lugares sentados;
9 — Equipamentos colectivos — para instalação de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar básica/secundária/universitária/desportiva e hospitalar, deverá proceder-se, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e das capacidades de estacionamento;
10 — Sem prejuízo dos parâmetros fixados pela Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, e em situações não previstas neste articulado, a Câmara Municipal definirá as regras, caso a caso, tendo em conta a necessidade de regularizar o tráfego e o estacionamento.

Artigo 87.º

Edificações no interior dos aglomerados urbanos

1 — As edificações no interior dos aglomerados urbanos consolidados, enquadradas nos artigos 15.º e 16.º do presente Regulamento e com mais de três pisos, devem prever espaço para estacionamento correspondente a um veículo ligeiro por fogo e um veículo ligeiro por cada 60 m^2 de construção para outros fins. Estes espaços destinados a estacionamento, integrados na própria construção, ou em logradouro, deverão ser de uso comum, não sendo permitidas quaisquer divisórias.
2 — Exceptuam-se da aplicação do n.º 1 deste artigo os casos de:

a) Licenciamento ou autorização de edificação nova, onde serão aplicadas, sempre que possível, as regras de circulação e estacionamento fixadas pelo artigo 86.º;
b) Licenciamento ou autorização de renovações, alterações, reconstruções ou ampliações em que seja justificada tecnicamente a impossibilidade do seu cumprimento, nomeadamente por condicionantes impostas pelo presente Regulamento, pelo IPPAR ou por outras entidades que em razão da matéria se devam pronunciar, ou ainda decorrentes da natureza geológica dos terrenos.

3 — Nos edifícios multifamiliares com mais de 10 fogos deve ficar prevista uma sala de reuniões para o condomínio, podendo a mesma constituir-se como aproveitamento da cobertura entendida como sótão não habitável.

CAPÍTULO II

Edificação em solo rural

Artigo 88.º

Proibição de edificação dispersa

1 — É proibida a edificação em solo rural.
2 — Exceptua-se do disposto no número anterior as edificações isoladas, as obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação das construções existentes e alteração de uso, as edificações de apoio e os estabelecimentos hoteleiros isolados, nos termos dos artigos seguintes, sem prejuízo do disposto nos artigos 88.º-E e 88.º-F.
3 — Exceptuam-se ainda do n.º 1, as aprovações e licenças válidas à data da entrada em vigor da presente alteração.

Artigo 88.º-A

Edificações isoladas

As edificações isoladas para fins habitacionais do agricultor ou outros usos associados à exploração agrícola, pecuária ou florestal, incluindo-se neste conceito também pequenas unidades industriais de primeira transformação ou ainda unidades turísticas enquadradas nas tipologias legais do Turismo em Espaço Rural, estão sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:

a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal e a 5 hectares nas restantes Unidades Territoriais;
b) Integração numa exploração agrícola ou agro-florestal economicamente viável, 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, deve preferencialmente respeitar-se e promover-se os usos dominantes do território em que se inserem;
d) As infra-estruturas são da responsabilidade do proprietário ou promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infra-estruturas;
e) A edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar-se à residência do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, não podendo ser alienada, no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;
f) Os critérios de edificabilidade devem observar os seguintes parâmetros:

Habitação — área máxima de construção, 500 m^2;
Outros usos — área máxima de construção, 2000 m^2;
Cércea máxima — 7,5 metros;
Número máximo de pisos — 2 (incluindo pisos semienterrados);

g) O terreno, ou parcela resultante de destaque, nos termos da legislação em vigor, disponha de acesso público;
h) Respeito pelo afastamento mínimo de 5 m aos extremos do terreno ou parcela, sem prejuízo de ficarem garantidos os afastamentos definidos no artigo 73.º relativamente a vias contíguas ou aos alinhamentos de edifícios existentes;
i) Deverão ser mantidos os traçados originais dos caminhos rurais existentes, salvo nos casos em que por absoluta necessidade se justifique a rectificação do seu traçado, devendo nestes casos ser cedidas, a título gratuito, as áreas de terreno necessárias;
j) A construção de muros e o arranjo dos espaços exteriores deverão constar dos projectos para operações urbanísticas e, nas suas execuções,

a alteração da morfologia natural do solo ou a substituição das vedações tradicionais da propriedade rústica só poderá ser autorizada nos casos em que fique demonstrada a sua inevitabilidade.

