

MUNICÍPIO DE OLHÃO

Declaração n.º 89/2021

Sumário: Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Olhão.

Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Olhão

António Miguel Ventura Pina, Presidente da Câmara Municipal de Olhão, torna público que a Câmara Municipal de Olhão, na reunião de câmara pública de dia 07 de julho de 2021, deliberou, por unanimidade dos votos, declarar a Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Olhão (PDM) ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura-Vila Real de Santo António e ao Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POPNR), nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 n.º 3 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Torna-se ainda público que a referida alteração incide sobre a Planta de Ordenamento, adaptações ao regulamento e regulamento integral do PDM, com a sua respetiva republicação.

Torna-se igualmente público que a declaração foi transmitida à Assembleia Municipal de Olhão e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento do Algarve, conforme previsto no n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT.

Assim, e em conformidade com o disposto na alínea k) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT, é publicada a presente declaração, a deliberação da câmara municipal e a Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Olhão ao POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António e ao POPNR.

Todos os documentos e o teor da deliberação podem ser consultados no sítio da Câmara Municipal de Olhão (<http://www.cm-olhao.pt/>) ou no Departamento de Obras Municipais e Gestão Urbanística, no Largo Sebastião Martins Mestre, 8700-349 Olhão.

9 de julho de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal de Olhão, *António Miguel Ventura Pina*.

Deliberação

Proposta Número Cento e Setenta e Cinco Barra Dois Mil e Vinte e Um — alteração por adaptação do plano Diretor Municipal de Olhão — Aprovação da declaração — Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos aprovar os diversos pontos da presente proposta, nomeadamente, Validar a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Olhão ao POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António e ao POPNR, cujo relatório lhe deu origem e constitui anexo à presente proposta, ao abrigo do disposto nos números três e quatro do artigo cento e vinte e um do decreto-lei número oitenta barra dois mil e quinze, de catorze de maio; Aprovar o teor da Declaração de Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Olhão, em anexo à presente proposta e que dela faz parte integrante, ao abrigo do disposto nos números três e quatro do artigo cento e vinte e um do decreto-lei número oitenta barra dois mil e quinze, de catorze de maio; Transmitir a referida Declaração, acompanhada da presente proposta, à Assembleia Municipal de Olhão e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento do Algarve, para cumprimento do disposto no número quatro do artigo cento e vinte e um do decreto-lei número oitenta barra dois mil e quinze, de catorze de maio; Remeter a mesma Declaração para publicação no *Diário da República*, nos termos do disposto na alínea k) do número quatro do artigo cento e noventa e um do decreto-lei número oitenta barra dois mil e quinze, de catorze de maio, bem como para depósito na Direção-Geral do Território, nos termos previstos nos números três e quatro do artigo cento e vinte e um do decreto-lei número oitenta barra dois mil e quinze, de catorze de maio, e Aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no número três e para os efeitos do preceituado no número quatro do artigo cinquenta e sete da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze, de doze de setembro.

Pedro Miguel Grilo Pinheiro, Chefe da Divisão Jurídica da Câmara Municipal de Olhão certifica que a presente deliberação está conforme o original e foi extraída da ata número dezoito da reunião pública da Câmara Municipal de Olhão realizada no dia sete de julho de dois mil e vinte e um.

8 de julho de 2021. — O Responsável, o Chefe da Divisão Jurídica, *Pedro Miguel Grilo Pinheiro*.

Nota explicativa

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Olhão foi aprovado pela Assembleia Municipal de Olhão, em 3 de novembro de 1994, e publicado no «*Diário da República*», 1.ª série-B, n.º 126, de 31 de maio de 1995, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 50/95, tendo ocorrido a sua primeira alteração através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 143/97, publicada no «*Diário da República*», 1.ª série-B, n.º 199, de 29 de agosto de 1997.

Desde a sua entrada em vigor, o PDM de Olhão foi objeto de mais três alterações, sujeitas a um regime procedimental normal, publicadas, respetivamente, no «*Diário da República*», 2.ª série, n.º 7 de 10 de janeiro de 2008, através do Regulamento n.º 15/2008, no «*Diário da República*», 2.ª série, n.º 100, através do Aviso n.º 8062/2020, de 22 de maio e no «*Diário da República*», 2.ª série, n.º 20, através do Aviso n.º 1974/2021, de 29 de janeiro.

O presente procedimento não corresponde a uma opção de planeamento por parte do Município mas sim uma imposição resultante da aprovação em 2014 de uma nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei que assumiu uma matriz mais Municipalista do Ordenamento do Território, e que consagra a concentração no Plano Municipal de todas as normas relativas à classificação e caracterização do solo.

O PDM de Olhão encontra-se parcialmente abrangido pelas áreas de intervenção de planos de ordem superior, nomeadamente o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura-Vila Real de Santo António, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de junho de 2005 e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2016, de 19 de outubro de 2016 e o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POP NRF), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 78/2009, de 2 de setembro de 2009.

A transposição do conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território em vigor para os planos diretores intermunicipais ou municipais e outros planos intermunicipais ou municipais aplicáveis à área abrangida pelos planos especiais, que tem de ocorrer até ao dia 13 de junho de 2021, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, alterado pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, de 7 de janeiro.

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 78.º da LBPPSOTU, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve procedeu à identificação das normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativos dos particulares que deviam ser integrados no PDM de Olhão.

A transposição cartográfica das plantas de ordenamento dos PEOT para o PDM de Olhão resultou num desdobramento da Planta de Ordenamento Síntese do PDM pelas correspondentes áreas territoriais, designadamente, Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António e o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa.

Por último, ressalva-se que as normas transpostas dos PEOT vigoram cumulativamente com as restantes normas do PDM pelo que foi adicionado um artigo para salvaguarda de qualquer divergência interpretativa.

Artigo 1.º

Aditamentos ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Olhão

São aditados os Anexos I e II ao Regulamento do PDM de Olhão:

ANEXO I

**Transposição do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC)
Vilamoura — Vila Real de Santo António**

Artigo 1.º

Regime

1 — No território abrangido pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) — Vilamoura-Vila Real de Santo António- Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de

Junho e alterada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 65/2016, de 19 de Outubro, aplicam-se, conjuntamente com as regras constantes nos restantes Instrumentos de Gestão do território em vigor, as normas constantes neste anexo I ao Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) de Olhão.

2 — Sempre que se verifiquem dúvidas ou conflito na compatibilização dos artigos ou alíneas transpostos do POOC com as normas constantes nos RPDM, prevalecerá a norma mais restritiva.

[...]

Artigo 11.º

Atividades interditas

Na área de intervenção do POOC 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;

[...]

i) Instalação de vendas ambulantes ou quiosques na área do domínio hídrico, exceto em locais destinados a manifestações religiosas, culturais ou desportivas;

[...]

n) Instalação de todas as unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;

o) Instalação de depósitos de lixo e de sucatas, lixeiras e nitreiras;

p) Instalação de depósitos de materiais de construção e de produtos tóxicos ou perigosos;

[...]

Artigo 12.º

Atividades condicionadas

Considera-se compatível com o POOC a realização das seguintes atividades desde que devidamente autorizadas pela entidade competente e precedidas dos estudos necessários:

[...]

f) Instalação de novas indústrias ou ampliação das já existentes;

[...]

[...]

Artigo 13.º

Acessos à orla costeira

1 — O acesso à orla costeira fica sujeito às seguintes regras:

a) Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo, o livre acesso público 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;

[...]

2 — 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, arribas e áreas húmidas;

c) No solo urbano não é permitida a construção de novas vias marginais;
[...]

[...]

Artigo 22.º

Restrições gerais

1 — Sem prejuízo do disposto para as subcategorias de espaço e do disposto no n.º 2 do presente artigo, nos espaços naturais 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;
- [...]

[...]

SUBSECÇÃO II

Outras categorias de espaço em solo rural

[...]

Artigo 35.º

Espaços agrícolas

[...]

5 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável para as áreas agrícolas integradas na RAN, constituem exceção ao disposto no n.º 3 do presente artigo as construções com as seguintes finalidades, caso não haja alternativa de localização fora da área de intervenção do POOC:

- a) Apoio à atividade agrícola;
- [...]

6 — 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;
- [...]
- c) A altura máxima, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas, é 3 m;
 - d) O número máximo de pisos é um;
 - e) O índice bruto de construção é 0,03;
 - f) A área bruta de construção máxima é 150 m².

7 — 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.

8 — 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.

9 — Nos espaços agrícolas delimitados pela UOP2 do PDM de Olhão é permitida a construção de hotéis até uma área máxima global de construção de 15 000 m² e uma volumetria máxima de três pisos, associados a um equipamento desportivo.

[...]

Artigo 37.º

Espaços edificados a renaturalizar

[...]

5 — As áreas objeto de ações de renaturalização passarão a estar sujeitas ao regime aplicável às categorias de espaço natural envolventes.

6 — Nestes espaços, para além do disposto no número anterior, são interditas todas as obras de edificação.

Artigo 38.º

Espaços edificados a reestruturar

[...]

6 — Nesta categoria de espaço são interditas novas construções ou a ampliação das existentes, salvo as ações de realojamento previstas no presente Regulamento.

[...]

Zona Marítima de proteção

Faixas de proteção da linha de costa

Artigo 41.º

Definição

1 — São estabelecidas as seguintes faixas de proteção da linha da costa, constantes da planta de síntese:

- a) Faixas de proteção em litoral de arriba;
- b) Faixas de proteção em litoral baixo e arenoso.

2 — Estas faixas constituem áreas de salvaguarda da evolução natural da linha da costa.

3 — As restrições relativas às faixas de proteção da linha de costa aplicam-se cumulativamente com as regras relativas às respetivas classes e categorias de espaço identificadas na planta de síntese.

[...]

Artigo 42.º

Restrições gerais

Nas faixas de proteção da linha de costa aplicam-se as seguintes restrições:

[...]

c) Não são permitidas obras de construção ou de ampliação das construções existentes, exceto as previstas em plano de praia e sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes.

Artigo 43.º

Faixas de proteção em litoral de arriba

[...]

2 — As faixas destinadas a absorver a erosão são definidas em direção a terra e têm uma largura total de 140 m medidos a partir da crista da arriba, aplicando-se ainda aos trechos arenosos adjacentes, que integram a mesma unidade de dinâmica costeira.

3 — As faixas de proteção em litoral de arriba encontram-se identificadas na planta de síntese e cartografadas nos planos de praia, sem prejuízo da aplicação no terreno.

4 — As faixas de proteção em litoral de arriba subdividem-se em:

- a) Faixas de proteção exterior, na alta praia (para o mar);
- b) Faixas de ocupação interdita (para terra);
- c) Faixas de ocupação ligeira (para terra).

[...]

Artigo 45.º

Faixas de ocupação interdita

1 — As faixas de ocupação interdita, com a largura de 70 m, lançadas para terra a partir da crista da arriba, destinam-se a absorver a erosão adjacente ao bordo da arriba.

2 — Estas faixas não se encontram cartografadas, aplicando-se diretamente no terreno.

3 — Nestas faixas deve ser planeada uma remoção programada das construções existentes.

4 — Nestas faixas aplicam-se as seguintes regras:

a) É interdita qualquer edificação, amovível ou não, exceto as que se encontram previstas nos planos de praia;

[...]

Artigo 46.º

Faixas de ocupação ligeira

1 — As faixas de ocupação ligeira, com a largura de 70 m, lançadas para terra a partir do limite da faixa de ocupação interdita, destinam-se a limitar os fatores de instabilidade na vizinhança imediata das arribas e a absorver a erosão adjacente à faixa de ocupação interdita.

2 — Nesta faixa são permitidas construções ligeiras e áreas de lazer equipadas, desde que previstas nos projetos a desenvolver no âmbito das UOPG e dos planos de praia.

3 — Nestas faixas aplicam-se as seguintes regras:

a) É interdita qualquer construção fixa e indismontável, exceto apoios de praia e ou equipamentos, ou outras estruturas que se revistam de interesse público como miradouros ou centros interpretativos e desde que previstos nos projetos a desenvolver no âmbito das UOPG e dos planos de praia;

b) As drenagens e infraestrutura de saneamento existentes nestas áreas devem ser ligadas à rede geral ou adotadas soluções que garantam a inexistência de infiltrações no subsolo;

[...]

ANEXO II

Transposição do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POPNRF)

Artigo 1.º

Regime

1 — No território abrangido pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POPNRF) — aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 78/2009, de 2 de Setembro, aplicam-

-se, conjuntamente com as regras constantes nos restantes Instrumentos de Gestão do território em vigor, as normas constantes neste anexo I ao Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) de Olhão.

2 — Sempre que se verifiquem dúvidas ou conflito na compatibilização dos artigos ou alíneas transpostas POPNRF com as normas constantes no RPDM, prevalecerá a norma mais restritiva.

[...]

Artigo 7.º

Atos e atividades interditos

Na área de intervenção do POPNRF, para além das interdições previstas em legislação específica e sem prejuízo das disposições do presente Regulamento para as 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 que revistam a tipologia de empreendimentos de turismo da natureza;

c) A atividade pecuária em regime de produção intensiva, designadamente a instalação de suiniculturas, aviculturas ou quaisquer outras explorações similares;

[...]

i) A instalação de unidades destinadas ao armazenamento e tratamento de resíduos;

j) A instalação de novas explorações para a extração de inertes nos termos previstos no artigo 45.º;

l) A realização de obras que impliquem alteração do leito e das margens das ribeiras;

[...]

[...]

Artigo 12.º

Disposições específicas das áreas de proteção parcial

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 7.º, nas áreas de proteção parcial são interditas as seguintes atividades:

[...]

b) A realização de operações de loteamento, bem como de quaisquer obras de construção ou de ampliação;

[...]

g) A abertura de caminhos;

h) O alargamento ou modificação da plataforma dos caminhos existentes, exceto os estritamente necessários para a atividade florestal, percursos interpretativos e acessos a equipamentos públicos de utilização coletiva de inequívoco interesse ambiental, habitação e turismo de natureza, em todos os casos mediante aprovação das entidades competentes;

i) A instalação de estabelecimentos industriais do tipo 3.

[...]

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

a) Habitação;

b) Empreendimentos de turismo de natureza;

c) Apoio à atividade agrícola;

d) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

[...]

Artigo 14.º

Disposições específicas das áreas de proteção complementar do tipo I

[...]

3 — A autorização dos atos e atividades previstos na alínea *b*) do número anterior depende da observação 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.

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

- a*) Habitação;
- b*) Empreendimentos de turismo de natureza;
- c*) Apoio à atividade agrícola;
- d*) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

5 — 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 41.º

[...]

Artigo 20.º

Disposições específicas das áreas de proteção parcial do tipo I

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

[...]

- b*) 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 ICNB, I. P.;

[...]

Artigo 22.º

Disposições específicas das 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 salinicultura, 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 coletivo, 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 a turismo de natureza 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.

4 — O disposto nos números anteriores não obsta à instalação, beneficiação ou conservação de infraestruturas ou equipamentos para melhoria das condições de segurança do Aeroporto de Faro.

[...]

[...]

SUBSECÇÃO IV

Áreas de proteção complementar

Artigo 24.º

Disposições específicas das áreas de proteção complementar

1 — Nas áreas de proteção complementar são interditas as obras de construção e ampliação, com exceção das consideradas necessárias para apoio aos estabelecimentos de culturas marinhas.

2 — A autorização das obras previstas no número anterior pelo ICNB, I. P., depende da verificação das seguintes condições:

- a) Serem construções amovíveis ou ligeiras;
- b) O abastecimento de água, a drenagem e tratamento de esgotos e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista rede pública, serem assegurados por sistema autónomo ambientalmente sustentável;
- c) As construções terem apenas um piso;
- d) 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.

SUBSECÇÃO V

Espaços edificados a reestruturar

[...]

Artigo 39.º

Turismo

[...]

2 — No Parque Natural da Ria Formosa são permitidas as seguintes tipologias de empreendimentos de turismo da natureza:

- a) Empreendimentos de turismo de habitação;
- b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- c) Parques de campismo e de caravanismo.

3 — É permitida a instalação de outras tipologias de empreendimentos de turismo da natureza para além das previstas no número anterior desde que as respetivas áreas urbanizáveis se situem fora da área de intervenção do POPNRF.

