

MUNICÍPIO DE VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO**Declaração n.º 110/2022**

Sumário: Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António aos Planos Especiais de Ordenamento do Território.

Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António aos Planos Especiais de Ordenamento do Território em vigor no Município

Ricardo José Madeira Cipriano, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António, responsável pelo Pelouro do Urbanismo, torna público que, a Câmara Municipal, na sua reunião de 25 de julho de 2022, deliberou, por maioria, com as abstenções dos Srs. Vereadores Luis Vasques, Joel Cruz e Rita Livramento, a aprovação da alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura — Vila Real de Santo António, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de junho, com a alteração introduzida pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 65/2016, de 19 de outubro, ao Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 78/2009, de 2 de setembro e ao Plano de Ordenamento de Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e Vila Real de Santo António, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 181/2008, de 24 de novembro, e emitir a Declaração de alteração, transmiti-la à Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António e, posteriormente, à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve nos termos do disposto no artigo 121.º do RJIGT, na sua redação atual.

Nos termos dos artigos 191.º e ss do RJIGT, procede-se à publicação e depósito da presente alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António, a qual configura uma mera transposição de normas, no regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António, bem como nas Plantas de ordenamento as quais passam a identificar os zonamentos dos Planos Especiais.

Publica-se ainda a respetiva deliberação da Reunião de Câmara.

27 de julho de 2022. — O Vice-Presidente, *Ricardo José Madeira Cipriano*.

Deliberação

A Câmara deliberou, por maioria, com as abstenções dos Srs. Vereadores Luis Vasques, Joel Cruz e Rita Livramento, aprovar a Proposta do Sr. Vice-Presidente Ricardo José Madeira Cipriano, no sentido de ser aprovada a alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura — Vila Real de Santo António, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de junho, com a alteração introduzida pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 65/2016, de 19 de outubro, ao Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 78/2009, de 2 de setembro e ao Plano de Ordenamento de Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e Vila Real de Santo António, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 181/2008, de 24 de novembro, emitir a Declaração de alteração e transmiti-la à Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António e, posteriormente, à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, nos termos do disposto no artigo 121.º do RJIGT, e proceder à publicação e depósito da presente alteração do PDM, nos termos dos artigos 191.º e ss. do RJIGT.

É quanto me cumpre certificar.

Por ser verdade, mando passar a que assino e faço autenticar com o carimbo próprio deste órgão.

25 de julho de 2002. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal, *Ricardo José Madeira Cipriano*.

Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura — Vila Real de Santo António, ao Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e Vila Real de Santo António e ao Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa.

O Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 7 de março de 1992, ratificada nos termos da Portaria n.º 347/92, de 16 de abril, e objeto de 11 alterações, a última das quais aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 18 de novembro de 2021, publicada através do Aviso n.º 2747/2022, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 28, de 9 de fevereiro de 2022, é objeto de alteração por adaptação, nos termos do artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), constante do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, para incorporação das normas do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura — Vila Real de Santo António, do Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e de Vila Real de Santo António, e do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, que estabelecem ações permitidas, condicionadas ou interditas, relativas à ocupação, uso e transformação do solo.

A presente alteração por adaptação dá cumprimento ao estabelecido no artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, de 7 de janeiro, que estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, e aos n.ºs 1 e 2 do artigo 198.º do RJIGT.

A presente alteração configura uma mera transposição de normas, que não envolve opções autónomas de planeamento.

Artigo único

Aditamento e alterações

1 — É aditado o Título V ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António, com a epígrafe “Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais das áreas integradas no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António, no Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e Vila Real de Santo António e do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa”.

2 — É aditado o artigo 20.º-H com a seguinte redação:

«Artigo 20.º-H

Regimes de salvaguarda

A edificabilidade em solo rural permitida nos termos do disposto nos artigos 20.º-B, 20.º-C, 20.º-D, 20.º-E, 20.º-F e 20.º-G, deve ser avaliada em função da categoria de solo em questão e do disposto no Título V, sempre que aplicável.»

3 — Os artigos 2.º, 5.º, 10.º, 22.º, 24.º, 25.º, 26.º, 28.º, 43.º, 50.º, 52.º, 53.º, 54.º, 56.º, 61.º, 62.º, 64.º, 71.º, 75.º e 84.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) Planta de Ordenamento — Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António;

g) Planta de Ordenamento- Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais do Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e de Vila Real de Santo António;

h) Planta de Ordenamento- Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa.

Artigo 5.º

[...]

1 — [...]

2 — As normas que integram o Título V, respeitantes aos regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais, que estabelecem ações permitidas, condicionadas ou interditas, relativas à ocupação, uso e transformação do solo, constantes do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura — Vila Real de Santo António, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de junho, e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2016, de 19 de outubro, do Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e de Vila Real de Santo António, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 181/2008, de 24 de novembro, e do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 78/2009, de 2 de setembro, aplicam-se nas áreas delimitadas nas plantas referidas nas alíneas f), g) e h) do artigo 2.º, cumulativamente com as restantes normas do Regulamento do PDM, sem prejuízo da prevalência dos regimes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública eventualmente incidentes nas referidas áreas.