Artigo 88.º-B

Obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes e alteração de uso

1 — São permitidas obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes, 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 ou Turismo da Natureza, para equipamentos sociais e culturais de uso colectivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração e de outras actividades compatíveis com o solo rural e para fins habitacionais, independentemente do uso anterior, com excepção das edificações de apoio e armazéns agrícolas, agro-florestais ou florestais.

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

3 — As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a protecção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.

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

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

b) Não aumentar o número de pisos pré-existentes;

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

d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m^2 de área de construção para fins habitacionais e 500 m^2 de área de construção para outros fins, excepto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo, com excepção ainda dos empreendimentos de turismo em espaço rural em que se admite uma área máxima de 2000 m^2;

e) A ampliação não deverá colocar em risco a segurança de pessoas e bens;

f) A edificação pré-existente deverá apresentar-se com uma estrutura edificada, volumetricamente definida;

g) A manutenção da traça arquitectónica original deverá ser garantida, sempre que esta apresente condições adequadas;

h) Respeitadas as regras expressas nas alíneas *g*) a *j*) do artigo anterior;

i) A alteração do uso das edificações carece de prévia e expressa autorização municipal, ponderada em função das suas eventuais implicações no equilíbrio ambiental da zona.

Artigo 88.º-C

Edificações de apoio

1 — As obras de edificação 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 do apoio referidas no número anterior carecem de confirmação pelos serviços sectoriais competentes.

3 — Como área de referência, fixa-se a área de construção das edificações de apoio em 30 m^2 por unidade mínima de cultura.

Artigo 88.º-D

Estabelecimentos hoteleiros isolados

São admitidos estabelecimentos hoteleiros isolados, classificados como hotéis e estalagens de categoria não inferior a 3 estrelas e ainda pousadas, não fraccionáveis em propriedade horizontal, e desde que respeitem as seguintes condições:

a) A localização pode ocorrer em todas as freguesias inseridas nas Unidades Territoriais da Serra, do Baixo Guadiana, do Litoral Sul e Barrocal, como tal definidas no PROT — Algarve, com exclusão das freguesias de Quarteira e Almancil, que apresentam maior desenvolvimento turístico;

b) Respeitar a dotação de 600 camas;

c) Área mínima da propriedade é de 5 hectares;

d) A densidade de ocupação máxima é de 12 camas por hectare, com um máximo de 300 camas;

e) A edificação deve ser concentrada, ou seja, 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 afecta;

f) O número máximo de pisos admissível é dois, podendo ser excepcionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas dos terrenos e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que deve ser adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e desenhadas necessárias à sua fundamentação;

g) Devem estar associados, preferencialmente, a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental da área respectiva, tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, de natureza, turismo social, educativo e cultural, entre outras, em função da unidade territorial em que se insere, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvência e das valências existentes ou a criar;

h) O regime de implantação está sujeito a contratualização com o município.

CAPÍTULO III

Edificabilidade na faixa costeira do litoral

Artigo 88.º-E

Faixa costeira do litoral

A faixa costeira do litoral, com uma largura total de 2000 m medidos na perpendicular à linha de costa, compreende:

a) "Margem" — faixa do território com a largura de 50 metros a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais;

b) "Zona Terrestre de Protecção" — faixa do território entre 50 metros e 500 metros, medida na perpendicular à linha de costa;

c) "Retaguarda da Zona Terrestre de Protecção" — faixa de território entre 500 metros e 2000 metros, medida na perpendicular à linha de costa.