[...]

[...]

Artigo 41.º

Edificações e equipamentos

[...]

5 — 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.

6 — Para além do disposto no número anterior, nas áreas de proteção complementar do tipo I da área terrestre, a emissão de parecer favorável pelo ICNB, I. P., depende da observação 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 a empreendimentos de turismo de natureza 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.

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

8 — Sem prejuízo do disposto na alínea e) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo 22.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 42.º

Infraestruturas viárias

1 — 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) Nos espaços naturais os acessos às praias efetuam-se através das vias existentes, que podem terminar em áreas de estacionamento ou de retorno;

[...]

[...]

Artigo 47.º

Património cultural

1 — Integram o património cultural classificado os imóveis e as zonas especiais de proteção identificados na carta de condicionantes do POPNRF e no anexo II do presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

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

[...]

4 — Nos locais identificados no anexo III, 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.

[...]

Artigo 2.º

Aditamento à Planta de Ordenamento Síntese do Plano Diretor Municipal de Olhão

São aditadas as seguintes plantas à Carta de Ordenamento do PDM de Olhão:

- a) Planta de Ordenamento — regimes de proteção e salvaguarda do Parque Natural da Ria Formosa
- b) Planta de Ordenamento — Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura — Vila Real de Santo António

Artigo 3.º

Republicação

É republicado integralmente em anexo, o Regulamento do PDM de Olhão, com a redação atual.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

A presente alteração entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Republicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Olhão

TÍTULO I

Disposições gerais e transitórias

Artigo 1.º

Objetivo e âmbito

1 — O Plano Diretor Municipal (PDM) de Olhão tem por objeto estabelecer as regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal e definir as normas gerais de gestão urbanística a utilizar na implementação do Plano.

2 — O PDM é aplicável na totalidade da área do território do município.

Artigo 2.º

Composição

1 — O PDM é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

a) Regulamento, traduzido graficamente nas plantas referidas nas alíneas b) e c) do presente número;

b) Planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, desagregada nas seguintes plantas:

b1) Planta de síntese;

b2) Planta de condicionamentos especiais;

c) Planta de condicionantes, à escala de 1:25 000, desagregada nas seguintes plantas:

c1) Reserva Agrícola Nacional;

c2) Reserva Ecológica Nacional;

c3) Outras servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

d) Lista dos monumentos classificados e em vias de classificação e dos elementos e sítios arquitetónicos e arqueológicos com interesse.

2 — Constituem elementos complementares do PDM:

a) O relatório;

b) A planta de enquadramento, à escala de 1:100 000.

3 — Constituem anexos ao PDM os seguintes elementos.

a) Os estudos de caracterização física, social, económica e urbanística;

b) O Regulamento, e o extrato da planta de síntese do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve;

c) A planta da situação existente, à escala de 1:25 000.

Artigo 3.º

Interpretação dos elementos fundamentais do PDM

A aplicação do Regulamento, para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade, está sujeita às seguintes regras:

- a) Deverão ser sempre considerados cumulativamente os condicionamentos referentes à planta de ordenamento e à planta de condicionantes, prevalecendo os mais restritivos;
- b) No que concerne à planta de ordenamento, deverão ser sempre considerados cumulativamente os respeitantes à planta de síntese e à planta de condicionamentos especiais, prevalecendo estes últimos.

Artigo 4.º

Vinculação

As disposições do Regulamento são de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública e promoções de iniciativa privada e cooperativa.

Artigo 5.º

Revisão

O Plano deve ser revisto no prazo de 10 anos contados da sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 6.º

Complementaridade

1 — Em função dos seus objetivos e conteúdo material, o Regulamento integra, complementa e desenvolve as normas legais aplicáveis no território do município, bem como as opções estratégicas e as normas orientadoras constantes da revisão do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, adiante designado por PROT Algarve, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, cuja incorporação nos planos diretores municipais é determinada pelo n.º 3 daquela Resolução

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

Artigo 7.º

Hierarquia

O PDM é o instrumento orientador dos planos municipais de ordenamento do território de nível inferior que vierem a ser elaborados para implementação do PDM, os quais deverão conformar-se com as suas disposições.

Artigo 8.º

Aplicação supletiva

Na ausência de planos municipais de ordenamento do território elaborados segundo as orientações do PDM, as disposições deste terão aplicação direta.

Artigo 9.º

Revogação de planos

Os planos municipais em vigor que estejam em contradição com as disposições do PDM são revogados.

Artigo 10.º

Disposição transitória

São reconhecidos os direitos conferidos pelos alvarás dos loteamentos, mesmo que não se encontrem indicados na planta de ordenamento-síntese, enquanto se mantiverem em vigor.

Artigo 11.º

Definições

Para efeitos do Regulamento, são adotadas as seguintes definições:

Parcela — área de terreno, não resultante de operação de loteamento, marginada por via pública e suscetível de construção ou de operação de loteamento e ou aprovação de obras de urbanização;

Lote — área de terreno, marginada por arruamento, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;

Densidade habitacional — número de fogos fixado para cada hectare de uma parcela suscetível de ser objeto de operação de loteamento;

Superfície de pavimento — para os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins à que se destinam, e a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do solo, com exclusão de:

Terraços descobertos;

Áreas de estacionamento coletivo;

Serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;

Galerias exteriores públicas;

Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

Zonas de sótão não habitáveis;

Área de implantação — é a área, medida em projeção zenital das construções, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;

Índice de ocupação — é igual ao quociente da área de implantação pela área total da parcela ou lote;

Índice de utilização bruto — é igual ao quociente da superfície total de pavimento pela superfície total da parcela a lotear. Quando a parcela a lotear for marginada por arruamento público a sua superfície total inclui metade do arruamento;

Índice de utilização líquido — é igual ao quociente da superfície de pavimento pela superfície total da parcela ou lote;

Índice volumétrico — é igual ao quociente entre o volume do espaço ocupado pela construção, referido à superfície de pavimento, e a área da parcela ou lote;

Área utilizável — é a área suscetível de integrar os lotes privados edificáveis, não incluindo, portanto, os espaços livres públicos, arruamentos, áreas de estacionamento público, áreas de equipamentos e áreas verdes;

Área urbanizável — área definida como edificável, de parte da totalidade de um ou mais prédios, que inclui as áreas de implantação das construções, dos logradouros e as destinadas às infraestruturas, e exclui, designadamente, as áreas das Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais;

Área impermeabilizada — soma da superfície do terreno ocupada por edifícios, vias, passeios, estacionamentos, piscinas e demais obras que impermeabilizam o terreno;

Índice de impermeabilização — é igual ao quociente entre a área impermeabilizada e a área urbanizável;

Cércea — dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha inferior do beirado ou da laje de cobertura;

Obras de construção — execução de qualquer projeto de obras novas, incluindo prefabricados e construções amovíveis;

Obras de conservação — execução de obras que não alteram a construção e visam apenas a sua manutenção em boas condições de habitabilidade;

Obras de reconstrução — execução de uma construção, em local ocupado por outra, obedecendo ao plano primitivo;

Obras de alteração — execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem o plano primitivo da construção existente, sem aumento de área ou volumetria;

Obras de ampliação — execução de obras tendentes a ampliar partes existentes de uma construção;

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

Faixa de rodagem — conjunto das vias de circulação de uma estrada onde não existe separador central (quando existe separador central, como nas auto-estradas e algumas vias rápidas, a plataforma da estrada inclui duas faixas de rodagem, uma para cada sentido, com uma ou mais vias de circulação);

Via de circulação — zona longitudinal da faixa de rodagem destinada ao trânsito de uma única fila de veículos;

Berma — superfícies que se desenvolvem paralelamente ao eixo da estrada e que ladeiam a faixa de rodagem de ambos os lados não se destinando à circulação normal dos veículos. Eventualmente, poderão ser destinadas à circulação de veículos específicos, como os não motorizados;

Valeta — condutas com forma côncava que se destinam à recolha e condução das águas pluviais, podendo ou não ser cobertas. Ligam-se geralmente às bermas através de uma pequena curva de concordância;

Rede pública de águas — captação, reserva, adutoras e distribuidoras de água potável abrangendo os consumos domésticos, comerciais, industriais, públicos e outros, com exploração e gestão por entidade pública;

Rede privada de água — captação, reserva, adutoras e distribuidoras destinadas à distribuição localizada de água potável, de utilização coletiva, com exploração e gestão por entidade privada;

Sistema simplificado de abastecimento de água — abastecimento público de água potável através de fontanários ou sistemas locais;

Sistema autónomo de abastecimento de água — abastecimento de água potável, simplificado, para consumo individual privado;

Rede pública de esgotos — rede pública de coletores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final destinados à drenagem de esgotos domésticos, industriais e pluviais, com exploração e gestão por entidade pública;

Rede privada de esgotos — rede de coletores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final destinados à drenagem localizada de esgotos, de utilização coletiva, com exploração e gestão por entidade privada;

Sistema simplificado de esgotos — drenagem e tratamento de esgotos através de fossas secas ventiladas, fossas sépticas seguidas de sistema de infiltração ou redes de pequeno diâmetro com tanques interceptores de lamas, de utilização coletiva;

Sistema autónomo de esgoto — drenagem e tratamento de esgotos em sistema simplificado de utilização individual privada.

TÍTULO II

Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos

Artigo 12.º

Âmbito e objetivos

1 — Regem-se pelo disposto no presente título e legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos seguidamente identificadas:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Reserva Agrícola Nacional;
- c) Proteção do solo arável e do revestimento vegetal;
- d) Proteção às áreas florestais e a diversas espécies;
- e) Restrições ao uso das áreas do domínio público hídrico;
- f) Proteção a infraestruturas projetadas e programadas;
- g) Proteção a rodovias;
- h) Proteção a ferrovias;
- i) Proteção a redes de distribuição de energia elétrica;

- j) Proteção dos centros radioelétricos;
- k) Parque Natural da Ria Formosa;
- l) Proteção aos monumentos nacionais e imóveis de interesse público;
- m) Proteção a marcos geodésicos;
- n) Proteção ao aeroporto de Faro;
- o) Proteção a faróis;
- p) Proteção a edifícios escolares;
- q) Proteção das áreas de interesse portuário;
- r) Aproveitamento Hidro-Agrícola do Sotavento Algarvio;
- s) Parque de sucata.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior, com exceção das constantes das alíneas c), d), q) e r), estão identificadas e delimitadas na planta de condicionantes, conforme legenda e grafismo próprios.

3 — As servidões e restrições de utilidade pública referidas no n.º 1 do presente artigo têm como objetivo:

- a) A preservação do meio ambiente e equilíbrio ecológico;
- b) A preservação da estrutura da produção agrícola e do coberto vegetal;
- c) A preservação das linhas de água e de drenagem natural;
- d) O enquadramento do património cultural e ambiental;
- e) O funcionamento e ampliação das infraestruturas;
- f) A execução de infraestruturas programadas ou já em fase de projeto.

4 — O regime jurídico das áreas, locais ou bens imóveis a que se refere o n.º 1 do presente artigo é o decorrente da legislação que lhe seja aplicável.

5 — A área de interesse portuário a que se refere a alínea r) do n.º 1 do presente artigo é a que decorre do Decreto-Lei n.º 37 754, de 18 de fevereiro de 1950.

Artigo 13.º

Usos e construções

Nos terrenos objeto de servidões administrativas ou de outras restrições de utilidade pública, os usos e construções que vierem a merecer parecer favorável das entidades competentes, nos termos da legislação aplicável, não dispensam o cumprimento obrigatório das regras constantes do presente Regulamento.

TÍTULO III

Do uso dos solos

CAPÍTULO I

Dos condicionamentos especiais

Artigo 14.º

Âmbito e objetivo

1 — As zonas sujeitas a condicionamentos especiais, devidamente delimitadas na planta de condicionamentos especiais a que se refere a alínea b2) do n.º 1 do artigo 2.º do presente Regulamento, são as seguintes:

- a) Zonas de maior sensibilidade paisagística;
- b) Zonas de maior sensibilidade sísmica;
- c) Zonas na vizinhança das captações públicas de água;

- d) Zonas na vizinhança de redes de adução, armazenagem e distribuição de água;
- e) Zonas na vizinhança das redes de esgotos (emissários);
- f) Zonas na vizinhança de ferrovias;
- g) Áreas e faixas de reserva para instalação de infraestruturas municipais projetadas ou programadas;
- h) Áreas para instalação de parques de sucata, vazadouros de entulho e aterros sanitários.

2 — Os condicionamentos especiais têm como objetivo:

- a) A segurança dos cidadãos;
- b) funcionamento das infraestruturas;
- c) A valorização do património ambiental.

Artigo 15.º

Zonas de grande sensibilidade paisagística

1 — Nas zonas de grande sensibilidade paisagística, que correspondem às encostas sul dos cerros, é aplicável o disposto na legislação que regula a Reserva Ecológica Nacional, devendo, cumulativamente ser observados os condicionamentos referidos nos números seguintes.

2 — Nas zonas de grande sensibilidade paisagística são interditas as seguintes ações:

- a) Colocação de painéis publicitários;
- b) Instalação de linhas aéreas de transporte de energia em alta e média tensão, exceto nas zonas mais baixas de vale.

3 — Nas zonas de grande sensibilidade paisagística, os muros de suporte, bem como os muros divisórios de propriedade que vierem a ser autorizados nos termos da legislação que regula a Reserva Ecológica Nacional, deverão ser em alvenaria de pedra ou revestidos com pedra da região.

Artigo 16.º

Zonas de maior sensibilidade sísmica

1 — As zonas de maior sensibilidade sísmica incluem as falhas com elevadas probabilidades de estarem ativas, designadamente:

- a) As decorrentes de fenómenos de diapiatismo ativo, com orientação predominante E.- W.;
- b) As submeridianas, com uma componente de movimentação normal.

2 — Nas zonas de maior sensibilidade sísmica, sem prejuízo do disposto no número seguinte, admitem-se os usos e edificabilidade das classes de espaços onde se localizem, devendo a construção de qualquer edifício ou infraestrutura obedecer às recomendações técnicas aconselhadas pelo LNEC.

3 — Nestas áreas é interdita a construção de edifícios destinados a equipamentos coletivos, ou edifícios de utilização pública que se destinem à aglomeração de pessoas, bem como a localização de reservatórios de combustíveis líquidos ou gasosos, salvo se estudo geotécnico fundamentar a inexistência de risco.

Artigo 17.º

Proteção às captações públicas de água

1 — As captações públicas de água estão sujeitas a zonas de proteção que visam garantir as melhores condições de exploração, nomeadamente no que se refere à qualidade exigida para abastecimento público.

2 — As zonas de proteção referidas no n.º 1 do presente artigo subdividem -se em:

- a) Zona próxima, correspondente a uma área de 100 m de raio, contados a partir do eixo da captação;

b) Zona afastada, delimitada, para cada caso, na planta de condicionamentos especiais e sujeita a vigilância especial, por parte das entidades competentes, no que respeita às práticas culturais, designadamente as relacionadas com a agricultura intensiva;

c) Zona remota, delimitada, para cada caso, na planta de condicionamentos especiais, corresponde à defesa das zonas de alimentação e zonas influenciadas pelo cone de rebaixamento em época de estiagem, e sujeita a vigilância especial, por parte das entidades competentes, no que respeita às práticas agrícolas relacionadas com a aplicação de adubos azotados e matéria orgânica.

3 — Na zona próxima deverão ser observados os seguintes condicionamentos aos usos e construções:

a) Interdita a construção, à exceção das instalações necessárias à exploração da captação de água;

b) Interdita a agricultura intensiva;

c) Interditas ocupações ou atividades que possam provocar poluição dos aquíferos, tais como cemitérios, coletores e fossas sépticas, despejo de lixo ou descarga de entulho, instalações pecuárias, depósitos de sucata e utilização de pesticidas.

4 — Na zona afastada deverão ser observados os seguintes condicionamentos aos usos e construções:

a) Interditas instalações de fabrico ou armazenagem de produtos tóxicos, cemitérios, aterros sanitários, vazadouros, poços absorventes para infiltração de efluentes, nitreiras, depósitos soterrados de hidrocarbonetos líquidos e exploração de pedreiras;

b) Qualquer uso ou construção que seja licenciado deverá ser precedido de parecer favorável da direção regional do ambiente e recursos naturais.