3 — Em caso de incompatibilidade entre as normas constantes dos Títulos II, III e IV com as normas do Título V do presente Regulamento, prevalecem sempre as mais restritivas.

4 — (*anterior n.º 2*).

Artigo 10.º

[...]

1 — [...].

2 — Nas áreas de Reserva Ecológica Nacional integradas na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura — Vila Real de Santo António são ainda aplicáveis, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes do Capítulos I do Título V.

3 — Nas áreas de Reserva Ecológica Nacional integradas na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e de Vila Real de Santo António são ainda aplicáveis, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes do Capítulo II do Título V.

4 — Nas áreas de Reserva Ecológica Nacional integradas na área de intervenção do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa são ainda aplicáveis, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes do Capítulo III do Título V.

Artigo 22.º

[...]

1 — A área de agricultura destina-se à exploração agrícola, a instalações de apoio à agricultura, incluindo residência dos agricultores, bem como a edificações isoladas, estabelecimentos hoteleiros isolados, edificações de apoio, pequenas unidades industriais de primeira transformação, recuperação e ampliação de construções existentes e unidades de turismo em espaço rural e de turismo da natureza, em conformidade com o disposto nos artigos 20.º-B a 20.º-H e nas subsecções seguintes.

2 — [...].



3 — [...].

4 — (Revogado.)

5 — (Revogado.)

Artigo 24.º

[...]

1 — Para além do disposto nos artigos 20.º-G e 20.º-H, na reconstrução, alteração e ampliação das construções existentes, deve ainda ser cumprido o seguinte:

a) [...];

b) [...].

2 — (Revogado.)

3 — (Revogado.)

Artigo 25.º

[...]

1 — [...].

2 — (Revogado.)

3 — (Revogado.)

4 — (Revogado.)

5 — (Revogado.)

6 — [...].

7 — [...].

8 — [...].

9 — Nas Zonas Agrícolas 1 e 2 aplicam-se, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes dos Capítulos I e III do Título V, que forem aplicáveis.

Artigo 26.º

[...]

1 — [...].

2 — (Revogado.)

3 — Nestas áreas são ainda aplicáveis, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes do Capítulo II do Título V.

Artigo 28.º

[...]

1 — [...].

2 — (Revogado.)

3 — [...].

4 — [...].

5 — Nas Zonas Agrícolas 1, 2 e 3 aplicam-se, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes dos Capítulos I, II e III do Título V, que forem aplicáveis.

Artigo 43.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — Na Zona Industrial de Expansão integrada na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e de Vila Real de Santo António são ainda aplicáveis, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes do Capítulo II do Título V.

Artigo 50.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — Nestas áreas são ainda aplicáveis, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes dos Capítulos I e III do Título V.

Artigo 52.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — Nestas áreas são ainda aplicáveis, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes do Capítulo I e do Capítulo III do Título V.

Artigo 53.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — Para além das categorias referidas no número anterior são ainda estabelecidas Zonas de Edificação dispersa a estruturar, conforme delimitação na planta de uso dos solos, sendo a sua ocupação regida pelos art. 20.º-C a 20.º-H.

Artigo 54.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — [...].

7 — [...].

8 — [...].

9 — Nestas áreas são ainda aplicáveis, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes do Capítulo I do Título V.

Artigo 56.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].



3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — [...].

7 — [...].

8 — [...].

9 — [...].

10 — Nestas áreas são ainda aplicáveis, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes dos Capítulos I e III do Título V, consoante o aplicável.

Artigo 61.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — Nas Zonas de Habitação a Integrar da categoria H2 aplicam-se, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes dos Capítulos I, II e III do Título V, consoante as que forem aplicáveis.

Artigo 62.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — [...].

7 — Nas Zonas de Habitação a Integrar da categoria H2 são ainda aplicáveis, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes dos Capítulos I, II e III do Título V, consoante o aplicável.

Artigo 64.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — Nas Zonas de Habitação de Expansão da categoria H2 são ainda aplicáveis, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes do Capítulo III do Título V.

Artigo 71.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — À instalação de equipamentos é ainda aplicável, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, o disposto nos Capítulos I, II e III do Título V, consoante o aplicável.

Artigo 75.º

[...]

1 — Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 20.º-E, a criação de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROT-Algarve, encontra-se sujeita ao modelo dos núcleos de desenvolvimento turístico (NDT), definido nos termos dos artigos seguintes.

2 — Aos empreendimentos referidos no artigo anterior aplicam-se, ainda, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º, as disposições constantes do Título V, que forem aplicáveis.

Artigo 84.º

[...]

A criação de empreendimentos de interesse regional e natureza pública, privada ou mista, fora dos aglomerados urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no PROT-Algarve, está sujeita ao modelo dos núcleos de desenvolvimento económico (NDE) definido nos artigos seguintes e as disposições constantes do Título V que forem aplicáveis.

TÍTULO V

Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais das áreas integradas no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António, no Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e Vila Real de Santo António e do Plano de Ordenamento da Albufeira de Odeleite.