Artigo 88.º-F

Edificabilidade

1 — Na "Margem" não são autorizadas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com excepção de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos em conformidade com o estabelecido nos Planos Especiais de Ordenamento do Território, nomeadamente o POOC Vilamoura — Vila Real de Santo António e o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, sem prejuízo dos Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor, e das aprovações, licenças e autorizações válidas à data da entrada em vigor da presente alteração, que devem ser ponderadas em sede de revisão do PDM por força do disposto no PROT — Algarve.

2 — Na "Zona Terrestre de Protecção" não são autorizadas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com excepção de infra-estruturas e equipamentos colectivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, e bem assim de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos, sem prejuízo dos Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor, e das aprovações, licenças e autorizações válidas à data da entrada em vigor da presente alteração, que devem ser ponderadas em sede de revisão do PDM por força do disposto no PROT — Algarve.

CAPÍTULO IV

Outras utilizações

Artigo 89.º

Pecuária intensiva

1 — As instalações pecuárias intensivas são interditas:

a) Na bacia hidrográfica da albufeira de Sarnadinha;

b) Nos espaços urbanos e urbanizáveis;

c) Numa distância inferior a 500 m dos espaços urbanos e urbanizáveis;
d) Nos espaços naturais e litoral do concelho (sul da EN 125).

2 — As instalações pecuárias intensivas deverão implantar-se a uma distância não inferior a 50 m do prédio com que confinam.
3 — Deverão ter tratamento dos efluentes, antes do lançamento nas linhas de água e de drenagem natural, de acordo com normas técnicas estabelecidas pela Câmara e pela entidade licenciadora.

Artigo 90.º

Sucata, ferro-velho e veículos inutilizados

1 — Sem prejuízo de outros condicionamentos legalmente exigidos, a localização ou ampliação de depósitos de sucata, de ferro-velho e de veículos inutilizados dependem de licença municipal, sendo sempre levada em consideração a protecção do ambiente.
2 — O licenciamento de novos parques de sucata e a legalização dos existentes regem-se pelo Decreto-Lei n.º 268/98, de 28 de Agosto. Serão admitidas as propostas de localização de parques de sucata que observem o regime legalmente estabelecido para este tipo de actividade, mesmo que não demarcadas na planta de ordenamento, devendo neste caso, para a sua implementação, ser adoptada uma das modalidades simplificadas de plano de pormenor e devidamente fundamentada a localização, com apresentação de estudos que demonstrem, perante as entidades públicas envolvidas, não existir alternativa técnica mais favorável.
3 — As operações relativas ao funcionamento dos parques de sucata estão também sujeitas às regras gerais sobre operações de gestão de resíduos, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 239/97, de 9 de Setembro, e a Portaria n.º 961/98, de 10 de Novembro.

CAPÍTULO V

Mecanismos de perequação compensatória

Artigo 91.º

Mecanismos de perequação

Nos planos de pormenor deverão aplicar-se os mecanismos de perequação compensatória, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

TÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 92.º

Normas revogatórias

É revogado o plano geral de urbanização de Quarteira, publicado no *Diário da República,* 2.ª série, de 22 de Setembro de 1992.

Artigo 93.º

Consulta

1 — O PDM de Loulé, incluindo todos os elementos fundamentais, complementares e anexos, pode ser consultado, pelos interessados, na Câmara Municipal de Loulé no período normal de expediente.
2 — Mediante solicitação dirigida à Câmara Municipal de Loulé, serão passadas certidões de matéria incluída no PDM de Loulé.

ANEXO I

1 — Imóveis classificados:

a) Monumentos nacionais:

Castelo de Loulé (Decreto n.º 9842, de 20 de Junho de 1924);
Igreja da Graça de Loulé (Decreto n.º 9842, de 20 de Junho de 1924);
Igreja matriz de Loulé (Decreto n.º 9842, de 20 de Junho de 1924);
Porta e cruzeiro da Misericórdia de Loulé (Decreto n.º 9842, de 20 de Junho de 1924).
Para a salvaguarda do conjunto onde se integram estes imóveis, foi criada a zona especial de protecção (ZEP), através da Portaria n.º 425/85, *Diário da República,* 1.ª série, n.º 152, de 5 de Julho de 1985, publicado no *Diário do Governo*, n.º 137, de 20 de Junho de 1924;

b) Imóveis de interesse público:

Capela de Nossa Senhora da Conceição de Loulé (Decreto n.º 39175, de 17 de Abril de 1953). Estando, também, abrangida pela ZEP supracitada;
Igreja de São Lourenço de Almancil (Decreto n.º 35443, de 2 de Janeiro de 1946);
Ruínas romanas do Cerro da Vila de Vilamoura (Decreto n.º 129, de 29 de Setembro de 1977);
Pelourinho de Loulé — fragmentos — (Decreto n.º 23122, publicado no *Diário do Governo*, n.º 231, de 11 de Outubro de 1933).

2 — Imóveis a classificar ou em vias de classificação:

a) Imóveis ou monumentos de interesse nacional — Castelo de Salir;
b) Imóveis de interesse público:

Anta do Beringel;
Anta do Peso de Alagar;
Ruínas da Quinta do Lago;
Convento de Santo António de Loulé;

c) Imóveis ou monumentos de interesse concelhio:

Freguesia de Almancil:

Ermida de São João da Venda;
Ponte do Ludo;

Freguesia de Alte:

Igreja Matriz de Nossa Senhora da Assunção (Alte);
Ermida de São Luís;
Ermida de Santa Margarida;
Centro Histórico de Alte;

Freguesia do Ameixial:

Igreja Matriz de Santo António;
Ermida de São Sebastião;

Freguesia de Benafim:

Igreja Matriz de Nossa Senhora da Glória;

Freguesia de Boliqueime:

Igreja Matriz de São Sebastião;
Ermida de São Faustino;

Freguesia de Quarteira:

Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição;
Centro Histórico de Quarteira;

Freguesia de Querença:

Igreja Matriz de Nossa Senhora da Assunção (Querença);
Cruzeiro de Querença;
Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz;
Grutas da Salustreira Maior e Menor;
Casa Senhorial no Largo da Matriz (Querença);

Freguesia de Salir:

Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz (Salir);
Igreja Matriz de São Sebastião (Salir);

Freguesia de São Clemente:

Ermida de Santa Luzia;
Solar da Fonte da Pipa;

Calvários;
Convento do Espírito Santo;
Ermida de Nossa Senhora do Pilar;
Ermida de Santa Ana;
Igreja das Portas do Céu;
Palácio dos Gama Lobo;
Edifício dos Paços do Concelho;
Edifício do antigo Largo da Matriz;
Mercado municipal;
Bicas velhas;
Cineteatro Louletano;
Coreto;
Solar da Quinta do Rosal;

Freguesia de São Sebastião:

Ermida da Senhora da Boa Hora;
Ermida do Bom Sucesso;
Ermida de Nossa Senhora da Piedade;
Edifício no topo da Rua de Sacadura Cabral;
Edifício da antiga Escola Primária/Rua de Sacadura Cabral;
Edifício no Largo de Afonso III, século XIX;
Casa no Largo de Afonso III, século XVII;
Igreja Matriz de São Francisco;
Matadouro municipal;
Edifício da antiga Central Eléctrica;

Freguesia da Tôr:

Ermida de Santa Rita;
Ponte romana da Tôr.

No que diz respeito ao património etnográfico, devem ser classificados, recuperados e rentabilizados os moinhos do Pisão e de vento da Figueirinha (ambos na freguesia do Ameixial).