5 — Na zona remota qualquer uso ou construção que seja licenciado deverá ser precedido de parecer favorável da direção regional do ambiente e recursos naturais.

6 — Para além dos condicionamentos referidos nos n.ºs 3 e 4 do presente artigo, é interdita a abertura de furos de captação particulares numa faixa de 300 m de raio, contados a partir do eixo da captação pública.

Artigo 18.º

Redes de adução, armazenagem e distribuição de água

Na vizinhança das redes públicas, de adução, armazenagem e distribuição de água serão observados os seguintes condicionamentos:

a) Numa faixa de 50 m de largura definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios, estações de tratamento e respetivas áreas de ampliação, definidas de acordo com a alínea b) do artigo 21.º, é interdita a execução de construções;

b) Numa faixa de 2 m de largura, medida para cada um dos lados das condutas adutoras, adutoras — distribuidoras ou exclusivamente distribuidoras, é interdita a execução de construções, salvo quando estas se encontrem já instaladas em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;

c) Fora dos espaços urbanos, urbanizáveis e áreas de edificação dispersa é interdita a plantação de árvores numa faixa de 5 m de largura, medida para cada um dos lados das condutas.

Artigo 19.º

Redes de drenagem de esgotos

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

a) Numa faixa de 5 m de largura, medida para cada um dos lados dos emissários, é interdita a execução de construções, salvo quando estes se encontrem já instalados em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;

- b) Fora dos espaços urbanos, urbanizáveis e áreas de edificação dispersa é interdita a plantação de árvores numa faixa de 7,5 m de largura, medida para cada um dos lados dos coletores;
- c) Numa faixa de 100 m de largura, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respetiva área de ampliação, definida de acordo com a alínea a) do artigo 21.º, é interdita a construção;
- d) 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.

Artigo 20.º

Zona na vizinhança de ferrovias

Na vizinhança das ferrovias observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

- a) Numa faixa de 10 m, medida para cada lado da via a partir da crista dos taludes de escavação ou da base dos taludes de aterro, é interdita a construção;
- b) Numa faixa de 40 m, medida para cada lado da via a partir da crista dos taludes de escavação ou da base dos taludes de aterro, é interdita a localização de instalações industriais.

Artigo 21.º

Infraestruturas municipais projetadas ou programadas

1 — É interdita a construção nas seguintes faixas e áreas de reserva, destinadas a infraestruturas projetadas e programadas:

- a) Área para instalação de ETAR e ampliação, sendo esta última igual à área de implantação prevista ou existente;
- b) Área para instalação de reservatórios de água e ampliação, sendo esta última igual à área do reservatório previsto ou existente;
- c) Corredor de 400 m para implantação da variante da EN 125 à cidade de Olhão;
- d) Corredor de 400 m para implantação da variante a Pechão;
- e) Corredor de 100 m para implantação do acesso poente à Fuseta a partir da via municipal principal Moncarapacho-Fuseta.

2 — Os condicionamentos referidos no número anterior serão suspensos logo que se inicie a construção das infraestruturas referidas ou que os respetivos projetos estabeleçam corredores específicos de dimensão inferior.

CAPÍTULO II

Edificabilidade na faixa costeira do litoral sul

Artigo 21.º-A

Faixa costeira do litoral sul

A faixa costeira do litoral sul, com uma largura total de 2 km medidos na perpendicular à linha de costa, compreende:

- a) A faixa do território com a largura de 50 metros a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais, denominada margem;
- b) A faixa do território entre 50 metros e 500 metros, medida na perpendicular à linha de costa, denominada zona terrestre de proteção;
- c) A faixa de território entre 500 metros e 2000 metros, medida nos termos da alínea anterior, denominada retaguarda da zona de proteção.

Artigo 21.º-B

Edificabilidade

1 — Na margem, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com exceção de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos em conformidade com o disposto no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura — Vila Real de Santo António, aprovado pelo Resolução do Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de junho, e no Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro.

2 — Na zona terrestre de proteção, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com exceção de infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, bem como infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos.

3 — Nas áreas referidas na alínea c) do artigo anterior, adjacentes à Ria Formosa, é admitida a recuperação de áreas degradadas, designadamente mediante a requalificação ou construção de infraestruturas, equipamentos e parques urbanos e empresariais, sem a componente de alojamento, desde que considerados de interesse municipal.

CAPÍTULO III

Das classes de espaços

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 22.º

Classes de espaços

1 — Sem prejuízo do disposto no título II do presente Regulamento e no capítulo I do presente título, o território municipal divide-se, para efeitos de ocupação, uso e transformação, nas seguintes classes de espaços, delimitadas na planta de ordenamento-síntese:

- a) Espaços naturais e culturais;
- b) Espaços agrícolas;
- c) Espaços lagunares edificados;
- d) Espaços urbanos;
- e) Espaços urbanizáveis;
- f) Espaços de equipamentos e serviços;
- g) Espaços — canais.

2 — Os perímetros urbanos encontram-se delimitados na planta de ordenamento-síntese.

Artigo 23.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

São objeto de unidades operativas de planeamento e gestão, referidas na secção III do capítulo IV do presente título, as seguintes áreas devidamente delimitadas ou assinaladas na planta de ordenamento-síntese:

- a) Zona ocidental da cidade de Olhão — UOP 1;
- b) Espaço de ocupação turístico-cultural de Marim — UOP 2;
- c) Aldeamento de Marim — UOP 6;
- d) Parque Urbano de Olhão — UOP 8.

Artigo 24.º

Disposições comuns à edificabilidade

1 — Em todas as classes de espaços deverão adotar-se os seguintes critérios gerais:

- a) Qualquer construção deverá obrigatoriamente ligar à rede pública de água e saneamento sempre que estas existam a uma distância não superior a 100 m;
- b) Quando as redes estejam instaladas a distância superior a 100 m, caberá a Câmara Municipal decidir sobre a obrigatoriedade ou não de ligação em função do disposto especificamente para cada classe de espaço, do tipo de empreendimento e das condições objetivas da zona;
- c) O afastamento dos edifícios habitacionais ao eixo das vias de acesso deverá ser no mínimo de 10 m, salvo os casos previstos na secção VI do presente capítulo e no capítulo III do presente título, e no máximo de 30 m nos espaços agrícolas, nos espaços urbanizáveis a reestruturar e nas áreas de edificação dispersa;
- d) As operações de loteamento e as construções isoladas que, de acordo com o presente Regulamento, devam ser ligadas às redes públicas de saneamento, no caso de estas não existirem, ficam sempre dependentes de programação municipal da sua instalação, salvo o disposto no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho.

2 — As operações de loteamento só podem ter lugar nos espaços urbanos e urbanizáveis delimitados na planta de ordenamento-síntese.

3 — *[Revogado.]*

4 — Nos espaços urbanos e urbanizáveis apenas é admitida a indústria compatível com o uso habitacional, nos termos da legislação aplicável, e sem prejuízo do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro.

5 — Os estabelecimentos industriais existentes e com processo de licenciamento industrial concluído ou em curso à data de entrada em vigor do REAI 91 -05 -01, e cuja localização não esteja de acordo com o previsto no artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de agosto, terão possibilidade de proceder às alterações previstas no artigo 7.º do mesmo decreto regulamentar, bem como obter a respetiva certidão de localização, após análise, caso a caso, pelas entidades competentes e de acordo com o disposto nos números seguintes.

6 — Qualquer indústria, armazém ou oficina de reparação automóvel, à exceção das indústrias de classe C ou D, armazéns e oficinas de reparação automóvel, localizados em espaços urbanos ou urbanizáveis, desde que licenciados à data de publicação do presente Regulamento, só poderão alterar o seu equipamento produtivo e proceder a alteração ou ampliação das suas instalações e equipamentos, bem como obter a respetiva certidão de localização a emitir pela entidade competente, de acordo com o n.º 6 do artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de agosto, após análise caso a caso, de acordo com as seguintes condições:

- a) Não agravar as condições de incompatibilidade com os usos vizinhos;
- b) Demonstrar que os aspetos de proteção ambiental são cumpridos;
- c) Não criar efeitos prejudiciais na imagem e ambiente paisagístico da zona;
- d) Obter os pareceres positivos das entidades competentes, caso se trate de mudança da classe C para B e quando solicitados pela autarquia, podendo neste caso estas entidades consultadas solicitar os elementos considerados necessários para a emissão de parecer.

7 — Consideram-se condições de incompatibilidade, referidas na alínea a) do número anterior do presente artigo:

- a) Produção de ruídos, fumos, resíduos, cheiros ou criação de condições de insalubridade;
- b) Perturbação das condições de trânsito e estacionamento, nomeadamente com operações de circulação, carga e descarga;
- c) Representem um agravamento dos riscos de incêndio ou explosão.

8 — A licença de obras de alteração ou ampliação só poderá ser emitida pela Câmara Municipal após a receção da decisão do deferimento do pedido de autorização de instalação ou alteração.

SECÇÃO II

Edificação em solo rural

Artigo 24.º-A

Proibição de edificação dispersa

1 — É proibida a edificação em solo rural.

2 — Excetuam-se do disposto no número anterior as edificações isoladas, os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações de apoio, as pequenas unidades industriais de primeira transformação, sem prejuízo do disposto no artigo 26.º do presente Regulamento, a recuperação e ampliação de construções existentes, as unidades de turismo em espaço rural e de turismo da natureza, bem como as edificações, os estabelecimentos e as explorações para as quais, no âmbito das Conferências Decisórias previstas no Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas (RERAE), tenha sido proferida deliberação favorável ou favorável condicionada, sem prejuízo do cumprimento do disposto nos artigos seguintes e das disposições específicas a cada classe de espaços.

Artigo 24.º-B

Edificações isoladas

1 — As obras de construção de edificações isoladas encontram-se sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:

- a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares;
- b) Integração numa exploração agrícola ou agro-florestal economicamente viável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, exceto no caso do turismo em espaço rural que obedece à legislação aplicável;
- c) Nas áreas não edificadas da propriedade, devem promover-se os usos dominantes da respetiva classe de espaço;
- d) As infraestruturas são da responsabilidade do proprietário ou promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas;
- 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;
- f) A edificação não pode ser alienada pelo prazo de 10 anos, devendo este ónus ser inscrito no registo predial.

2 — Os critérios de edificabilidade em espaço rural obedecem aos seguintes parâmetros:

- i) Habitação — área máxima de construção, 500 m²;
- ii) Outros usos, incluindo turismo em espaço rural — área máxima de construção, 2000 m²;
- iii) Cércea máxima — 7,5 metros;
- iv) Número máximo de pisos — 2 (incluindo pisos semienterrados).

3 — Para efeitos da alínea e) do número anterior por agricultor entende-se o proprietário ou titular de direitos de exploração, bem como trabalhadores permanentes da exploração.

4 — Exceciona-se a aplicação das disposições do n.º 1 à construção de infraestruturas ou equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal, não integráveis em áreas urbanizadas ou urbanizáveis, ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente:

- a) Equipamentos sociais desde que assim reconhecidos pela entidade competente em razão da matéria no âmbito do equipamento em questão;

- b) Cemitérios;
- c) Centros de recolha e acolhimento de animais;
- d) Quartel dos Bombeiros e Serviço Municipal de Proteção Civil;
- e) Estaleiros, oficinas e armazéns municipais;
- f) Estações de tratamento de águas e esgotos;
- g) Estações de tratamento ou de transferência de Resíduos Sólidos Urbanos;
- h) Subestações elétricas;
- i) Reservatórios de água;
- j) Estações elevatórias de águas de abastecimento e ou de águas residuais;
- k) Parques eólicos, fotovoltaicos ou outras infraestruturas de produção de energias renováveis.

Artigo 24.º-C

Estabelecimentos hoteleiros isolados

1 — Na área abrangida pelo presente Plano, localizada no tradicional Barrocal, é admitida a construção de unidades hoteleiras isoladas nas tipologias de hotel ou estalagem, de categoria não inferior a 3 estrelas, ou pousada.

2 — Com exceção das pousadas que obedecem ao disposto na legislação respetiva, a instalação dos demais estabelecimentos referidos no número anterior, obedece às seguintes condições:

- a) Dotação máxima de camas turísticas — 160 camas;
- b) Inserção em propriedade com área não inferior a 5 hectares;
- c) Densidade de ocupação máxima — 12 camas por hectares;
- d) Concentração da edificação numa área não superior a 10 % da área total da propriedade;
- e) Número máximo de pisos — 2, salvo em casos excecionais devidamente fundamentados por meio das adequadas peças escritas e desenhadas, em que as características morfológicas dos terrenos e das paisagens permitam maior número de pisos, desde que não constituam intrusões visuais;
- f) As unidades hoteleiras devem contribuir para a valorização económica, ambiental e paisagística da área em que se inserem e, preferencialmente, encontrar-se associadas a temáticas específicas, designadamente, turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo, e cultural.

3 — A instalação dos estabelecimentos hoteleiros a que se refere o presente artigo, não fracionáveis em propriedade horizontal, encontra-se sujeita a contratualização com o município.

Artigo 24.º-D

Edificações de apoio

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

2 — As necessidades de apoio referidas no número anterior carecem de confirmação pelos serviços setoriais competentes.

3 — Como área de referência, fixa-se em 30 m² por unidade mínima de cultura a área de construção das edificações de apoio previstas no presente artigo.

Artigo 24.º-E

Reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes

1 — Sem prejuízo do regime específico da faixa costeira e das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de reconstrução, alteração e de ampliação das construções existentes, com uma estrutura edificada e volumetricamente definida para fins habitacionais, de interesse público,

designadamente, instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação, equipamentos sociais e culturais de uso coletivo, públicos ou privados, instalação de unidades de turismo em espaço rural (TER) ou de turismo da natureza, estabelecimentos de restauração ou exercício de outras atividades compatíveis com o solo rural, independentemente do uso anterior.

2 — As obras referidas no número anterior encontram-se sujeitas às seguintes condições:

- a) Garantia da integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural;
- b) Não aumentar o número de pisos pré-existent;
- c) Adotar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infraestruturas;
- d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de área de construção para fins habitacionais e 500 m² de área de construção para outros fins, exceto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima, com exceção das unidades de turismo em espaço rural, em que se admite uma área máxima de 1500 m²;
- e) Não colocar em risco a segurança de pessoas e bens.

3 — Poderá ser excecionado o cumprimento de algum ou alguns dos requisitos previstos no n.º anterior, quando as obras previstas no presente artigo, tenham por objeto e cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- a) Equipamento de utilização coletiva de reconhecido interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal;
- b) Obras que comprovadamente decorram de necessidade ou de imposição legal, atestada pela entidade competente em razão da matéria no âmbito do equipamento em questão, e sem as quais se inviabilizaria a continuidade da sua exploração ou conformidade, face ao necessário ou legalmente imposto.

Artigo 24.º-F

A Legalização de operações urbanísticas no âmbito do Regime Excecional de Regularização das Atividades Económicas

1 — Nos termos e para efeitos do previsto no artigo 14.º do Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas (RERAE), as operações urbanísticas necessárias à regularização e alteração/ampliação de estabelecimentos e explorações que tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada no âmbito daquele regime extraordinário podem ficar dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições deste Plano que lhe sejam aplicáveis, nos termos e nas condições definidos na ata da conferência decisória.

2 — Independentemente da categoria de espaço onde se localizam e no estrito cumprimento das condições impostas na conferência decisória, o uso e a edificabilidade admitidos para as operações urbanísticas mencionadas no número anterior correspondem ao estritamente necessário para efeitos de aplicação do RERAE e decorrem da apreciação efetuada em sede de conferência decisória, devendo cumprir, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Apenas são permitidas as operações urbanísticas inerentes a atividades económicas que tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada, e que se mantenham eficazes no âmbito do RERAE;
- b) Sem prejuízo do previsto nos regimes legais setoriais, as operações urbanísticas mencionadas na alínea anterior devem respeitar a área a legalizar e a ampliar definida nos termos da conferência decisória.

3 — Quando as operações urbanísticas mencionadas nos números anteriores tenham por fundamento a necessidade de alteração da delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN), consideram-se excluídos os solos e devem cumprir, cumulativamente, as condições estabelecidas no n.º 2 do presente artigo.