CAPÍTULO I

Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais das áreas integradas no Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Vilamoura-Vila Real de Santo António

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 90.º

Conceitos e definições do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António

Na interpretação e aplicação das normas da presente secção aplicam-se, em especial, para além dos conceitos e definições referidos no artigo 8.º, os seguintes:

a) Área de estacionamento — área definida para estacionamento e servida por acesso viário, com as características exigidas em função da classificação da praia e das características do meio onde se insere;

b) Área bruta de construção — somatório das áreas brutas de pavimento edificadas, ou suscetíveis de edificação, medidas pelo exterior das paredes, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote ou parcela, excluindo a área das caves, sótãos, terraços descobertos, galerias exteriores públicas e arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

c) Área impermeabilizada — área do terreno ocupada por edifícios, vias, passeios, estacionamento, piscinas e demais obras que não permitam a infiltração da água da chuva no local em que ocorre a precipitação;

d) Cércea — dimensão vertical da construção, medida a partir da cota média do terreno ou da plataforma de implantação, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço;

e) Construção — resultado da realização de qualquer tipo de obras, independentemente da sua natureza, designadamente edificações, muros, vedações, aterros ou escavações, incorporado ou não no solo e com carácter permanente ou temporário;

f) Construção de apoio à atividade agrícola — construção de apoio às atividades inerentes à produção agrícola, podendo assumir funções complementares de armazenamento dos produtos agrícolas;

g) Drenagem — conjunto de operações necessárias para eliminar o excesso de água do solo;

h) Edificação — a atividade ou o 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;

i) Equipamentos (E) — núcleo de funções e serviços infraestruturado, habitualmente considerado estabelecimento de restauração e bebidas, nos termos da legislação aplicável;

j) Faixa de proteção — zona costeira sujeita a medidas de salvaguarda decorrentes da existência de risco para os utilizadores e para a manutenção do sistema costeiro ou lagunar ou decorrentes da necessidade de conservação dos valores naturais;

k) 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;

l) Parcela — área de território jurídica e ou fisicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;

m) Plano de Praia — instrumento de planeamento territorial que disciplina os usos de praias especialmente vocacionadas para utilização balnear;

n) Rede pública de abastecimento de água — rede de distribuição de água explorada e gerida, direta ou indiretamente, por uma entidade pública;

o) Rede pública de esgotos — rede de drenagem de águas residuais explorada e gerida, direta ou indiretamente, por uma entidade pública;

p) Unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) — área que pela sua dimensão, localização e especificidade justifica o planeamento e gestão integrada a submeter a planos de pormenor, projetos de intervenções ou estudos específicos.

Artigo 91.º

Sítios Arqueológicos/património arqueológico terrestre

Na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Vilamoura-Vila Real de Santo António, nos sítios arqueológicos listados no anexo I ao presente Regulamento e identificados na Planta de Ordenamento — Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António, quaisquer trabalhos que impliquem revolvimento ao nível do subsolo ficam condicionados à realização prévia de trabalhos arqueológicos ao abrigo da legislação em vigor.

Artigo 92.º

Atividades interditas

Na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Vilamoura-Vila Real de Santo António são interditas as seguintes atividades:

a) Alteração da morfologia do solo ou do coberto vegetal, com exceção das situações previstas no presente Regulamento;

b) Extração de materiais inertes para venda ou comercialização;

c) Instalação de aterros sanitários;

- d) Instalação de todas as unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;
- e) Instalação de depósitos de lixo e de sucatas, lixeiras e nitreiras;
- f) Instalação de depósitos de materiais de construção e de produtos tóxicos ou perigosos.

Artigo 93.º

Atividades condicionadas

1 — É compatível com o disposto no presente Regulamento, a instalação de novas indústrias ou a ampliação das já existentes, desde que devidamente autorizadas pela entidade competente e precedidas dos estudos necessários.

2 — Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 13.º do Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Vilamoura-Vila Real de Santo António, o livre acesso público à orla costeira é garantido nas condições previstas no presente Regulamento, não podendo as ocupações e obras de iniciativa privada, nomeadamente empreendimentos turísticos e obras de urbanização, impedir o exercício desse direito de acesso.

3 — O acesso rodoviário à orla costeira, sem prejuízo da demais legislação aplicável, fica sujeito às seguintes regras:

- a) Fora do solo urbano e dos espaços de equipamento não é permitida a abertura de novos acessos rodoviários;
- b) Os acessos existentes não podem ser ampliados sobre as praias, dunas e áreas húmidas;
- c) No solo urbano não é permitida a construção de novas vias marginais.

SECÇÃO II

Regimes de proteção específicos

Artigo 94.º

Espaços naturais

Sem prejuízo dos projetos previstos em UOPG, quando devidamente aprovados, nos espaços naturais delimitados na Planta de ordenamento — Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura — Vila Real de Santo António, são interditas as seguintes atividades:

- a) Realização de obras de edificação;
- b) Abertura de novos acessos, alargamento ou impermeabilização dos existentes salvo se destinada a serviços de segurança ou emergência;
- c) Construção de novas áreas de estacionamento, alargamento ou impermeabilização das existentes.