S. R.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LOULÉ
8100-951 Loulé

CERTIDÃO

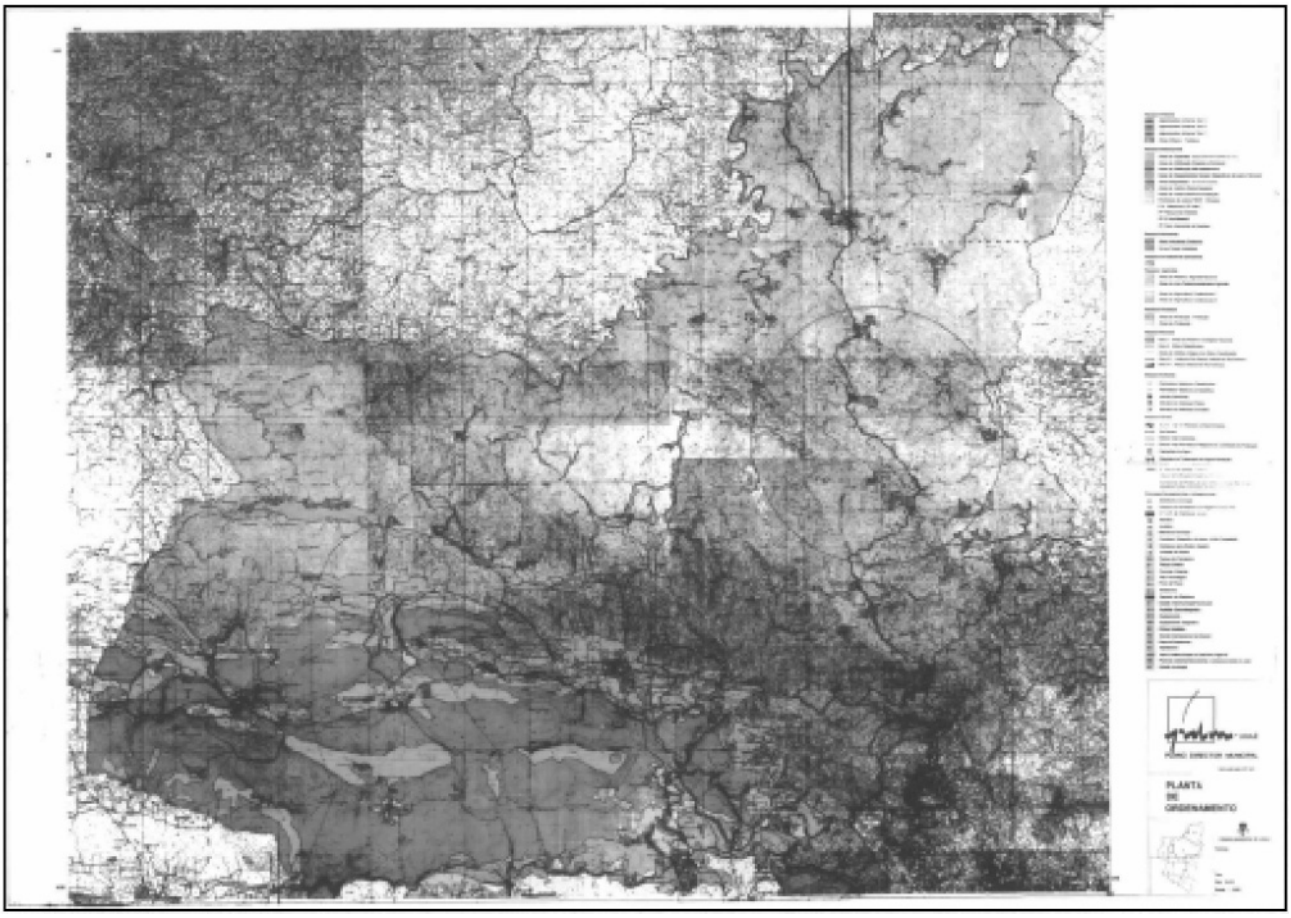
Nos termos regimentais certifico que, o ponto 01 da Ordem de trabalhos da Sessão da Assembleia Municipal de Loulé de 28 de Janeiro de 2008, relativa à proposta camarária da alteração por adaptação do PDM de Loulé ao PROT - Algarve, foi aprovada por unanimidade nos termos do art.º 79.º do D.L. n.º 380/99, de 22 Set., alterado e republicado pelo D.L. n.º 310/03, de 10 Dez. e D.L. n.º 316/07, de 19 Set.