SECÇÃO III

Dos espaços naturais e culturais

Artigo 25.º

Objetivo e âmbito

1 — Os espaços naturais e culturais têm como objetivo a preservação da qualidade do meio ambiente, dos sistemas naturais, da paisagem e do património construído.

2 — Os espaços naturais são constituídos pelas seguintes categorias, identificadas na planta de ordenamento-síntese:

- a) Áreas de proteção e valorização;
- b) Áreas florestais de proteção;
- c) Parque Natural da Ria Formosa.

3 — Os espaços culturais são constituídos pelas seguintes categorias, identificadas na planta de ordenamento-síntese:

- a) Quinta de Marim — I;
- b) Parque Urbano de Olhão — II;
- c) Parque de Marim — III;
- d) Elementos do património arquitetónico e arqueológico não classificados.

Artigo 26.º

Atividades interditas

Sem prejuízo do disposto na legislação que regula a Reserva Ecológica Nacional e do disposto no Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro, nas áreas em que são aplicáveis, nos espaços naturais e culturais são interditas as seguintes ações:

A instalação de qualquer tipo de indústria transformadora;

A instalação de aterros sanitários, parques de sucata, lixeiras, nitreiras e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis.

SUBSECÇÃO I

Dos espaços naturais

Artigo 27.º

Âmbito e objetivo

1 — Os espaços naturais abrangem linhas de água, afloramentos rochosos e áreas com riscos de erosão elevados e muito elevados e também as áreas classificadas objeto de proteção especial, nos termos do Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de janeiro.

2 — Os espaços naturais têm por objetivo a proteção da qualidade ambiental do revestimento florestal e do equilíbrio biofísico.

Artigo 28.º

Áreas de proteção e valorização

1 — As áreas de proteção e de valorização integram-se na Reserva Ecológica Nacional, incluindo faixas de 20 m para cada lado das linhas de água ou faixas superiores, quando se trata de áreas ameaçadas pelas cheias.

2 — Nas áreas de proteção e valorização, com exceção das áreas ameaçadas pelas cheias e de proteção às linhas de água, e sem prejuízo do disposto na legislação que regula a Reserva Ecológica Nacional, são admitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação dos edifícios existentes destinados a fins habitacionais, de interesse público, designadamente, instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação, equipamentos sociais e culturais de uso coletivo, públicos ou privados, instalação de unidades de turismo em espaço rural (TER) ou de turismo da natureza, estabelecimentos de restauração ou exercício de outras atividades compatíveis com o solo rural, independentemente do uso anterior, nos termos e condições previstas no artigo 24.º-E do presente Regulamento.

3 — *[Revogado.]*

4 — A instalação de novas edificações para fins habitacionais do agricultor ou de outros usos associados à exploração agrícola, pecuária ou florestal, incluindo pequenas unidades industriais de primeira transformação, bem como de unidades de turismo em espaço rural e de turismo da natureza, obedece às condições previstas no artigo 24.º-B do presente Regulamento e à legislação específica aplicável.

Artigo 29.º

Áreas florestais de proteção

1 — As áreas florestais de proteção integram-se na Reserva Ecológica Nacional e abrangem zonas com elevados riscos de erosão que devem ser reconvertidas para usos florestais com funções predominantemente de proteção.

2 — Nas áreas florestais de proteção, sem prejuízo do disposto na legislação que regula a Reserva Ecológica Nacional é permitida:

A reconstrução, alteração e ampliação de edifícios para habitação, comércio, turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação;

A florestação, com exceção das espécies de crescimento rápido;

A exploração agrícola.

3 — As obras de reconstrução, alteração e ampliação dos edifícios existentes destinados fins habitacionais, de interesse público, designadamente, instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação, equipamentos sociais e culturais de uso coletivo, públicos ou privados, instalação de unidades de turismo em espaço rural (TER) ou de turismo da natureza, estabelecimentos de restauração ou exercício de outras atividades compatíveis com o solo rural, independentemente do uso anterior, nas áreas florestais de proteção, ficam sujeitas ao disposto no artigo 24.º-E do presente Regulamento.

4 — A instalação de unidades de turismo em espaço rural e de turismo da natureza obedece às condições previstas no artigo 24.º-B ou 24.º-E do presente Regulamento e à legislação específica aplicável.

Artigo 30.º

Área de proteção do Parque Natural da Ria Formosa — Pré-Parque

As áreas de proteção e valorização localizadas na área de proteção do Parque Natural da Ria Formosa — Pré-Parque, sem prejuízo do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro, ficam sujeitas ao disposto no n.ºs 2 e 4 do artigo 28.º do presente Regulamento.

Artigo 31.º

Parque Natural da Ria Formosa

1 — Na área do Parque Natural da Ria Formosa, na qual se inclui a ilha da Armona, os usos e atividades obedecem ao disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro, e às condicionantes definidas neste Plano Diretor e delimitadas na planta de condicionamentos especiais e na planta de ordenamento-síntese.

2 — Nesta área existe uma área de edificação dispersa (terra sem lei), conforme delimitação na planta de ordenamento-síntese, que constitui uma zona de povoamento disperso, cujo alastramento e crescimento se deverá conter, ficando sujeita às regras constantes dos números seguintes, sem prejuízo do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro.

3 — A Câmara Municipal poderá promover a instalação de infraestruturas e equipamentos que tenham por fim melhorar as condições de habitabilidade.

4 — A reconstrução, alteração e ampliação dos edifícios destinados a habitação, comércio e serviços fica sujeita às seguintes regras, sem prejuízo do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro:

- a) A superfície total de pavimento não pode ultrapassar os 200 m²;
- b) O edifício só se pode destinar a uma única habitação ou a instalação para o exercício da atividade profissional do próprio ou dos seus familiares diretos;
- c) Número máximo de pisos: um ou 3,5 m de cêrcea;
- d) Infraestruturas:

Água: rede pública;

Esgoto: admitem-se sistemas autónomos com possibilidade de ligação futura à rede pública.

SUBSECÇÃO II

Dos espaços culturais

Artigo 32.º

Âmbito

Os espaços culturais integram áreas naturalizadas com uma vocação recreativa e cultural e elementos do património arquitetónico e arqueológico com interesse.

Artigo 33.º

Quinta de Marim

1 — A Quinta de Marim constitui um espaço integrado no Parque Natural da Ria Formosa, apresentando uma grande diversidade de valores naturais representativos da região e um conjunto de aspetos característicos da humanização da ria.

2 — O objetivo principal da Quinta de Marim, enquanto espaço gerido pelo Parque Natural da Ria Formosa, é dar a conhecer os fins subjacentes a criação do próprio Parque e implementar projetos e ações nos domínios da gestão do ambiente do uso público, do apoio ao desenvolvimento local e ao património cultural.

3 — Pela importância cultural de que se reveste esta área e empreendimento, a Quinta de Marim é integrada numa unidade operativa de planeamento e gestão, referida na secção III do capítulo IV do presente título.

Artigo 34.º

Parque Urbano de Olhão

1 — O Parque Urbano de Olhão constitui uma área com características físicas específicas e sensíveis, pelo que se apresenta de grande interesse para a cidade de Olhão, enquanto espaço cultural.

2 — O Parque Urbano de Olhão deve ser objeto de um programa de ocupação específico, de índole cultural e recreativa, sujeito à aprovação das entidades competentes em razão da matéria e da área.

3 — A ocupação do Parque deve ser precedida da elaboração de um plano de pormenor, de acordo com o programa referido no número anterior.

Artigo 35.º

Parque de Marim

1 — O Parque de Marim constitui uma área com características físicas específicas e localiza-se na área de influência da Quinta de Marim (área de proteção ao Parque Natural da Ria Formosa), apresentando condições para a implantação de um parque público cultural e recreativo de nível municipal e complementarmente turístico.

2 — O Parque de Marim deve ser objeto de um programa de ocupação específico, sujeito à aprovação das entidades competentes em razão da matéria e da área.

3 — Pela sua localização, o Parque de Marim é integrado na unidade operativa de planeamento e gestão referida na secção III do capítulo IV do presente título.

Artigo 36.º

Património arquitetónico e arqueológico

1 — Os elementos de património arqueológico e arquitetónico com interesse existentes no concelho de Olhão e assinalados na planta de ordenamento-síntese são os seguintes:

- 1) Fortaleza de São Lourenço;
- 2) Moinho de maré;
- 3) Moinho de maré;
- 4) Torrejão;
- 5) Bela-Mandil;
- 6) Moinho de maré;
- 7) Palácio João Lúcio;
- 8) Quinta de Marim;
- 9) Atalaia de Marim (em vias de classificação);
- 10) Torre de Quintela;
- 11) Bias;
- 12) Forte de Bias;
- 13) Torre da Fusetta;
- 14) Forte da Fusetta;
- 15) Ruínas de Alfandanga;
- 16) Torre do Poço da Amoreira;
- 17) Silo do Poço da Amoreira;
- 18) Torre de Quatrim (em vias de classificação);
- 19) Silos do Poço da Areia;
- 20) Ídolo dos Pés do Cerro;
- 21) Ruínas dos Calços;
- 22) Necrópole do Cerro da Cabeça;
- 23) Necrópole redonda ou Alfarrobeira;
- 24) Necrópole e achados da Foupana;
- 25) Ponte velha de Quelfes (classificada);
- 26) Igreja Matriz de Pechão (classificada);
- 27) Solar da Farrobeira (em vias de classificação).

2 — Para além dos elementos de património arquitetónico e arqueológico referidos no artigo anterior identificam-se no concelho outros elementos de património arqueológico, constantes da lista anexa ao presente Regulamento.

3 — Os elementos de património arquitetónico e arqueológico referidos nos números anteriores devem ser objeto de um estudo que hierarquize a sua importância patrimonial, promova a respetiva classificação nos termos da legislação aplicável e estabeleça regras específicas para a sua proteção, valorização e eventual utilização.

SECÇÃO IV

Dos espaços agrícolas

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 37.º

Âmbito, objetivo e usos

1 — Os espaços agrícolas tem como objetivo a preservação da estrutura de produção agrícola e do coberto vegetal e abrangem áreas de edificação dispersa cujo alastramento e crescimento subdividem-se nas seguintes deverá ser contido.

2 — Os espaços agrícolas categorias, identificadas na planta de ordenamento -síntese:

a) Agrícola condicionado I, que se refere a espaços onde incidem condicionamentos às práticas agrícolas com o objetivo de proteção dos recursos aquíferos, incluindo captações públicas de água subterrânea e áreas abrangidas pelos respetivos cones de rebaixamento;

b) Agrícola condicionado II, que se refere a espaços onde incidem condicionamentos aos usos com o objetivo de proteção de áreas adjacentes aos cursos de água, no sentido de manter as melhores condições de drenagem nas referidas áreas;

c) Agrícola indiscriminado, que se refere a espaços agrícolas, integrados ou não na Reserva Agrícola Nacional, que apresentam boas condições para as práticas agrícolas, sem estarem sujeitos aos condicionamentos anteriores.

3 — Os espaços agrícolas integram áreas da Reserva Agrícola Nacional e destinam-se à exploração agrícola e instalações de apoio à agricultura, e subsidiariamente à manutenção dos valores paisagísticos enquanto espaços rurais, sem prejuízo do disposto nos artigos 39.º e 40.º

Artigo 38.º

Regime de edificabilidade

Nos espaços agrícolas, sem prejuízo do disposto na legislação relativa à Reserva Agrícola Nacional nas áreas onde a mesma é aplicável e dos artigos seguintes, são aplicáveis os artigos 24.º-A a 24.º-E do presente Regulamento.

Artigo 39.º

Atividades interditas e condicionadas

1 — Nos espaços agrícolas são interditas as seguintes atividades:

a) Instalação de lixeiras;

b) Exploração de inertes com área superior a 500 m².

2 — *[Revogado.]*

3 — A instalação de unidades de armazenagem, preparação ou transformação de produtos agrícolas é permitida, desde que se justifique estarem diretamente ligadas às áreas de exploração agrícola e obedecem ao disposto no artigo 24.º-B ou no artigo 24.º-E do presente Regulamento, neste último caso tratando-se de obras de reconstrução, alteração ou ampliação de construções existentes.

4 — Para além do disposto no número anterior e sem prejuízo do artigo 17.º do presente Regulamento, admitem-se sistemas autónomos de abastecimento de água e de tratamento de esgotos, nos termos da legislação aplicável.

5 — A instalação de unidades de turismo em espaço rural e de turismo da natureza obedece ao às previstas no artigo 24.º-B ou 24.º-E do presente Regulamento e à legislação específica aplicável.

6 — *[Revogado.]*

Artigo 40.º

[Revogado.]

Artigo 41.º

Área de proteção do Parque Natural da Ria Formosa

Nos espaços agrícolas localizados na área de proteção do Parque Natural da Ria Formosa são aplicáveis os condicionamentos à edificação estabelecidos nos artigos 24.º-A a 24.º-E do presente Regulamento, sem prejuízo do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro.

SUBSECÇÃO II

Disposições especiais dos espaços agrícolas condicionados I e II

Artigo 42.º

Espaços agrícolas condicionados I

1 — Nos espaços agrícolas condicionados I, e que não estejam integrados na Reserva Agrícola Nacional, não são permitidas alterações ao uso ou aproveitamento do solo que envolvam, designadamente, aterros, escavações e ações de despedraga, cujo vulto seja de molde a comprometer o regime hídrico da zona.

2 — Em princípio, e para efeitos do número anterior, considera-se que as despedragas até à profundidade de 0,50 m não comprometem tais objetivos, sendo os restantes casos objeto de análise específica.

3 — Nestes espaços, a utilização de agro-químicos deverá ser efetuada limitadamente, de modo a não se ultrapassarem os valores máximos de exportação de culturas.

Artigo 43.º

Espaços agrícolas condicionados II

Nos espaços agrícolas condicionados II o licenciamento de qualquer das atividades previstas na subsecção I da presente secção está sujeito à apresentação e aprovação de um projeto de drenagem a submeter às entidades competentes.

SECÇÃO V

Dos espaços lagunares edificados

Artigo 44.º

Âmbito e uso

1 — O espaço lagunar edificado corresponde a uma área com características muito específicas, localizada na área do Parque Natural da Ria Formosa, implantada no cordão arenoso litoral, na ilha de Armona.

2 — Este espaço, que só tem acesso por via fluvial, apresenta características marcadamente balneares, embora aí residam algumas famílias de forma permanente.

Artigo 45.º

Ocupações

A ocupação no espaço lagunar edificado da ilha de Armona fica sujeita à elaboração de plano de pormenor, nos termos do artigo 12.º do Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro.

SECÇÃO VI

Dos espaços urbanos

Artigo 46.º

Âmbito e objetivos

1 — Os espaços urbanos são caracterizados pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, desempenhando papel polarizador em relação às áreas envolventes.

2 — Os espaços urbanos integram as seguintes categorias, delimitadas na planta de ordenamento-síntese:

- a) Espaços urbanos estruturantes;
- b) Espaços urbanos históricos;
- c) Espaços urbanos não estruturantes.

SUBSECÇÃO I

Dos espaços urbanos estruturantes

Artigo 47.º

Âmbito e objetivo

1 — Os espaços urbanos estruturantes são constituídos por malhas urbanas existentes com ocupação edificada consistente, dispoindo de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos e serviços que garantem um papel polarizador no território.

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

3 — Os espaços urbanos estruturantes são constituídos quanto ao tipo de intervenção pelas seguintes categorias, delimitadas na planta de ordenamento-síntese:

- a) Espaço urbano estruturante I (cidade de Olhão);
- b) Espaço urbano estruturante II (vilas da Fuseta e Moncarapacho);
- c) Espaço urbano estruturante III (aglomerados de Pechão e Quelfes).

Artigo 48.º

Indústria nos espaços urbanos e estruturantes

1 — Nos espaços urbanos estruturantes é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de agosto, e na Portaria n.º 744-B/93, de 18 de agosto, e de armazéns que não gerem grandes movimentações de cargas e descargas.

2 — É interdita a armazenagem de produtos que, pela sua perigosidade, possam afetar os espaços urbanos envolventes.