Artigo 95.º

Espaços florestais de proteção

1 — Nos espaços florestais de proteção, delimitados na Planta de ordenamento — Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura — Vila Real de Santo António, para além do disposto no artigo 92.º, são ainda interditas as seguintes atividades:

- a) Construção de quaisquer novas edificações;
- b) Abertura de caminhos, exceto os estritamente necessários para a atividade florestal, percursos de descoberta da natureza e acesso a equipamentos públicos de interesse ambiental, em todos os casos mediante aprovação das entidades competentes;

c) Melhoria dos caminhos existentes, exceto os estritamente necessários para a atividade florestal, percursos de descoberta da natureza e acesso a equipamentos públicos de interesse ambiental, habitação e turismo em espaço rural, em todos os casos mediante aprovação das entidades competentes.

2 — Nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução, conservação e ampliação de edificações destinadas a habitação e a turismo em espaço rural ou destinadas à instalação de equipamentos de interesse público, mediante aprovação das entidades legalmente competentes.

3 — Nas edificações destinadas a habitação e a equipamentos de interesse público admitem-se ampliações das construções existentes, até um máximo de 15 % da área impermeabilizada, com uma área bruta de construção máxima de 150 m² e sem aumento da cércea.

4 — Sem prejuízo das condicionantes legais aplicáveis, constitui exceção ao disposto no n.º 1 a construção de equipamentos públicos de interesse ambiental.

5 — As construções permitidas nos termos do disposto no número anterior estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) O acesso, o abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, têm que ser assegurados por sistema autónomo;

b) A altura máxima, com exceção de depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é de 6,5 m;

c) O número máximo de pisos é de dois;

d) O índice de utilização do solo é de 0,03;

e) A área bruta de construção máxima é de 150 m².

Artigo 96.º

Espaços agrícolas

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável para as áreas agrícolas integradas na RAN, nos espaços agrícolas, delimitados na Planta de ordenamento — Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura — Vila Real de Santo António, constituem exceção ao disposto no artigo 92.º as construções com as seguintes finalidades, caso não haja alternativa de localização fora da área de intervenção do POOC:

a) Apoio à atividade agrícola;

b) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

2 — As construções permitidas nos termos do disposto no número anterior estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) A parcela esteja legalmente constituída com a área mínima de cultura na RAN e 5000 m² fora da RAN;

b) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é 3 m;

c) O número máximo de pisos é um;

d) O índice bruto de construção é 0,03;

e) A área bruta de construção máxima é 150 m².

3 — Nas construções existentes devidamente licenciadas são permitidas obras de reconstrução, conservação e remodelação exclusivamente com as seguintes finalidades:

a) Habitação;

b) Turismo em espaço rural;

c) Apoio à atividade agrícola;

d) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

4 — Nos casos referidos no número anterior, com exceção da alínea b), admitem-se ampliações das construções licenciadas até um máximo de 15 % de área impermeabilizada, com uma área bruta de construção máxima de 150 m² e sem aumento do número de pisos.

SECÇÃO III

Faixas de proteção da linha da costa

Artigo 97.º

Faixa de proteção da linha de costa — regras gerais

1 — É estabelecida uma faixa de proteção da linha da costa, denominada Faixa de proteção em litoral baixo e arenoso, constante da Planta de ordenamento — Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura — Vila Real de Santo António.

2 — Esta faixa constitui área de salvaguarda da evolução natural da linha da costa.

3 — As restrições relativas à faixa de proteção da linha de costa aplicam-se cumulativamente com as regras relativas às respetivas categorias de espaço identificadas na Planta referida no n.º 1.

4 — Não são permitidas obras de construção ou de ampliação das construções existentes, exceto as previstas em plano de praia.

SECÇÃO IV

Cacela/Fábrica

Artigo 98.º

Plano de Pormenor Cacela/Fábrica

Na área de intervenção da UOPG VII do POOC, poderá ser elaborado pela Câmara Municipal de Vila Real de Santo António de um plano de pormenor com os seguintes objetivos:

- a) Articulação através de um passeio pedonal dos aglomerados urbanos de Cacela e da Fábrica;
- b) Estudo das tipologias construtivas existentes em Cacela;
- c) Avaliação da necessidade de intervenções de requalificação em todas as edificações existentes nos aglomerados de Cacela e de Fábrica;
- d) Requalificação dos equipamentos existentes com vista à sua adaptação às disposições do presente Regulamento;
- e) Manutenção dos equipamentos existentes até à entrada em vigor do Plano de Pormenor, ficando a renovação da licença sujeita aos condicionalismos definidos pela entidade licenciadora.

CAPÍTULO II

Regimes de salvaguarda de valores e recursos das áreas integradas no Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e Vila Real de Santo António

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 99.º

Conceitos e definições do Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e Vila Real de Santo António

Os conceitos e definições relevantes a aplicar na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e Vila Real de Santo António são as seguintes:

- a) Área non aedificandi: área delimitada geograficamente onde é interdita qualquer edificação ou utilização do solo para fins urbanísticos;

- b) Estufim: pequena estufa, redoma ou caixilho envidraçado para cobrir plantas;
- c) Extração de inertes: intervenção de desassoreamento das zonas de escoamento e de expansão das águas de superfície, quer correntes, quer fechadas, bem como da faixa costeira, da qual resulte a retirada de materiais aluvionares granulares depositados ou transportados pelo escoamento nas massas de água de superfície, em suspensão ou por arrastamento, independentemente da granulometria e composição química, nomeadamente sites, areia, areão, burgau, godo, cascalho, terras arenosas e lodos diversos.
- d) Salicultura: atividade de produção de sal marinho em tanques de salinas.