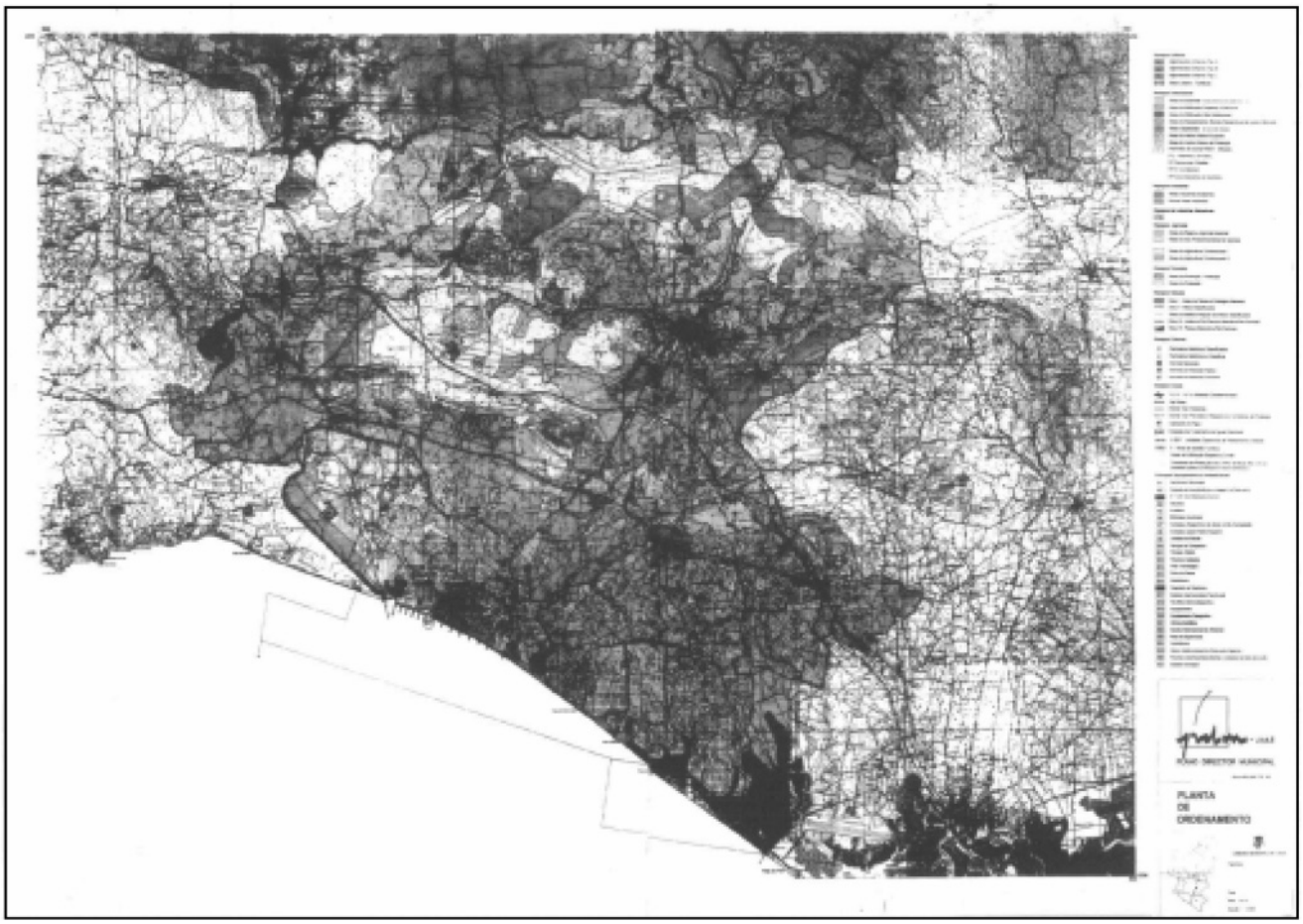
Vai esta por mim, Presidente da Assembleia Municipal de Loulé, ser assinada conjuntamente com o senhor 1.º Secretário da Mesa, levando ainda aposto o selo branco deste Município.