3 — Nos edifícios habitacionais 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 na Portaria n.º 744-B/93, de 18 de agosto, e de armazéns, excepto quando se destinem a materiais explosivos, tóxicos ou que disponham de equipamentos de movimentação de cargas ou outros que provoquem ruídos ou vibrações incómodos.

Artigo 49.º

Espaço urbano estruturante I

1 — A elaboração de planos de urbanização e de pormenor fica sujeita aos seguintes parâmetros:

- a) Área utilizável: = 40 %;
- b) Índice de utilização bruto: = 1,2;
- c) Densidade máxima habitacional: 80 fogos/hectare;
- d) Estacionamento: um lugar de estacionamento por 120 m² de superfície de pavimento, a distribuir por estacionamento público e privado;
- e) Integração da hierarquia da rede rodoviária, de acordo com o estabelecido no capítulo III do presente título;
- f) Afetação dos terrenos para equipamentos coletivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno e de acordo com o estabelecido no artigo 84.º do presente Regulamento.

2 — Na ausência de plano de urbanização ou de planos de pormenor, as operações de loteamento, novas construções, bem como alterações às construções existentes, ficam sujeitas às regras constantes dos números seguintes.

3 — Operações de loteamento urbano, destinado à habitação, comércio, serviços e equipamentos, exceto o disposto no número seguinte:

- a) Quando implique a criação de infraestruturas primárias, a parcela a lotear terá de ter uma área = 5000 m²;
- b) Quando não implique a criação de novas infraestruturas primárias, a parcela a lotear pode ser de qualquer área;
- c) Densidade mínima de 50 fogos/hectare e máxima de 80 fogos/hectare;
- d) Índice máximo de utilização bruto: = 1,0;
- e) Estacionamento: um lugar de estacionamento por 120 m² de superfície de pavimento, a distribuir por estacionamento público e privado;
- f) Afetação dos terrenos para equipamentos coletivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno e de acordo com o estabelecido no artigo 84.º do presente Regulamento;
- g) Infraestruturas: obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

4 — As operações de loteamento de reconversão de áreas habitacionais degradadas ou de instalações industriais a eliminar ou a transferir do interior da malha urbana ficam sujeitas às seguintes condições:

- a) Índice máximo de utilização bruta: 2,0, até 5000 m²;
- b) Índice máximo de utilização bruta: 1,0, aplicável à área que exceda os 5000 m² a que se refere a alínea anterior.

5 — Nas operações de loteamento a que se refere o número anterior, a Câmara Municipal poderá decidir pela não aplicação das cedências previstas no artigo 84.º do presente Regulamento, respeitantes a espaços verdes e equipamentos, ficando sujeitas ao regime de compensações previsto no Decreto-Lei n.º 448/91.

6 — A construção em parcelas já existentes ou resultantes de destaque, nos termos da legislação em vigor, bem como a alteração das construções existentes, fica sujeita às seguintes regras:

- a) Cércea máxima: igual à média dos edifícios confinantes, caso não sejam definidas cérceas diferentes em plano de pormenor, estudos de conjunto ou Regulamento Municipal de Edificações Urbanas;
- b) Número máximo de pisos: cinco pisos, salvo se for definida outra em plano de urbanização ou plano de pormenor;

- c) Garantia dos alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
- d) Infraestruturas: obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

Artigo 50.º

Espaço urbano estruturante II

1 — A elaboração de planos de pormenor fica sujeita às seguintes regras:

- a) Área utilizável: = 40 %;
- b) Índice de utilização bruto: = 0,5;
- c) Número máximo de pisos: três ou 9,5 m de cércea;
- d) Estacionamento: um lugar de estacionamento por 100 m² de superfície de pavimento, a distribuir por estacionamento público e privado;
- e) Afetação dos terrenos para equipamentos coletivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno e de acordo com o estabelecido no artigo 84.º do presente Regulamento.

2 — Na ausência de planos de pormenor, as operações de loteamento, novas construções, bem como alterações às construções existentes, ficam sujeitas às regras constantes dos números seguintes.

3 — Operações de loteamento urbano, destinado à habitação comércio, serviços e equipamentos, exceto o disposto no número seguinte:

- a) Área utilizável: = 40 %;
- b) Densidade mínima de 30 fogos/hectare e máxima de 40 fogos/hectare;
- c) Índice de utilização bruto: = 0,45;
- d) Número máximo de pisos: três ou 9,5 m de cércea;
- e) Estacionamento: um lugar de estacionamento por 100 m² de superfície de pavimento, a distribuir por estacionamento público e privado;
- f) Infraestruturas: obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

4 — Aos loteamentos que tenham por objeto áreas de construção degradada ou de indústrias e oficinas não compatíveis com usos urbanos poderá ser aplicado o índice de utilização bruto de 1,2 com uma cércea máxima de três pisos ou 9,5 m.

5 — A construção em parcelas ou lotes já existentes ou resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor, bem como a alteração das construções existentes, fica sujeita às seguintes regras:

- a) Índice de utilização líquido: 1,8, aplicável a uma profundidade máxima de 20 m;
- b) Cércea máxima igual à média dos edifícios confinantes;
- c) Número máximo de pisos: três ou 9,5 m de cércea;
- d) Têm de ser garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
- e) Infraestruturas: obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

Artigo 51.º

Espaço urbano estruturante III

Nos espaços urbanos estruturantes III as operações de loteamento, a construção, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios, destinados a habitação, comércio, serviços e equipamentos, ficam sujeitos às seguintes regras:

a) Operações de loteamento urbano:

Densidade mínima de 20 fogos/hectare e máxima de 40 fogos/hectare;
Índice de utilização bruto: = 0,4;

Número máximo de pisos: três ou 9,5 m de cércea;
Infraestruturas: obrigatoriamente ligadas à rede pública;
Estacionamento: um lugar por cada 100 m², para parcelas com frente = 10 m;

b) Construção, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios em parcelas já constituídas ou em parcelas resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor:

Índice de utilização líquido: 1,8 aplicável a uma profundidade máxima de 20 m;
Número máximo de pisos: três ou 9,5 m de cércea;
Têm de ser garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
Infraestruturas: obrigatoriamente ligadas às redes públicas;
Estacionamento: um lugar por cada 100 m², de superfície de pavimento para parcelas com frente superior a 10 m.

SUBSECÇÃO II

Dos espaços urbanos históricos

Artigo 52.º

Âmbito e objetivo

1 — Os espaços urbanos históricos correspondem a áreas especialmente importantes sob o ponto de vista histórico, cultural e ambiental do concelho, integrando edifícios ou conjuntos construídos de especial interesse urbanístico e arquitetónico, pelo que deverão ser mantidas as características urbanísticas das malhas e preservadas as características arquitetónicas dos edifícios de maior interesse.

2 — Constituem espaços urbanos históricos a zona histórica da cidade de Olhão e os núcleos mais antigos das vilas da Fuseta e Moncarapacho.

3 — No âmbito dos planos municipais de ordenamento do território de ordem inferior que abranjam os espaços urbanos históricos, deverão ser identificados os edifícios e conjuntos de interesse a preservar.

Artigo 53.º

Edificabilidade

1 — Nos espaços urbanos históricos, as construções novas ou remodelações e alterações nos edifícios existentes deverão sujeitar-se a planos de pormenor ou regulamentos de ocupação e usos específicos.

2 — Na ausência de planos ou regulamentos previstos no número anterior, deverão ser cumpridas as seguintes regras:

a) A demolição para substituição dos edifícios existentes só será autorizada nos seguintes casos e depois de licenciada a nova construção para o local, exceto quando a situação dos edifícios existentes ponha em risco a segurança de pessoas e bens:

Em caso de ruína eminente comprovada por vistoria municipal;

Quando o edifício for considerado de manutenção inconveniente perante a apresentação de elementos elucidativos da pretensão, nomeadamente armazéns, anexos de edifícios principais, edifícios dissonantes que descaracterizem o conjunto edificado em que se integram ou construções cuja demolição seja necessária para melhorar a salubridade e ou a segurança dos edifícios confinantes;

b) Nos casos em que, nos termos da alínea anterior, seja permitida a demolição, a nova edificação deverá integrar-se de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente, não podendo o número de pisos ser superior a três;

c) Admite-se o preenchimento de parcelas livres e a remodelação ou ampliação de edifícios existentes desde que se integrem de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente, não podendo ultrapassar a cércea máxima dos edifícios confinantes;

d) Admite -se a instalação de atividades terciárias turismo e artesanato desde que se integrem de forma harmoniosa no conjunto existente respeitando a volumetria da zona envolvente.

SUBSECÇÃO III

Dos espaços urbanos não estruturantes

Artigo 54.º

Âmbito

Os espaços urbanos não estruturantes correspondem aos loteamentos com alvará consolidados e com infraestruturas e habitações construídas, localizados fora das áreas urbanas ou urbanizáveis, dos aglomerados urbanos.

Artigo 55.º

Edificabilidade

A construção nos espaços urbanos não estruturantes fica sujeita as regras constantes dos respetivos alvarás de loteamento, sendo apenas permitidas alterações nas edificações desde que se justifiquem por razões ponderosas.

SECÇÃO VII

Dos espaços urbanizáveis

Artigo 56.º

Âmbito e objetivos

1 — Os espaços urbanizáveis têm como objetivo a expansão dos aglomerados urbanos, a estruturação e consolidação dos espaços de edificação dispersa e a criação de espaços industriais, turísticos e comerciais.

2 — Os espaços urbanizáveis, em função do fim a que se destinam, integram as seguintes categorias, delimitadas na planta de ordenamento-síntese:

- a) Espaços urbanizáveis de expansão;
- b) Espaços urbanizáveis a reestruturar;
- c) Espaços urbanizáveis para fins específicos.

SUBSECÇÃO I

Dos espaços urbanizáveis de expansão

Artigo 57.º

Âmbito e objetivos

1 — Os espaços urbanizáveis de expansão têm como objetivo ordenar a expansão dos espaços urbanos estruturantes, criando áreas residenciais dotadas das necessárias infraestruturas e equipamentos coletivos, rentabilizando os investimentos das infraestruturas e equipamentos construídos ou a construir.

2 — Os espaços urbanizáveis de expansão, em função das características de ocupação permitida, integram as seguintes categorias, delimitadas na planta de ordenamento-síntese:

Espaços urbanizáveis de expansão I (contíguos à cidade de Olhão);

Espaços urbanizáveis de expansão II (contíguos aos espaços urbanos estruturantes das vilas da Fusetta e de Moncarapacho);

Espaços urbanizáveis de expansão III (contíguos ao espaço urbano estruturante do aglomerado de Quelfes).

Artigo 58.º

Indústria nos espaços urbanizáveis de expansão

Nos espaços urbanizáveis de expansão é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras, compatíveis com o uso habitacional de acordo com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de agosto, e na Portaria n.º 744-B/93, de 18 de agosto, e de armazéns que não gerem movimentações de cargas e descargas desadequadas às características das vias que os servem.

Artigo 59.º

Espaço urbanizável de expansão I

1 — A elaboração de planos de urbanização e de pormenor deve garantir a necessária infraestruturação urbana e a disponibilização das áreas necessárias aos equipamentos coletivos e espaços verdes e fica sujeita aos seguintes parâmetros:

Área utilizável: = 40 %;

Índice máximo de utilização bruto: 1,0;

Densidade mínima: 50 fogos/hectare;

Densidade máxima: 80 fogos/hectare;

Estacionamento: um lugar por 120 m², de superfície de pavimento, a distribuir por estacionamento público e privado;

Infraestruturas: obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

2 — Na ausência de planos de urbanização ou de pormenor, as operações de loteamento, bem como a alteração e conservação de edifícios existentes, ficam sujeitas às condições referidas nos números seguintes.

3 — Operações de loteamento urbano destinado à habitação, comércio, serviços e equipamentos:

Área utilizável: = 40 %;

Densidade habitacional máxima: 50 fogos/hectare;

Área de loteamento: = 2 ha, salvo se a parcela for contígua a espaço urbano consolidado, podendo então ter qualquer área;

Índice máximo de utilização bruto: 0,55;

Afetação dos terrenos para equipamentos coletivos ou outros serviços urbanos que sejam exigidos pela ocupação prevista para o terreno e de acordo com o disposto no artigo 84.º do presente Regulamento;

Estacionamento: um lugar por 100 m² de superfície de pavimento, a distribuir por estacionamento público e privado;

Infraestruturas: obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

4 — No espaço urbanizável I é permitida a realização de obras de alteração e ampliação, bem como de conservação dos edifícios existentes.

Artigo 60.º

Espaços urbanizáveis de expansão II

1 — A elaboração de planos de pormenor fica sujeita às regras constantes do n.º 1 do artigo 48.º do presente Regulamento.

2 — Na ausência de planos de pormenor deverão ser observadas as condições referidas nos números seguintes.

3 — As operações de loteamento urbano destinado à habitação comércio, serviços e equipamentos ficam sujeitas às seguintes regras:

a) Quando se localize numa área que não seja contígua a espaço urbano, a parcela a lotear deve ter uma área de $\geq 5000 \text{ m}^2$ e ser garantida a articulação com o tecido urbano consolidado;

b) Quando se localize numa área contígua a espaço urbano, a parcela a lotear pode ter qualquer área, desde que com ele se articule;

c) Área utilizável: 40 %;

d) Densidade mínima de 30 fogos/hectare e máxima de 40 fogos/hectare;

e) Índice de utilização bruto: $= 0,45$;

f) Número máximo de pisos: três ou 9,5 m de cércea;

g) Estacionamento: um lugar de estacionamento por 100 m^2 de superfície de pavimento, a distribuir por estacionamento público e privado;

h) Infraestruturas: obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

4 — Nas áreas dos espaços urbanizáveis de expansão II afetas à área de proteção do Parque Natural da Ria Formosa são aplicáveis as regras constantes dos números anteriores, sem prejuízo do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro.

Artigo 61.º

Espaço urbanizável de expansão III

A construção nos espaços urbanizáveis de expansão III fica sujeita às regras constantes do artigo 51.º

SUBSECÇÃO II

Dos espaços urbanizáveis a reestruturar

Artigo 62.º

[Revogado].

Artigo 63.º

Edificabilidade

1 — Nos espaços urbanizáveis a reestruturar é permitido o loteamento urbano, destinado a habitação, comércio, serviços e equipamentos, em conformidade com as seguintes regras:

Densidade mínima de 10 fogos/hectare e máxima de 20 fogos/hectare;

Área máxima de lote: 500 m^2 ;

Número máximo de fogos/lote: 2;

Índice de utilização bruto: $= 0,4$;

Número máximo de pisos: dois ou 6,5 m de cércea;

Infraestruturas:

Água: rede pública;

Esgoto: rede pública ou sistema simplificado, de acordo com legislação específica.

2 — Nestes espaços é permitida a construção, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios destinados a habitação comércio, serviços e equipamentos em parcelas já existentes ou resultante de destaque nos termos da legislação em vigor, em conformidade com as seguintes regras:

Índice de utilização líquido: $= 0,8$, aplicável a uma profundidade máxima de 30 m;

Número máximo de fogos/parcela: dois;

Número máximo de pisos: dois ou 6,5 m de cércea;

Infraestruturas:

Água: rede pública;

Esgoto: rede pública ou sistema autónomo.

3 — Nos espaços urbanizáveis a reestruturar admite-se a instalação de unidades de turismo rural ou turismo de habitação regulados por legislação específica.

Artigo 64.º

Área de proteção do Parque Natural da Ria Formosa — Pré-Parque

Nos espaços urbanizáveis a reestruturar localizados na área de proteção do Parque Natural da Ria Formosa — Pré-Parque são aplicáveis os condicionamentos à edificação estabelecidos no artigo anterior, sem prejuízo do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro.

SUBSECÇÃO III

Dos espaços urbanizáveis para fins específicos

Artigo 65.º

Âmbito e objetivo

1 — Os espaços urbanizáveis para fins específicos destinam-se à implantação dos núcleos de desenvolvimento turístico, à reestruturação e criação de áreas industriais e de áreas comerciais.

2 — Os espaços urbanizáveis para fins específicos integram as seguintes categorias, delimitadas na planta de ordenamento-síntese, em função do uso:

Espaços urbanizáveis para fins turísticos;

Espaços urbanizáveis para fins industriais;

Espaços urbanizáveis para fins comerciais/industriais.