Artigo 100.º

Atividades interditas

Na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e Vila Real de Santo António, delimitada na planta de ordenamento referida na alínea g) do n.º 1 do artigo 2.º, são interditos os seguintes atos e atividades:

- a) Operações de loteamento e obras de construção fora dos perímetros urbanos, com exceção das edificações de apoio às atividades agrícolas e pecuárias, salineiras ou de turismo de natureza;
- b) A instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2, exceto na zona industrial de expansão de Vila Real de Santo António;
- c) A instalação de aerogeradores, exceto para o abastecimento particular de edificações existentes na Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e Vila Real de Santo António;
- d) A instalação ou ampliação de parques de campismo ou caravanismo, com exceção dos que forem reconhecidos pelo ICNF, I. P., como empreendimentos de turismo de natureza, nos termos definidos na legislação específica aplicável;
- e) A instalação de campos de golfe;
- f) A instalação de estufas e estufins;
- g) A pecuária intensiva, designadamente a instalação de suiniculturas, aviculturas ou quaisquer outras explorações zootécnicas similares;
- h) A instalação ou ampliação de depósitos de materiais de construção, de ferro-velho, de sucata, de veículos, de areia ou de outros resíduos sólidos ou líquidos de origem orgânica que causem impacto visual negativo ou poluam o solo, o ar ou a água, bem como o vazamento de entulhos, detritos, lixos, materiais de construção, areias e outros resíduos sólidos ou líquidos, fora dos locais para tal destinados;
- i) A abertura de acessos rodoviários, exceto a construção de uma variante à estrada nacional n.º 125 nos termos previstos na alínea n) do n.º 1 do artigo 9.º do Regulamento do Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e de Vila Real de Santo António;
- j) A prospeção, pesquisa, corte, extração e exploração de massas minerais e inertes;
- k) A instalação de novos portos, marinas e ancoradouros.

Artigo 101.º

Edificações e infraestruturas

1 — Fora de perímetro urbano e de áreas não abrangidas por regimes de proteção e sem prejuízo do regime aplicável em cada categoria de espaço do Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e de Vila Real de Santo António são permitidos, na sequência de parecer do ICNF, I. P., emitido nos termos da legislação em vigor, os seguintes atos e atividades:

- a) Obras de construção de edificações e estruturas de apoio às atividades salineiras, agrícolas, pecuárias e de turismo de natureza;
- b) Obras de ampliação e reconstrução de edificações existentes.

2 — No que respeita às obras de construção de edificações e estruturas referidas na alínea a) do número anterior, a emissão de parecer favorável pelo ICNF, I. P. depende da observância dos seguintes critérios:

- a) As edificações devem integrar-se na envolvente natural e ser construídas em compatibilidade com os valores paisagísticos, ecológicos e culturais em presença;
- b) As atividades devem ser justificadas e viabilizadas por projetos considerados economicamente viáveis pelas entidades com competência na matéria;
- c) Deve ser demonstrada a necessidade da nova edificação, designadamente pela inexistência de outras edificações que possam cumprir a mesma função;
- d) No caso do turismo de natureza, as novas edificações não podem ter funções de alojamento, podendo apenas ser autorizada a instalação de observatórios de aves, parques de merendas e outros equipamentos amovíveis ou ligeiros, designadamente piscinas;
- e) A construção deve ser amovível ou ligeira;
- f) A edificação deve ter a área de implantação mínima compatível com a função para que será construída, devidamente justificada do ponto de vista técnico;
- g) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é 3 m.

3 — Relativamente às obras de ampliação e reconstrução de edificações existentes referidas na alínea b) do n.º 1, a emissão de parecer favorável pelo ICNF, I. P. depende da observância dos seguintes critérios:

- a) A área de implantação não pode sofrer um aumento superior a 50 % da área inicial, estando sujeita aos seguintes limites máximos:
 - i) Edifício residencial — 200 m²;
 - ii) Projetos de turismo de natureza — 500 m²;
- b) Não pode haver aumento do número de pisos.

Artigo 102.º

Turismo da natureza

Fora dos perímetros urbanos, só podem ser licenciados alojamentos turísticos resultantes do aproveitamento de edificações existentes, após parecer favorável do ICNF, I. P.

SECÇÃO II

Regimes de proteção específicos

Artigo 103.º

Áreas de proteção parcial do tipo I

As áreas de proteção parcial do tipo I correspondem a áreas *non aedificandi*, nas quais apenas são admitidas obras de alteração e conservação dos imóveis e infraestruturas existentes.