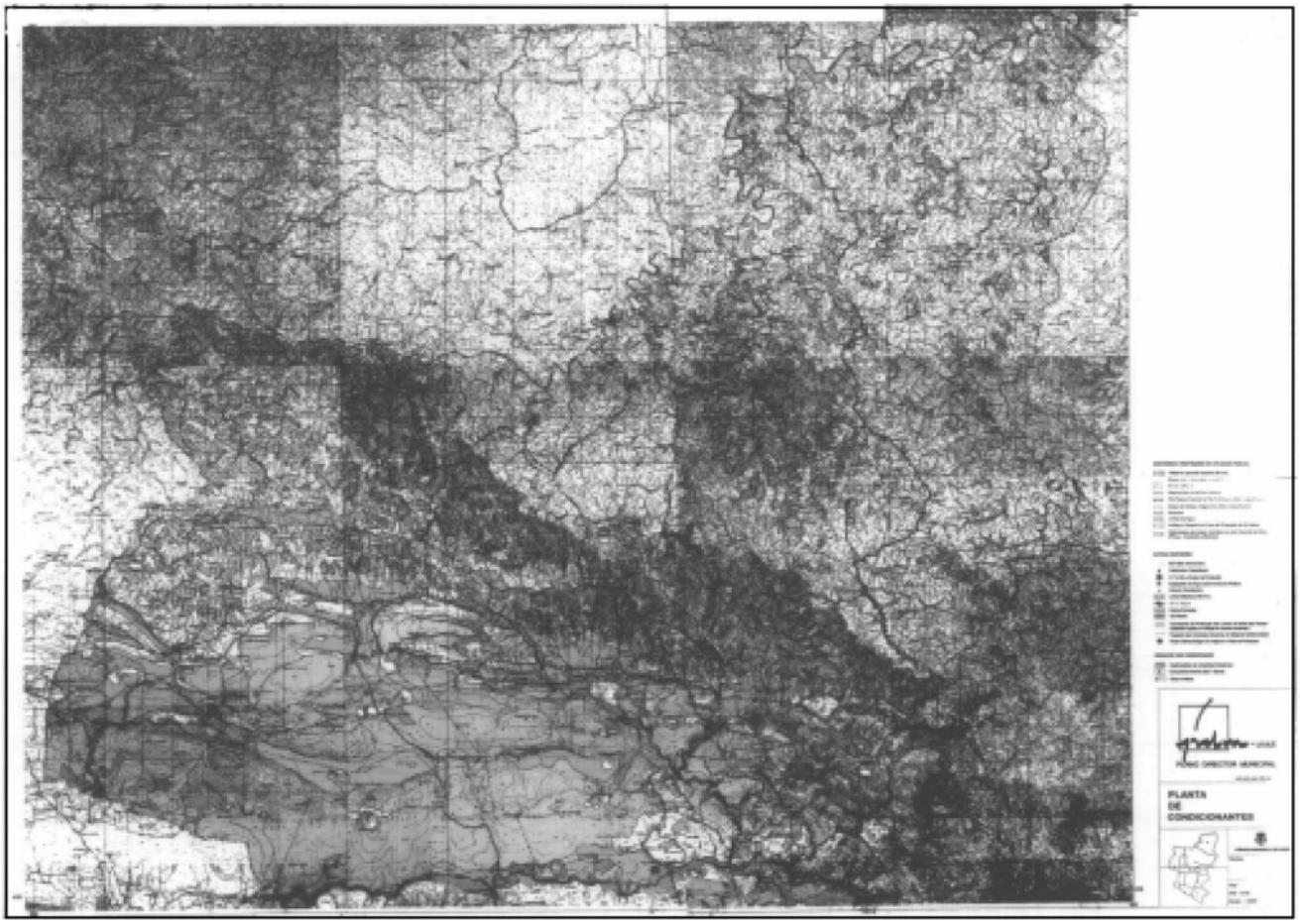
Loulé, 29 de Janeiro de 2008.