Artigo 66.º

Espaço urbanizável para fins turísticos

1 — O espaço urbanizável para fins turísticos, delimitação na planta de ordenamento-síntese, e constituído pela zona turística do aldeamento de Marim.

2 — No espaço urbanizável referido no número anterior e sem prejuízo de obras de reconstrução, alteração ou ampliação das construções existentes, apenas são admitidas operações urbanísticas relativas à instalação de infraestruturas ou equipamentos coletivos de iniciativa pública, de inequívoco interesse público e de apoio balnear e marítimo.

3 — *[Revogado.]*

Artigo 67.º

Espaços urbanizáveis para fins industriais

1 — Os espaços urbanizáveis para fins industriais abrangem zonas destinadas, predominantemente, à instalação de unidades industriais, podendo coexistir com instalações comerciais e de serviços.

2 — Os espaços urbanizáveis para fins industriais integram as seguintes categorias, delimitadas na planta de ordenamento-síntese:

a) Espaço urbanizável para fim industrial I — adjacente à área portuária da cidade de Olhão, destinado preferencialmente a unidades industriais, comerciais e de serviços e predominantemente relacionadas com a atividade do porto de Olhão;

b) Espaço urbanizável para fim industrial II — localizado a norte da ETAR poente de Olhão, destinado exclusivamente à relocação de uma unidade fabril de farinha de peixe;

c) Espaço urbanizável para fim industrial III — localizado a poente de Quelfes, destinado preferencialmente à instalação de unidades industriais das classes B e C, constantes da Portaria n.º 744 B/93, de 18 de agosto.

3 — No espaço urbanizável para fim industrial I as regras de ocupação e de construção são as constantes do regulamento da zona industrial existente e de acordo com as seguintes condições:

a) Os efluentes domésticos das unidades a instalar ou já instaladas serão obrigatoriamente ligados à rede pública;

b) Os efluentes industriais das unidades a instalar ou já instaladas serão obrigatoriamente precedidos de tratamento, nos termos da legislação em vigor e de acordo com as características da ETAR nascente de Olhão, a construir;

c) O abastecimento de água das unidades a instalar ou já instaladas deve ser obrigatoriamente proveniente da rede pública.

4 — No espaço urbanizável para fim industrial II os efluentes deverão obrigatoriamente ser ligados à ETAR adjacente após tratamento prévia adequado e a cêrcea máxima dos edifícios não deverá ultrapassar 6,5 m.

5 — No espaço urbanizável para fim industrial III qualquer construção deve ser precedida de operação de loteamento, de acordo com as seguintes regras:

a) Área mínima de intervenção: = 3 ha;

b) Índice de utilização bruto: = 0,4;

c) Cêrcea: máxima: 12 m, podendo ser autorizada altura superior quando se trate de equipamentos técnicos e for justificável;

d) Infraestruturas: sistemas privados;

e) Estacionamento: um lugar por 100 m² de superfície de pavimento;

f) Da construção dos empreendimentos não podem decorrer encargos adicionais para a Câmara no que respeita a infraestruturas nomeadamente rodoviárias e de saneamento.

Artigo 68.º

Espaços urbanizáveis para fins comerciais/industriais

1 — Os espaços urbanizáveis para fins comerciais/industriais destinam-se à implantação de instalações predominantemente comerciais, quer de comércio a retalho que requeiram grandes áreas de implantação quer de comércio grossista, e a serviços complementares, podendo coexistir com unidades industriais, desde que compatíveis.

2 — Os espaços urbanizáveis para fins comerciais/industriais integram as seguintes categorias, em função das suas características e usos predominantes, conforme delimitação na planta de ordenamento-síntese:

a) Espaço urbanizável para fins comerciais/industriais I — Belmonte de Baixo, a poente da cidade de Olhão;

b) Espaço urbanizável para fins comerciais/industriais II — Piores, a norte da Quinta de Marim.

3 — A construção nos espaços urbanizáveis comerciais/industriais I e II deverá ser precedida de plano de pormenor ou operação de loteamento que garanta a estruturação das zonas, de acordo com as seguintes regras:

a) Área mínima a lotear: 30 000 m²;

b) Índice de utilização bruto: = 0,4;

c) Área impermeabilizada: = 70 %;

d) Afastamento das edificações ao limite frontal do lote: 6 m, à exceção de portarias ou postos de transformação, e sem prejuízo do disposto na secção VI do presente capítulo e no capítulo III do presente título;

e) Afastamento das vedações à plataforma da estrada regional (atual EN 125): 10 m, a ceder para o domínio público da Câmara;

f) Infraestruturas: obrigatoriamente ligadas às redes públicas;

g) Estacionamento: um lugar por cada 200 m² de superfície de pavimento, ou:

Comércio:

Centro comercial: 6 lugares por 100 m² da superfície total;

Hipermercado: 15/20 lugares por 100 m² de área de venda;

Cash and carry: 15 % da área total ou 20 % da área de venda;

Central de distribuição: 30 % da área total ou 50 % da área de venda;

Grande comércio especializado ocasional — 6 lugares/100 m² de superfície total;

Serviços:

1 lugar por 60 m² de superfície total.

4 — Nos espaços urbanizáveis para fins comerciais/industriais I, na ausência de planos de pormenor, permite-se a construção para fins comerciais em parcelas constituídas, nas seguintes condições:

a) Dimensão mínima da parcela: = 5000 m²;

b) Índice de utilização líquido: = 0,3;

c) Cércia máxima: 12 m;

d) Infraestruturas: obrigatoriamente ligadas às redes públicas;

e) Estacionamento: um lugar por 100 m² de superfície de pavimento.

5 — Nos espaços urbanizáveis para fins comerciais/industriais II, na ausência de planos de pormenor, permite-se a construção para fins comerciais e ou industriais em parcelas constituídas, nas seguintes condições:

a) Dimensão mínima da parcela: = 3000 m²;

b) Índice de utilização líquido: = 0,3;

c) Cércia máxima: 12 m;

d) Infraestruturas: obrigatoriamente ligadas às redes públicas;

e) Estacionamento: um lugar por 100 m² de superfície de pavimento.

Artigo 69.º

Área de proteção do Parque Natural da Ria Formosa — Pré-Parque

Em todos os espaços urbanizáveis para fins específicos localização na área de proteção do Parque Natural da Ria Formosa — Pré-Parque são aplicáveis os condicionamentos à edificação estabelecidos nos artigos anteriores da presente subsecção, sem prejuízo do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de janeiro.

SECÇÃO VIII

Dos espaços de equipamentos e serviços

Artigo 70.º

Localização

1 — A instalação de equipamentos e grandes infraestruturas previstos efetua-se nas áreas indicadas na planta de ordenament-síntese e deve ser objeto de programas de ocupação específicos, sujeitos à aprovação das entidades com jurisdição em razão da matéria e da área.

2 — Os equipamentos e serviços existentes e previstos localizados na planta de ordenamento-síntese são os seguintes:

- a) Doca do Porto de Olhão — existente;
- b) Doca do Porto da Fuseta — existente;
- c) Cemitério de Olhão — existente;
- d) Parque de Campismo da Orbitur, Armona — existente;
- e) Parque de campismo da Fuseta — existente;
- f) Parque de campismo da Marim — existente;
- g) Parque desportivo da Fuseta — proposto, incluindo a transferência do atual, localizado a Sul da Fuseta;
- h) Doca de recreio de Olhão — existente;
- i) Doca de recreio da Fuseta — existente;
- j) Cais de transporte fluvial — existente;
- k) ETAR — nascente de Olhão — existente;
- l) [Revogada.];
- m) Estação central de camionagem — proposta;
- n) Zonas desportivas de Pechão e Quelfes.

Artigo 71.º

Equipamentos coletivos

1 — Nos planos municipais de ordenamento do território de nível inferior deverão ser previstas áreas de equipamentos coletivos com base nas Normas para o Programa de Equipamentos Coletivos do Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território do Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

SECÇÃO IX

Dos espaços — canais

SUBSECÇÃO I

Dos espaços — canais rodoviários

Artigo 72.º

Âmbito e categorias

1 — Os espaços — canais rodoviários correspondem a corredores ativados por infraestruturas rodoviárias e têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.

2 — Os espaços — canais rodoviários são constituídos pelas seguintes categorias, de acordo com a função e características, delimitadas na planta de ordenamento -síntese:

- a) Inter-regional — que corresponde ao conjunto de rodovias e áreas adjacentes que asseguram as ligações entre diversas regiões do País, atravessando o território do concelho;
- b) Regional — que corresponde ao conjunto de rodovias e áreas adjacentes que asseguram as ligações entre os principais centros urbanos e infraestruturas de nível regional
- c) Intermunicipal — que corresponde ao conjunto de rodovias e áreas adjacentes que asseguram as ligações entre os principais centros urbanos de municípios contíguos.

Artigo 73.º

Faixas adjacentes

As faixas adjacentes às plataformas das vias constituem espaços *non aedificandi*, com exceção dos acessos às vias e de vedações aligeiradas, de acordo com o disposto nos artigos seguintes.

Artigo 74.º

Espaço — canal inter-regional

1 — O espaço — canal inter-regional é constituído pelo IP 1 e pelas respetivas faixas de proteção à plataforma e aos nós.

2 — Os condicionamentos ao uso e edificabilidade das faixas referidas no número anterior são os constantes da legislação específica aplicável.

Artigo 75.º

Espaço — canal regional

1 — O espaço — canal regional é suportado no concelho pelos troços das seguintes vias:

- a) Estrada regional litoral de ligação dos principais centros urbanos, incluindo a variante à cidade de Olhão (atual EN 125);
- b) Estrada de ligação da zona do nó do IP I de Moncarapacho à área de concentração industrial regional (atual EM 514);
- c) Estrada de ligação da zona do nó do IP 1 em Estoi à variante ao Pechão (projetada).

2 — As infraestruturas rodoviárias programadas seguidamente identificadas, uma vez executadas, classificar-se-ão nas categorias referidas no presente artigo:

- a) Estrada de ligação da zona do nó do IP I de Moncarapacho à cidade de Olhão (nó com a estrada regional litoral);
- b) Variante ao Pechão.

3 — O dimensionamento do espaço — canal regional é definido pela plataforma das vias que o compõem e por uma faixa adjacente com a largura de 50 m para cada lado do eixo da via.

4 — Os pontos de acesso à via regional devem distanciar entre si, no mínimo, 500 m.

5 — Na faixa adjacente referida no n.º 3 do presente artigo apenas é permitida a construção de caminhos de acesso, de acordo com o número anterior, e de vedações aligeiradas, afastadas, no mínimo, 10 m das respetivas bermas.

Artigo 76.º

Espaço — canal intermunicipal

1 — O espaço — canal intermunicipal é suportado no concelho pelos troços das seguintes vias:

- a) Estradas de ligação entre Moncarapacho e Estoi (atual EM 516);
- b) Estradas de ligação entre Moncarapacho e Tavira (atual EM 516).

2 — O dimensionamento do espaço — canal intermunicipal é definido pela plataforma das vias que o compõem e por uma faixa adjacente com a largura de 40 m para cada lado do eixo da via.

3 — Os pontos de acesso à via intermunicipal devem distanciar entre si, no mínimo 300 m.

4 — Na faixa adjacente referida no n.º 2 do presente artigo é permitida a construção de caminhos de acesso, de acordo com o número anterior, e de vedações aligeiradas, afastadas, no mínimo, 10 m das respetivas bermas.

SUBSECÇÃO II

Do espaço — canal ferroviário

Artigo 77.º

Âmbito

O espaço — canal ferroviário é constituído pelo conjunto da ferrovia e faixa adjacente com 10 m de largura, medida para cada lado da via a partir da crista dos taludes de escavação ou da base dos aludes de aterro.

Artigo 78.º

Faixa adjacentes

A faixa adjacentes à plataforma da ferrovia constitui espaço *non aedificandi*, com exceção das obras de construção ou manutenção de atravessamentos, a realizar pelas entidades competentes.

CAPÍTULO IV

Das infraestruturas viárias

Artigo 79.º

Âmbito

1 — As infraestruturas viárias são constituídas pelo conjunto de rodovias municipais que asseguram a mobilidade e acessibilidade no território e pelas vias urbanas.

2 — As infraestruturas viárias integram as seguintes categorias, de acordo com a função e características das vias que as constituem:

a) Municipais principais — que correspondem ao conjunto de rodovias e áreas adjacentes estruturantes da ocupação do território com funções predominantes de transporte/mobilidade, que asseguram as ligações principais no interior do concelho;

b) Municipais secundárias — que correspondem ao conjunto de rodovias e áreas adjacentes, com funções de transporte e acessibilidade, como distribuidoras e coletoras de tráfego de e para a rede municipal principal;

c) Municipais locais — que correspondem ao conjunto de vias com funções predominantes de distribuição local, que compreendem as vias urbanas e todas as restantes vias não incluídas nas categorias atrás referidas e que são as vias rurais.

Artigo 80.º

Faixas adjacentes

As faixas adjacentes às plataformas das vias constituem espaços *non aedificandi*, com exceção dos acessos às vias e de vedações aligeiradas, de acordo com o disposto nos artigos seguintes.

Artigo 81.º

Municipais principais

1 — As infraestruturas viárias municipais principais são suportadas pelas seguintes vias:

- a) Estrada de ligação de Moncarapacho à zona do nó do IP 1 (atual EM 516 -2);
- b) Estrada de ligação de Moncarapacho à Fuseta (atuais EM 516 -2 e EN 125 -5);
- c) Estrada de ligação de Moncarapacho a Quelfes (atual EN 398);
- d) Estrada de ligação de Quelfes a Olhão (atual EN 398);
- e) Estrada de ligação de Pechão a Olhão — nó com variante Olhão (atual troço da EN 2 -6);
- f) Estrada de ligação Pechão/Bela Curral (atual EM 522).

2 — O dimensionamento da infraestrutura viária municipal principal é definido pelos seguintes parâmetros:

- a) Faixa mínima de rodagem: 7 m;
- b) Bermas e valetas: 1 m para cada lado da faixa de rodagem;
- c) Faixa adjacente: 20 m para cada lado do eixo da via.

Artigo 82.º

Municipais secundárias

1 — As infraestruturas viárias municipais secundárias são suportadas pelas seguintes vias:

- a) Via de ligação Bias do Norte/Murtais/Laranjeiro (atual CM 1325);
- b) Via de ligação Fuseta/vias do Sul/Belo Romão;
- c) Via de ligação Pechão/Brancanes/Montemor/Quelfes;
- d) Via de ligação Maragota/Murteira de Baixo (atual troço do CM 1334)
- e) Via de ligação Moncarapacho/Fazenda Nova/Foupana/Pereiro (atuais CM 1332/EM 514).

2 — O dimensionamento da infraestrutura viária municipal secundária é definido pelos seguintes parâmetros:

- a) Faixa mínima de rodagem: 6 m;
- b) Bermas e valetas: 1 m para cada lado da faixa de rodagem;
- c) Faixa adjacente: 15 m para cada lado do eixo da via.

Artigo 83.º

Municipais locais

1 — As infraestruturas viárias municipais locais são suportadas pelas seguintes vias:

- a) Vias rurais: estradas e caminhos do concelho não integrados nos espaços urbanos, nem nos espaços urbanizáveis nem nas categorias referidas nos artigos 81.º e 82.º;
- b) Vias urbanas que constituem os arruamentos dos espaços urbanos e urbanizáveis.

2 — O dimensionamento das infraestruturas viárias municipais locais suportadas por vias rurais é definido de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) Faixa mínima de rodagem: 4,5 m;
- b) Bermas e valetas: mínimo de 0,5 m para cada lado da faixa de rodagem;
- c) Faixa adjacente: 10 m para cada lado do eixo da via.