Artigo 104.º

Áreas de proteção parcial do tipo II

As áreas de proteção parcial do tipo II são áreas *non aedificandi*, exceto para edificações ou estruturas de apoio às atividades salineiras, agrícolas, pecuárias e de turismo de natureza, nas quais são, contudo, permitidas obras de ampliação, conservação e alteração das construções existentes, nos termos previstos no artigo 101.º

Artigo 105.º

Áreas de proteção complementar do tipo I

1 — As áreas de proteção complementar do tipo I são áreas *non aedificandi*, exceto para as edificações ou estruturas de apoio às atividades salineiras, agrícolas, pecuárias e de turismo de natureza, nos termos previstos no artigo 101.º

2 — Nas áreas de proteção complementar do tipo I são igualmente permitidas obras de ampliação, conservação e alteração das construções existentes nos termos definidos no artigo 101.º

Artigo 106.º

Áreas de proteção complementar do tipo II

1 — Até à realização das intervenções específicas referidas no Plano de Ordenamento do Sapal de Castro Marim e Vila Real de Santo António, é aplicável às áreas de proteção complementar do tipo II o disposto no artigo anterior.

2 — A estação de tratamento de águas residuais prevista para Vila Real de Santo António pode ser instalada nas áreas de proteção complementar do tipo II, mediante parecer favorável do ICNF, I. P.

CAPÍTULO III

Regimes de salvaguarda de valores e recursos naturais das áreas integradas no Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa

SECÇÃO I

Disposição geral

Artigo 107.º

Atos e atividades interditos

Na área de intervenção do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, para além das interdições previstas em legislação específica, e sem prejuízo das disposições específicas das áreas sujeitas a regimes de proteção, são interditos os seguintes atos e atividades:

- a) A instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2, com exceção dos estaleiros navais;
- b) A instalação de empreendimentos turísticos, exceto os referidos no artigo 111.º;
- c) A atividade pecuária em regime de produção intensiva, designadamente a instalação de suiniculturas, aviculturas ou quaisquer outras explorações similares;
- d) A instalação de unidades destinadas ao armazenamento e tratamento de resíduos;
- e) A instalação de novas explorações para a extração de inertes nos termos previstos no artigo 45.º do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa;
- f) A realização de obras que impliquem alteração do leito e das margens das ribeiras.

SECÇÃO II

Regimes de proteção específicos

SUBSECÇÃO I

Área terrestre

Artigo 108.º

Áreas de proteção complementar do tipo I

1 — Nas áreas de proteção complementar do tipo I fica sujeita a autorização do ICNF, I. P., a realização de obras de construção e de ampliação de edificações de apoio à atividade agrícola ou

de iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável para as áreas agrícolas integradas na RAN.

2 — A autorização dos atos e atividades previstos no número anterior depende da observância dos seguintes critérios:

- a) Construção amovível ou ligeira, nos casos em que não exista qualquer edificação e cuja necessidade seja comprovada pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve;
- b) A altura máxima da edificação não pode exceder 3 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve;
- c) Área de construção máxima de 30 m² por unidade mínima de cultura.

3 — Nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução e alteração de edificações destinadas exclusivamente aos seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Empreendimentos turísticos previstos no artigo 111.º;
- c) Apoio à atividade agrícola;
- d) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

4 — Nas áreas de proteção complementar do tipo I são igualmente admitidas obras de construção e ampliação destinadas aos usos previstos nas alíneas a) e b) do número anterior, desde que observem o disposto no artigo 112.º

SUBSEÇÃO II

Área costeira e lagunar

Artigo 109.º

Áreas de proteção parcial do tipo I

Nas áreas de proteção parcial do tipo I são interditas as obras de construção ou ampliação de edifícios, com exceção de equipamentos públicos de utilização coletiva destinados ao usufruto e estudo dos valores naturais, nomeadamente observatórios e passadiços em construção ligeira, desde que autorizados pelo ICNF, I. P.

Artigo 110.º

Áreas de proteção parcial do tipo II

1 — Nas áreas de proteção parcial do tipo II são interditas as seguintes atividades:

- a) A instalação ou ampliação de estabelecimentos de culturas marinhas e de explorações agrícolas e pecuárias em regime de produção intensiva;
- b) A realização de obras de construção e ampliação de edificações, com exceção das infraestruturas de apoio às atividades económicas de salicultura, aquicultura e agricultura;
- c) A construção ou ampliação de empreendimentos turísticos;
- d) A instalação de estabelecimentos industriais, com exceção dos estaleiros navais;
- e) A instalação de equipamentos coletivos, incluindo campos de golfe.

2 — Com exceção das construções previstas nos planos de praia, nas áreas de proteção parcial do tipo II, as infraestruturas permitidas na alínea b) do número anterior devem cumprir as seguintes condições:

- a) Serem construções amovíveis e ligeiras;
- b) O abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, têm de ser assegurados por sistema autónomo ambientalmente sustentável;

c) O acesso deve utilizar os caminhos existentes, sem recorrer ao alargamento ou modificação da sua plataforma;

d) Não possuírem mais de um piso;

e) A área máxima de implantação não pode exceder:

i) 35 m², no caso das pisciculturas com área até 2,5 ha;

ii) 60 m², para as pisciculturas com área superior a 2,5 ha.