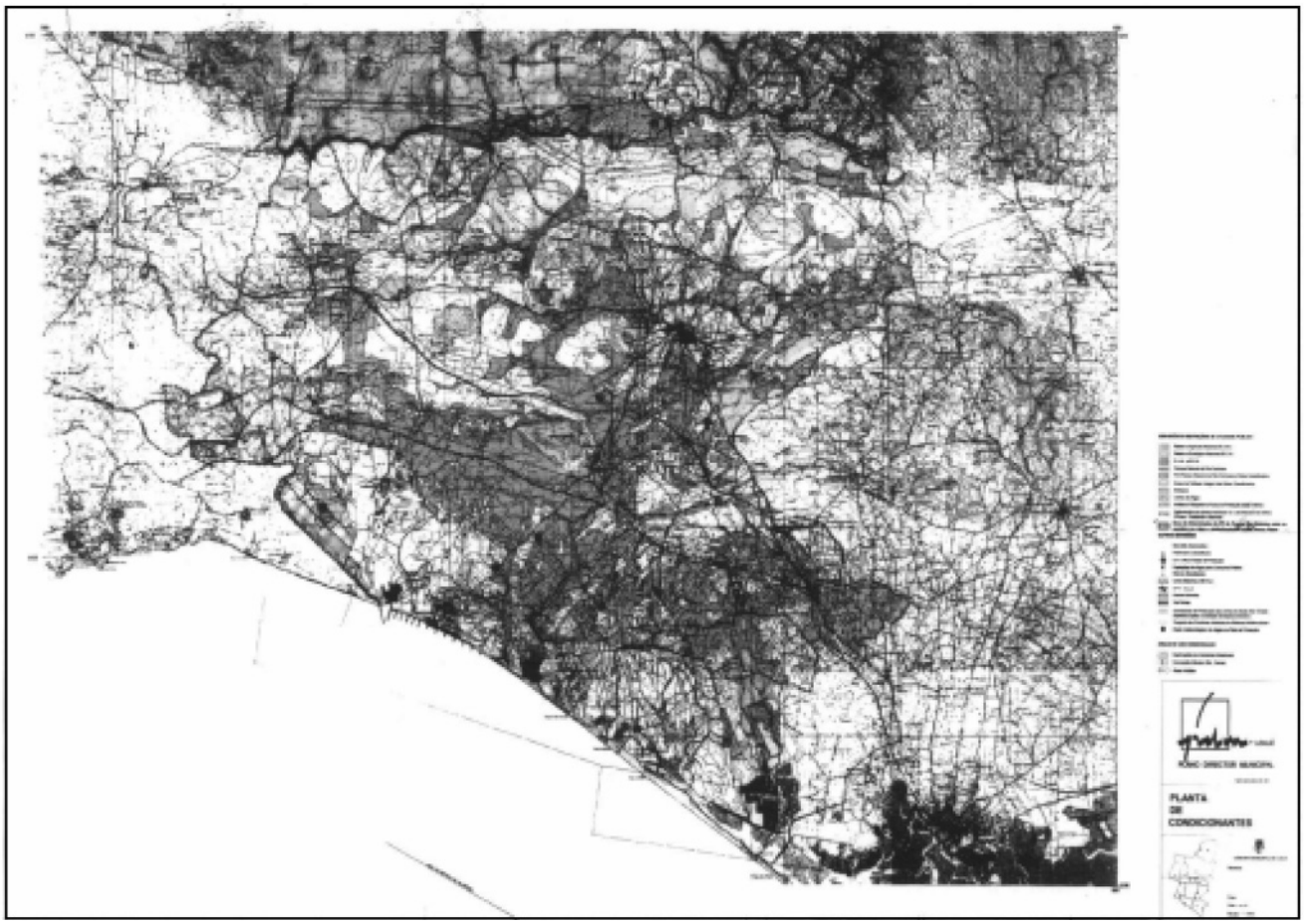
O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LOULÉ

O 1.º SECRETÁRIO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LOULÉ




PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
PLANTA
DE
ORDENAMENTO


PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
PLANTA
DE
CONDICIONANTES


PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
PLANTA
DE
CONDICIONANTES

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
REN