3 — Os planos municipais de ordenamento do território de nível inferior e as operações de loteamento devem classificar as vias urbanas em primárias, de distribuição e de acesso, ficando a respetiva construção ou retificação sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Vias urbanas primárias:

Largura mínima da faixa de rodagem 7 m;
Largura desejável da faixa de rodagem: 10,5 m;
Estacionamento exterior à faixa de rodagem;

- b) Vias urbanas de distribuição:

Largura mínima da faixa de rodagem: 6 m, com exceção das vias nos espaços urbanizáveis para fins industriais onde a largura mínima será de 7 m;
Largura desejável da faixa de rodagem: 7 m; Estacionamento exterior à faixa de rodagem;

- c) Vias urbanas de acesso:

Largura mínima da faixa de rodagem: 6 m;
Largura desejável da faixa de rodagem: 7 m;
Estacionamento integrado nas faixas de rodagem, preferencialmente apenas numa das vias;

d) Para determinação das faixas elementares de rodagem deverão utilizar-se as larguras mínimas de 3 m e máxima de 3,5 m;

e) Dados os condicionamentos existentes que dificultam a utilização das larguras desejáveis, é de admitir a utilização das larguras mínimas das faixas de rodagem, desde que se garanta a uniformização dos perfis ao longo das vias;

f) Nos espaços urbanizáveis a reestruturar e nas áreas de edificação dispersa de densidade inferior a 5 fogos/hectare, as vias de acesso local poderão ter faixas de rodagem de largura inferior ao mínimo estabelecido na alínea c) do presente número, desde que seja garantida a segurança de circulação em face da diretriz e perfil da via;

g) De ambos os lados da faixa de rodagem deverão ser executados passeios pavimentados, de largura variável em função do tipo de utilização do loteamento, de largura desejável de 2 m mas nunca inferior a 1,5 m, podendo excetuar-se os casos referidos na alínea anterior;

h) Nos espaços urbanizáveis para fins industriais as faixas destinadas a estacionamento longitudinal às vias de distribuição deverão ter uma largura mínima de 3 m;

i) Nos espaços urbanizáveis para fins industriais, o raio de concordância das vias não poderá ser inferior a 15 m;

j) Nos restantes espaços, o raio de concordância das vias não deverá ser inferior a 8 m, podendo excetuar-se os casos referidos na alínea f) do presente artigo.

CAPÍTULO V

Da gestão

SECÇÃO I

Das cedências e compensações

Artigo 84.º

Cedências

1 — As parcelas de terreno destinadas à cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos terão as seguintes áreas, de acordo com as classes de espaço a que se referem:

a) Espaço urbano e urbanizável I:

Espaços verdes e de utilização coletiva: 25 m²/120 m² de área bruta de construção;

Equipamentos coletivos: 35 m²/120 m² de área bruta de construção;

b) Espaço urbano e urbanizável II:

Espaços verdes e de utilização colectiva: 15 m²/120 m² de área bruta de construção;

Equipamentos coletivos: 20 m²/120 m² de área bruta de construção;

c) Espaço urbano e urbanizável III:

Espaços verdes e de utilização coletiva: 10 m²/120 m² de área bruta de construção;

Equipamentos coletivos: 10 m²/120 m² de área bruta de construção;

d) Espaço urbanizável a reestruturar:

Equipamentos coletivos: 10 m²/120 m² de área bruta de construção.

2 — As parcelas destinadas a arruamentos têm as características estabelecidas no artigo 80.º

3 — As parcelas destinadas a estacionamento obedecem aos parâmetros estabelecidos no presente Regulamento para cada classe de espaço.

Artigo 85.º

Compensações

Para aplicação das compensações em espécie previstas no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91 deverão ser adotados como mínimos 50 % das áreas estabelecidas no quadro anterior, sendo o pagamento em numerário correspondente ao valor do mercado das mesmas.

Artigo 86.º

Infraestruturas e equipamentos privados

Nas operações de loteamento em que as infraestruturas e equipamentos tenham natureza privada o respetivo dimensionamento é o constante do artigo anterior.

SECÇÃO II

Dos núcleos do desenvolvimento turístico

Artigo 87.º

Empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos

1 — Sem prejuízo do regime específico dos estabelecimentos hoteleiros isolados, estabelecido no artigo 24.º-C, a criação de novos 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 — Exceciona-se do disposto no número anterior, ainda, a unidade operativa de planeamento e gestão prevista na alínea b) do n.º 3 do artigo 94.º e no artigo 96.º do presente Regulamento, a que corresponde o Plano de Pormenor de Ocupação Turístico-Cultural de Marim-Olhão — UOP2, abrangido pelo regime transitório do PROT Algarve, e respetiva execução.

Artigo 88.º

Princípio do concurso público

1 — A criação de um NDT encontra-se sujeita a concurso público para estabelecimento de uma parceria mediante a celebração de um contrato, reduzido a escrito, entre o município e o promotor interessado na execução do NDT ou outras entidades públicas ou privadas, com vista à elaboração de plano de urbanização ou de pormenor para implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento.

2 — O contrato referido no número anterior contempla, designadamente, os seguintes aspetos:

- a) O procedimento de elaboração do instrumento de planeamento territorial adequado à concretização do NDT, sem prejuízo do disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, constante do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual;
- b) O conteúdo essencial do referido instrumento de planeamento territorial;
- c) As regras de execução do plano, designadamente, as ações a realizar, a sua programação temporal e a responsabilidade pelos investimentos previstos;
- d) O modelo de gestão da área abrangida e dos seus elementos construídos ou naturais;
- e) As sanções aplicáveis em caso de incumprimento das obrigações assumidas e, em geral, as garantias exigidas.

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

Artigo 89.º**Abertura do procedimento e documentos base e publicitação**

1 — Para efeitos de 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 respetivo projeto de termos de referência.

2 — As condições gerais do concurso público são aprovadas pela Assembleia Municipal de Olhão, sob proposta da Câmara Municipal, após a emissão do parecer referido no número anterior.

3 — Os documentos base do concurso público referido no artigo anterior consistem em:

a) Programa de concurso, que define os termos específicos a que o concurso obedece, designadamente, os critérios de admissão e de avaliação das propostas previstos, respetivamente, no n.º 2 do artigo 92.º e no artigo 93.º -A do presente Regulamento;

b) Caderno de encargos, que contém as cláusulas jurídicas e técnicas, gerais e especiais, a incluir no contrato a celebrar com o promotor, tendo em conta os aspetos mencionados no n.º 2 do artigo anterior.

4 — O anúncio de abertura do concurso é publicado mediante aviso na 2.ª série do Diário de República e divulgado num jornal de âmbito nacional e num jornal de âmbito local, bem como na página da Internet do município.

Artigo 90.º**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 fatores e eventuais subfatores e fixar a respetiva 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 91.º**Concorrentes**

1 — Podem apresentar propostas de NDT as pessoas singulares ou coletivas que demonstrem ter legitimidade, nos termos gerais de direito, para intervir nos terrenos que integrem o NDT, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 88.º

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

Artigo 92.º**Crítérios de admissão das propostas**

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

2 — Apenas são admitidas as propostas que reúnam os requisitos mínimos de admissão, em resultado da aplicação dos seguintes critérios de qualificação e nos termos da densificação e quantificação constante do programa de concurso, com respeito pelos parâmetros estabelecidos no ponto 2.3.3.2 do Capítulo V do PROT Algarve:

a) Critérios de qualificação urbanística:

i) Área de solo mínima de 25 hectares;

ii) Área máxima urbanizável;

- iii) Densidade de ocupação bruta máxima correspondente a cada área urbanizável;
 - iv) Composição urbana com nucleações que traduzam menores extensões de infraestruturas para a globalidade do NDT;
 - v) Proporção mínima de camas turísticas que integram o NDT e tipologias turísticas associadas;
 - vi) 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;
 - vii) Acessos rodoviários adequados.
- b) Critérios de qualificação económica e social:
- i) Criação de postos de trabalho diretos e investimentos em novas infraestruturas turísticas e de lazer;
 - ii) Caráter inequivocamente turístico.
- c) Critérios de qualificação ambiental:
- i) Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;
 - ii) Garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade;
 - iii) Adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;
 - iv) Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISO 14001;
 - v) Adequada integração paisagística do empreendimento no espaço envolvente.

Artigo 93.º

Consulta pública das propostas admitidas

As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de ação popular regulado pela Lei n.º 83/95, de 31 de agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese de ponderação das sugestões, observações e reclamações recebidas.

Artigo 93.º-A

Critérios de avaliação das propostas

1 — As propostas admitidas são avaliadas segundo os critérios seguintes e nos termos da densificação e quantificação constante do programa de concurso:

- a) Critérios de avaliação urbanística:
- i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
 - ii) Qualidade da solução urbanística e arquitetónica proposta;
 - iii) Qualidade dos espaços públicos previstos;
 - iv) Integração de usos, nomeadamente, turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciados pelo projeto;
 - v) Integração e valorização paisagística;
 - vi) Classificação proposta para os empreendimentos turísticos.
- b) Critérios de avaliação económica e social:
- i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
 - ii) Número total e qualificação dos postos de trabalho direto criados;
 - iii) Volume e sustentabilidade do investimento associado;

- iv) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;
- v) Promoção de atividades intensivas em conhecimento.

c) Critérios de avaliação ambiental:

- i) Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
- ii) Qualificação da inserção paisagística da proposta;
- iii) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projeto;
- iv) Adequação da solução adotada em matéria de abastecimento de água e de tratamento e de reutilização de efluentes;
- v) Adequação da solução adotada em matéria de gestão de resíduos;
- vi) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactes ambientais associados à execução do projeto;
- vii) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
- viii) Seleção de espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas do sítio;
- ix) Reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram, no sítio e na sua envolvente, e manutenção permanente dos seus valores ambientais e paisagísticos.

2 — Tendo em o relatório elaborado pelo júri sobre a avaliação das propostas, a Câmara Municipal delibera sobre a escolha da proposta que melhor assegura a prossecução do interesse público, nos termos referidos no número anterior, bem como sobre a celebração do contrato com o respetivo concorrente para implementação da proposta.

Artigo 93.º-B

Regime de execução

1 — A execução da proposta de NDT selecionada em resultado do concurso, depende da aprovação de um instrumento de planeamento territorial, para cuja execução será celebrado um contrato de urbanização ou contrato de desenvolvimento urbano, nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, previsto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a sua atual redação, nas condições constantes do contrato celebrado.

2 — Os contratos celebrados para execução da proposta de NDT encontram-se sujeitos ao disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 6.º- A do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, previsto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a sua atual redação.

3 — As operações urbanísticas previstas no instrumento de planeamento territorial a que se refere o número anterior encontram-se sujeitas, em geral, ao regime jurídico da urbanização e edificação e à demais legislação aplicável em função da natureza do empreendimento.

SECÇÃO III

Das unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 94.º

Âmbito e objetivo

1 — A unidade operativa de planeamento e gestão (UOP) corresponde a uma unidade territorial que integra mais de uma classe de espaço e que, pelas suas características próprias, sejam elas do meio físico ou socioeconómicas, se individualizam em relação ao território envolvente ou à generalidade do território municipal.

2 — As unidades operativas de planeamento e gestão constituem unidades indicativas para a elaboração de planos e requerem medidas de gestão integradas por vários organismos e entidades.

3 — As unidades operativas de planeamento e gestão delimitadas na planta de ordenamento-síntese são as seguintes:

- a) Zona Ocidental da Cidade de Olhão — UOP 1;
- b) Espaço de ocupação turístico-cultural de Marim — UOP 2;
- c) Aldeamento de Marim — UOP 6
- d) Parque Urbano de Olhão — UOP 8.

Artigo 95.º

Unidade operativa de planeamento e gestão da zona accidental da cidade de Olhão

1 — A unidade operativa de planeamento e gestão da cidade de Olhão integra espaço urbano, espaço urbanizável e espaço de equipamento da cidade de Olhão e área portuária adjacente.

2 — A unidade operativa de planeamento e gestão da zona ocidental da cidade de Olhão deve ser objeto de um plano de pormenor, com base em programa previamente acordado com as entidades intervenientes e de acordo com as regras de ocupação definidas no presente Regulamento, com os objetivos de requalificar a ocupação urbana deste espaço, articulando-o com a ria, nomeadamente com a doca de recreio proposta, salvaguardando o realojamento necessário ao cumprimento dos objetivos, assim como a transferência das unidades industriais, armazéns e oficinas ali instalados.

Artigo 96.º

Unidade operativa de planeamento e gestão do espaço de ocupação turístico-cultural de Marim

1 — A unidade operativa de planeamento e gestão do espaço de ocupação turístico-cultural de Marim integra as seguintes classes de espaços:

- a) Espaços culturais da Quinta de Marim e Parque de Marim;
- b) Espaços urbanizáveis a reestruturar;
- c) Espaço urbano não estruturante;
- d) Espaços agrícolas condicionados II e indiscriminados.

2 — À unidade operativa de planeamento e gestão referida no número anterior, corresponde o Plano de Pormenor de Ocupação Turístico-Cultural de Marim-Olhão — UOP2, nos termos referidos no artigo 87.º do presente Regulamento.

Artigo 97.º

[Revogado.]

Artigo 98.º

Unidade operativa de planeamento e gestão do aldeamento de Marim

1 — A unidade operativa de planeamento e gestão do aldeamento de Marim integra o loteamento já construído do aldeamento de Marim.

2 — A unidade operativa de planeamento e gestão do aldeamento de Marim deve ser objeto de um plano de pormenor, com base em programa previamente acordado com as entidades intervenientes, no sentido de integrar e requalificar a ocupação existente com vista a melhorar a qualidade urbana, tendo em atenção a sua inserção na área de proteção o Parque Natural da Ria Formosa.

Artigo 99.º

[Revogado.]

Artigo 100.º

Unidade operativa de planeamento e gestão do Parque Urbano de Olhão

1 — A unidade operativa de planeamento e gestão do Parque Urbano de Olhão deverá ser objeto de plano de pormenor com base num programa a elaborar pela Câmara Municipal com vista à criação de um espaço verde público e respetivos equipamentos complementares.

2 — A criação do Parque Urbano de Olhão implica a negociação com os proprietários dos terrenos abrangidos, admitindo-se, para o efeito, a possibilidade de atribuição de direitos de construção nas faixas periféricas contíguas a espaços urbanos e urbanizáveis, de acordo com o número seguinte.

3 — Nas faixas urbanas, com a profundidade de 30 m, confinantes com o Parque Urbano de Olhão e onde tal se revele útil ao desenvolvimento do Parque, admite-se a construção, precedida de loteamento, de edifícios isolados destinados a habitação, de acordo com as seguintes regras:

Frente mínima do lote: 10 m;

Número máximo de pisos: dois ou 6,5 m de cércea;

Número máximo de fogos por lote: dois;

Infraestruturas obrigatoriamente ligadas às redes públicas.

SECÇÃO IV

Núcleos de desenvolvimento económico

Artigo 101.º

Empreendimentos de interesse regional

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.

Artigo 102.º

Processo de concretização

O processo de concretização do NDE inicia-se na Câmara Municipal, mediante solicitação do promotor interessado, obedecendo aos seguintes requisitos:

a) Avaliação prévia do interesse regional do empreendimento por parte da autarquia local, da CCDR Algarve e da entidade da administração central competente em razão da matéria, ouvido o Observatório do PROT Algarve;

b) Aprovação de Plano de Pormenor ou de Plano de Urbanização;

c) Contratualização entre o promotor e a autarquia local e, quando for o caso, com a administração central.

Artigo 103.º

Tipologias de NDE

1 — Definem -se três tipos de NDE, consoante a dimensão da área de intervenção: tipo I, II e III.

2 — Nos NDE de tipo I a área mínima de intervenção são 25 ha e a máxima 50 ha, não sendo admitida a componente de alojamento.

3 — Os NDE de tipo II obedecem às seguintes condições:

a) Área mínima de intervenção de 50 ha e máxima de 250 hectares;

b) Não é admitida a componente alojamento.

c) A concretização do NDE depende de avaliação prévia do interesse regional do empreendimento por parte da autarquia local, da CCDR e da entidade competente em razão da matéria, e será objeto de homologação pelos membros do Governo com as respetivas tutelas.