3 — Nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução, conservação e alteração de edificações destinadas aos empreendimentos turísticos referidos no artigo 111.º ou à instalação de equipamentos públicos de utilização coletiva de inequívoco interesse ambiental, desde que cumpram as seguintes condições:

a) O abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, têm de ser assegurados por sistema autónomo ambientalmente sustentável;

b) Os acessos utilizem os caminhos existentes, sem recorrer ao alargamento ou modificação da sua plataforma.

SECÇÃO III

Usos e atividades

Artigo 111.º

Turismo

1 — Na área de intervenção do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa são permitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos, desde que reconhecidos como turismo de natureza:

a) Empreendimentos de turismo de habitação;

b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c) Parques de campismo e de caravanismo.

2 — É permitida a instalação de outras tipologias de empreendimentos turísticos, desde que reconhecidos como turismo de natureza, para além das previstas no número anterior desde que as respetivas áreas urbanizáveis se situem fora da área de intervenção do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa.

Artigo 112.º

Edificações e equipamentos

1 — Os pedidos relativos a obras de construção e ampliação nas áreas de proteção complementar do tipo I da área terrestre devem ser instruídos com cartografia dos valores naturais existentes à escala do projeto, com vista à aferição do impacto ambiental nas espécies da fauna e da flora e nos habitats, designadamente quanto à existência de alterações da vegetação indígena.

2 — Nas áreas de proteção complementar do tipo I da área terrestre, as obras de construção e ampliação devem respeitar índices de construção iguais ou inferiores a 0,03.

3 — Para além do disposto no número anterior, nas áreas de proteção complementar do tipo I da área terrestre, a emissão de parecer favorável pelo do ICNF, I. P. depende da observância dos seguintes critérios:

a) Nas obras de construção e ampliação destinadas a habitação não são permitidas:

i) Subdivisões das parcelas rústicas inferiores a 5000 m²;

ii) Áreas brutas de construção superiores a 150 m²;

iii) Altura total da edificação superior a 6,5 m, acima da cota natural do terreno;

iv) Número de pisos superior a dois, sem nenhum elemento na cobertura, não podendo a área do último piso ocupar mais que 60 % da área do piso inferior;

b) As obras de ampliação destinadas a habitação podem ser feitas até uma área bruta de construção máxima de 150 m² e não podem contemplar aumento do número de pisos;

c) As obras de construção ou ampliação destinadas aos empreendimentos turísticos referidos no artigo anterior apenas são permitidas quando se verificarem cumulativamente os seguintes requisitos:

- i) O empreendimento tem de se integrar numa área mínima contínua de 5 ha;
- ii) A área bruta de construção máxima não pode exceder 500 m²;
- iii) O número de pisos não pode ser superior a dois.

4 — Excetuam-se do disposto nos números anteriores as obras de construção de equipamentos públicos de ensino ou de utilização coletiva de inequívoco interesse ambiental.

5 — Sem prejuízo do disposto na alínea e) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo 110.º, os projetos de campos de golfe que venham a ser instalados na área do Parque Natural da Ria Formosa devem observar o manual de boas práticas ambientais de campos de golfe, designadamente:

- a) Preservar as zonas de coberto vegetal natural, nomeadamente os habitats naturais protegidos pela legislação nacional e comunitária;
- b) Evitar a perturbação de espécies animais residentes;
- c) Utilizar espécies vegetais autóctones da região na plantação ou recuperação do coberto;
- d) Restringir o consumo de água e a utilização de fertilizantes químicos e pesticidas;
- e) Evitar alterações de topografia, movimentação ou compactação dos solos.

Artigo 113.º

Infraestruturas viárias

Na área do Parque Natural da Ria Formosa as infraestruturas viárias obedecem aos seguintes condicionamentos:

- a) Fora do solo urbano e dos espaços de equipamento não é permitida a abertura de novos acessos rodoviários;
- b) Os acessos existentes não podem ser ampliados sobre as praias, dunas, arribas e áreas húmidas;
- c) No solo urbano não é permitida a construção de novas vias marginais;
- d) Os acessos às praias efetuam-se através das vias existentes, que podem terminar em áreas de estacionamento ou de retorno.

Artigo 114.º

Património cultural

1 — Integra o património cultural classificado na área do Parque Natural da Ria Formosa, o Núcleo histórico de Cacela Velha classificado como imóvel de interesse público pelo Decreto-Lei n.º 2/96 de 2 de março, e respetiva zona especial de proteção, delimitada por Despacho de janeiro de 1987.

2 — Os sítios de património arqueológico existentes na área do Parque Natural da Ria Formosa encontram-se identificados no Anexo II ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

3 — Nos locais identificados no Anexo referido no número anterior, quaisquer trabalhos ou obras que impliquem revolvimento e ou movimentação de terras ficam condicionados à realização de trabalhos de caracterização arqueológica prévia e acompanhamento arqueológico, devidamente autorizados nos termos da legislação em vigor, devendo ser definidas as medidas de salvaguarda adequadas a cada caso.



ANEXO I

**Listagem dos sítios arqueológicos identificados na área de intervenção
do POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António**

CNS	Sítio	Tipo	Precisão	M	P	Metadados	CLAS
798	Manta Rota	Villa	Hectométrica . . .	254000	22500	Materiais dispersos numa vasta área. Nas traseiras do cemitério de Vila Nova de Cacela.	IIP
2119	Cacela	Vestígios diversos	Hectométrica . . .	252000	21500		
7057	Quinta do Muro	Forno	Cartográfica . . .	251960	21450		
7058	Ribeira de Cacela	Estação de ar livre	Hectométrica . . .	252300	21700		
11679	Necrópole de Cacela Velha . . .	Necrópole	Cartográfica . . .	252200	21420		
11679	Pocinho	Necrópole	Cartográfica . . .	252210	21450		
11680	Cemitério antigo de Cacela Velha	Cemitério	Cartográfica . . .	252110	21460		
17853	Cacela-a-Velha — habitação 20	Vestígios diversos	Cartográfica . . .	252092	21424		

CNS — Código nacional de sítio.

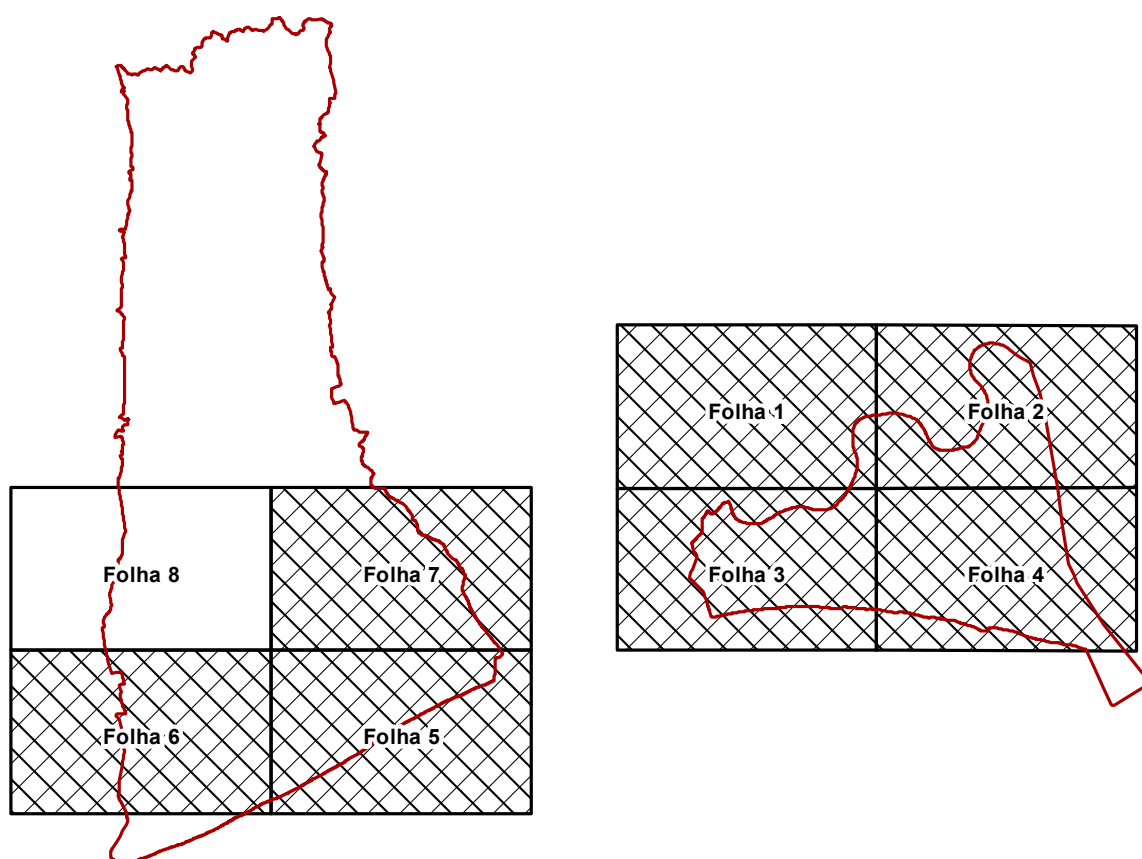
CLAS — classificação (IIP — imóvel de interesse público).

Coordenadas Hayfod-Gauss, datum Lisboa

ANEXO II

**Sítios arqueológicos identificados na área de intervenção do Plano de Ordenamento
do Parque Natural da Ria Formosa**

CNS	Sítio arqueológico	Tipo
11679	Cacela-a-Velha — necrópole islâmica — poço antigo	Necrópole.
11679	Pocinho	Necrópole.
11680	Cacela-a-Velha — núcleo islâmico	Cemitério.
17853	Cacela-a-Velha — habitação 20	Vestígios diversos.



65694 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_65694_0816_POOC_F3.jpg

65694 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_65694_0816_POOC_F4.jpg

65694 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_65694_0816_POOC_F5.jpg

65694 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_65694_0816_POOC_F6.jpg

65694 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_65694_0816_POOC_F7.jpg

65694 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_65694_0816_PNRF_F5.jpg

65694 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_65694_0816_PNRF_F6.jpg

65694 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_65694_0816_PNRF_F7.jpg

65694 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_65694_0816_RNSCM_F1.jpg

65694 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_65694_0816_RNSCM_F2.jpg

65694 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_65694_0816_RNSCM_F3.jpg

615631334