4 — Os NDE de tipo III obedecem às seguintes condições:

- a) Área mínima de intervenção superior a 250 hectares;
- b) Pode incluir componente de alojamento, mediante justificação fundamentada.
- c) A concretização do NDE depende de reconhecimento de interesse público (RIP) por despacho conjunto dos membros do Governo com a tutela do ordenamento do território, bem como de outras tutelas em razão da matéria;
- d) Realização de procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental;
- e) A edificação da componente de alojamento associada referida na alínea b), incluindo as infraestruturas urbanísticas correspondentes quando se justifique, deve respeitar os seguintes parâmetros:
 - i) A área urbanizável para alojamento associado (área a dotar de infraestruturas urbanísticas e a edificar) não será superior a 10 % da área total do NDE;
 - ii) A densidade bruta máxima correspondente a cada área urbanizável para os fins referidos não será superior a 30 camas por hectare.
- f) Para este tipo de NDE, com possibilidade de incluir alojamento complementar associado, o Município de Olhão participa na dotação regional de 4000 camas, de acordo com as orientações e critérios estabelecidos no PROT Algarve.

Artigo 104.º

Núcleos de desenvolvimento económico de relevância nacional

Em casos de reconhecida relevância nacional para a atividade turística, determinada em sintonia com o Plano Nacional Estratégico do Turismo (PENT) para o período 2006- 2015, o reconhecimento de interesse público requerido para os NDE de Tipo III pode, a título excecional, aplicar esta figura a empreendimentos turísticos, independentemente da respetiva área de intervenção, com base nos seguintes pressupostos:

- a) Predominância de funções turísticas sobre outras atividades, consideradas complementares;
- b) Critérios de qualificação urbanística, económica e social e ambiental compatíveis com a estratégia de desenvolvimento do Plano e com o modelo territorial proposto, tomando-se como referência os parâmetros urbanísticos e tipologias indicados para os NDT;
- c) Capacidade de alojamento a determinar com base em pressupostos territoriais, ambientais e de natureza económico-financeira.

Artigo 105.º

Contratualização nos NDE do Tipo III

Os NDE do Tipo III devem ser objeto de contratualização entre a administração central, através da CCDR Algarve e do Turismo de Portugal, bem como, se necessário, de outras entidades setoriais competentes em razão da matéria, a administração local e os promotores interessados, constando as bases e condições respetivas, designadamente as respeitantes a obrigação de construção de infraestruturas e equipamentos necessários, do próprio texto do despacho de reconhecimento de interesse público.

Lista dos monumentos classificados, em vias de classificação e dos elementos de património arquitetónico e arqueológico com interesse

Imóvel de interesse público:

Ponte velha de Quelfes (Decreto-Lei n.º 29/90, de 17 de julho).

Valor concelhio:

Igreja Matriz de Pechão (despacho do Ministro da Cultura de 1991).

Imóveis em vias de classificação:

Aldeia de Moncarapacho;
Torre de Quatrim de Quelfes;
Atalaia de Marim;
Atalaia de Torrejão;
Solar da Farrobeira — Moncarapacho;
Sítios com interesse arqueológico:
Doca do porto de Olhão — Olhão — tanques de salga;
Torrejão velho — Torrejão — villa romana;
Parque Natural da Ria Formosa — Quinta de Marim — tanques de salga;
Santo Cristo de Moncarapacho — povoado da Idade do Ferro (?);
Amoreira de Marim — Amoreira — torres/atalaias;
Bias do Sul — marco milenário romano;
Bias do Sul — Canada de Bias — povoação romana;
Vale da Serra — Herdade da Quinta — Moncarapacho — via romana;
Rameirão — villa romana;
Moncarapacho — cemitério romano;
Quinta de Marim — Quelfes — villa necrópole romano — árabe;
Quinta de Marim — Quelfes — tanques de salga;
Caliços — Quelfes — estruturas romanas (?);
Quelfes — ponte romana;
Poço do Ouro — Moncarapacho — necrópole romana (?);
Poços da Areia — Moncarapacho — silos árabes (?);
Poço da Amoreira — Moncarapacho — silo árabe (?);
Pés do Cerro — Moncarapacho — achado avulso megalítico;
Parra — Moncarapacho — necrópole romana (?);
Palmeira — Moncarapacho — silos árabes (?);
Olhão — terraços do Paleolítico;
Morgado da Menda — Moncarapacho — necrópole;
Murtais — Moncarapacho — povoado fortificado;
Marim — Quelfes — terraços do Paleolítico;
Lameiro — Moncarapacho — estruturas romano — árabes;
Fuseta — terraços;
Moncarapacho — necrópole;
Vale do Ribeiro da Serra — Moncarapacho — estruturas romano — árabes (?);
Quintoa — Olhão — torre;
Torrejão — Pechão — atalaia;
Pechincha — Moncarapacho — gruta;
Pechão — gruta;
Coluna — Moncarapacho — gruta;
Quelfes — achados avulsos romanos (?);
São Brás — Moncarapacho — necrópole romana (?);
Quelfes — poço romano (?);
Quelfes — terraço paleolítico;
Quintã — Moncarapacho — necrópole romana (?);
Cerro de São Miguel — Moncarapacho — achado avulso romano (?);
Cerro de Argil — Moncarapacho — necrópole romana (?);
Sobrados — Moncarapacho — poço romano — árabe (?);
Poço Largo — Olhão — achado avulso romano (?);
Canada de Bias — Moncarapacho — necrópole;
Alfanxia — Moncarapacho — torre medieval (?);
Bias — Moncarapacho — silos;
Bias do Sul — Moncarapacho — torre;

Ladroeira Pequena — Moncarapacho — gruta;
Ladroeira Grande — Moncarapacho — gruta;
Foupana — Moncarapacho — necrópole;
Atalaia ou Joanes — Moncarapacho — torre;
Bias — Moncarapacho — torre;
Cerro da Cabeça — Moncarapacho — necrópole;
Cavacos — Quelfes — terraço paleolítico;
Sobrados — Moncarapacho — torre;
Quatrim — Quelfes — torre;
Paço da Amoreira — Moncarapacho — torre;
Abismo — Moncarapacho — gruta do Paleolítico (?);
Bairro do Levante — Olhão — concheiro;
Atabueira — Olhão -estruturas romanas (?);
Cano — Moncarapacho — povoado;
Vão — Olhão — tanques de salga;
Tronco — Moncarapacho — povoado;
Alfandanga — Moncarapacho — estruturas romanas;
Olhão — estruturas romanas;
Bela Mandil — Quinta da Bela Mandil (Pechão) — necrópole romana;
Hortinhola — Moncarapacho — poço árabe;
Fuseta — achado avulso — ara romana com inscrição;
Moncarapacho — achados avulsos -neolítico — romano — árabe;
Redonda ou Alfarrobeira — Moita Redonda (Moncarapacho) — necrópole romana (?);
Sobrados — Moncarapacho — necrópole visigótica (?);
Horta do Padre Graça — Moncarapacho — achado avulso romano;
Ponte de Marim — Quelfes — ara funerária romana;
Torre da Quinta de Marim — Quelfes — torre medieval;
Alfanxia — Moncarapacho — necrópole romana.

ANEXO I

**Transposição do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC)
Vilamoura — Vila Real de Santo António**

Artigo 1.º

Regime

1 — No território abrangido pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) — Vilamoura-Vila Real de Santo António — Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de Junho e alterada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 65/2016, de 19 de Outubro, aplicam-se, conjuntamente com as regras constantes nos restantes Instrumentos de Gestão do território em vigor, as normas constantes neste anexo I ao Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) de Olhão.

2 — Sempre que se verifiquem dúvidas ou conflito na compatibilização dos artigos ou alíneas transpostos do POOC com as normas constantes nos RPDM, prevalecerá a norma mais restritiva.

[...]

Artigo 11.º

Atividades interditas

Na área de intervenção do POOC 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;

[...]

i) Instalação de vendas ambulantes ou quiosques na área do domínio hídrico, exceto em locais destinados a manifestações religiosas, culturais ou desportivas;

[...]

n) Instalação de todas as unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;

o) Instalação de depósitos de lixo e de sucatas, lixeiras e nitreiras;

p) Instalação de depósitos de materiais de construção e de produtos tóxicos ou perigosos;

[...]

Artigo 12.º

Atividades condicionadas

Considera-se compatível com o POOC a realização das seguintes atividades desde que devidamente autorizadas pela entidade competente e precedidas dos estudos necessários:

[...]

f) Instalação de novas indústrias ou ampliação das já existentes;

[...]

[...]

Artigo 13.º

Acessos à orla costeira

1 — O acesso à orla costeira fica sujeito às seguintes regras:

a) Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo, o livre acesso público 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;

[...]

2 — 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, arribas e áreas húmidas;

c) No solo urbano não é permitida a construção de novas vias marginais;

[...]

[...]

Artigo 22.º

Restrições gerais

1 — Sem prejuízo do disposto para as subcategorias de espaço e do disposto no n.º 2 do presente artigo, nos espaços naturais 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;

[...]

[...]

SUBSECÇÃO II

Outras categorias de espaço em solo rural

[...]

Artigo 35.º

Espaços agrícolas

[...]

5 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável para as áreas agrícolas integradas na RAN, constituem exceção ao disposto no n.º 3 do presente artigo as construções com as seguintes finalidades, caso não haja alternativa de localização fora da área de intervenção do POOC:

a) Apoio à atividade agrícola;

[...]

6 — 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;

[...]

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

d) O número máximo de pisos é um;

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

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

7 — 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.

8 — 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.

9 — Nos espaços agrícolas delimitados pela UOP2 do PDM de Olhão é permitida a construção de hotéis até uma área máxima global de construção de 15 000 m² e uma volumetria máxima de três pisos, associados a um equipamento desportivo.

[...]

Artigo 37.º

Espaços edificados a renaturalizar

[...]

5 — As áreas objeto de ações de renaturalização passarão a estar sujeitas ao regime aplicável às categorias de espaço natural envolventes.

6 — Nestes espaços, para além do disposto no número anterior, são interditas todas as obras de edificação.

Artigo 38.º

Espaços edificados a reestruturar

[...]

6 — Nesta categoria de espaço são interditas novas construções ou a ampliação das existentes, salvo as ações de realojamento previstas no presente Regulamento.

[...]

Zona Marítima de proteção

Faixas de proteção da linha de costa

Artigo 41.º

Definição

1 — São estabelecidas as seguintes faixas de proteção da linha da costa, constantes da planta de síntese:

- a) Faixas de proteção em litoral de arriba;
- b) Faixas de proteção em litoral baixo e arenoso.

2 — Estas faixas constituem áreas de salvaguarda da evolução natural da linha da costa.

3 — As restrições relativas às faixas de proteção da linha de costa aplicam-se cumulativamente com as regras relativas às respetivas classes e categorias de espaço identificadas na planta de síntese.

[...]

Artigo 42.º

Restrições gerais

Nas faixas de proteção da linha de costa aplicam-se as seguintes restrições:

[...]

c) Não são permitidas obras de construção ou de ampliação das construções existentes, exceto as previstas em plano de praia e sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes.

Artigo 43.º

Faixas de proteção em litoral de arriba

[...]

2 — As faixas destinadas a absorver a erosão são definidas em direção a terra e têm uma largura total de 140 m medidos a partir da crista da arriba, aplicando-se ainda aos trechos arenosos adjacentes, que integram a mesma unidade de dinâmica costeira.

3 — As faixas de proteção em litoral de arriba encontram-se identificadas na planta de síntese e cartografadas nos planos de praia, sem prejuízo da aplicação no terreno.

4 — As faixas de proteção em litoral de arriba subdividem-se em:

- a) Faixas de proteção exterior, na alta praia (para o mar);
- b) Faixas de ocupação interdita (para terra);
- c) Faixas de ocupação ligeira (para terra).

[...]

Artigo 45.º

Faixas de ocupação interdita

1 — As faixas de ocupação interdita, com a largura de 70 m, lançadas para terra a partir da crista da arriba, destinam-se a absorver a erosão adjacente ao bordo da arriba.

2 — Estas faixas não se encontram cartografadas, aplicando-se diretamente no terreno.

3 — Nestas faixas deve ser planeada uma remoção programada das construções existentes.

4 — Nestas faixas aplicam-se as seguintes regras:

a) É interdita qualquer edificação, amovível ou não, exceto as que se encontram previstas nos planos de praia;

[...]

Artigo 46.º

Faixas de ocupação ligeira

1 — As faixas de ocupação ligeira, com a largura de 70 m, lançadas para terra a partir do limite da faixa de ocupação interdita, destinam-se a limitar os fatores de instabilidade na vizinhança imediata das arribas e a absorver a erosão adjacente à faixa de ocupação interdita.

2 — Nesta faixa são permitidas construções ligeiras e áreas de lazer equipadas, desde que previstas nos projetos a desenvolver no âmbito das UOPG e dos planos de praia.

3 — Nestas faixas aplicam-se as seguintes regras:

a) É interdita qualquer construção fixa e indismontável, exceto apoios de praia e ou equipamentos, ou outras estruturas que se revistam de interesse público como miradouros ou centros interpretativos e desde que previstos nos projetos a desenvolver no âmbito das UOPG e dos planos de praia;

b) As drenagens e infraestrutura de saneamento existentes nestas áreas devem ser ligadas à rede geral ou adotadas soluções que garantam a inexistência de infiltrações no subsolo;

[...]

ANEXO II

Transposição do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POPNR)

Artigo 1.º

Regime

1 — No território abrangido pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POPNR) — aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 78/2009, de 2 de setembro, aplicam-se, conjuntamente com as regras constantes nos restantes Instrumentos de Gestão do território em vigor, as normas constantes neste anexo I ao Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) de Olhão.

2 — Sempre que se verifiquem dúvidas ou conflito na compatibilização dos artigos ou alíneas transpostas POPNR com as normas constantes no RPDM, prevalecerá a norma mais restritiva.

[...]

Artigo 7.º

Atos e atividades interditos

Na área de intervenção do POPNR, para além das interdições previstas em legislação específica e sem prejuízo das disposições do presente Regulamento para as 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 que revistam a tipologia de empreendimentos de turismo da natureza;

c) A atividade pecuária em regime de produção intensiva, designadamente a instalação de suiniculturas, aviculturas ou quaisquer outras explorações similares;

(...)

i) A instalação de unidades destinadas ao armazenamento e tratamento de resíduos;

j) A instalação de novas explorações para a extração de inertes nos termos previstos no artigo 45.º;

l) A realização de obras que impliquem alteração do leito e das margens das ribeiras;

[...]

[...]

Artigo 12.º

Disposições específicas das áreas de proteção parcial

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 7.º, nas áreas de proteção parcial são interditas as seguintes atividades:

[...]

b) A realização de operações de loteamento, bem como de quaisquer obras de construção ou de ampliação;

[...]

g) A abertura de caminhos;

h) O alargamento ou modificação da plataforma dos caminhos existentes, exceto os estritamente necessários para a atividade florestal, percursos interpretativos e acessos a equipamentos públicos de utilização coletiva de inequívoco interesse ambiental, habitação e turismo de natureza, em todos os casos mediante aprovação das entidades competentes;

i) A instalação de estabelecimentos industriais do tipo 3.

[...]

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

a) Habitação;

b) Empreendimentos de turismo de natureza;

c) Apoio à atividade agrícola;

d) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

[...]

Artigo 14.º

Disposições específicas das áreas de proteção complementar do tipo I

[...]

3 — A autorização dos atos e atividades previstos na alínea b) do número anterior depende da observação 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.

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

- a) Habitação;
- b) Empreendimentos de turismo de natureza;
- c) Apoio à atividade agrícola;
- d) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

5 — 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 41.º

[...]

Artigo 20.º

Disposições específicas das áreas de proteção parcial do tipo I

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

[...]

b) 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 ICNB, I. P.;

[...]

Artigo 22.º

Disposições específicas das 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 salinicultura, 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 coletivo, 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 a turismo de natureza 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.

4 — O disposto nos números anteriores não obsta à instalação, beneficiação ou conservação de infraestruturas ou equipamentos para melhoria das condições de segurança do Aeroporto de Faro.

[...]

[...]

SUBSECÇÃO IV

Áreas de proteção complementar

Artigo 24.º

Disposições específicas das áreas de proteção complementar

1 — Nas áreas de proteção complementar são interditas as obras de construção e ampliação, com exceção das consideradas necessárias para apoio aos estabelecimentos de culturas marinhas.

2 — A autorização das obras previstas no número anterior pelo ICNB, I. P., depende da verificação das seguintes condições:

a) Serem construções amovíveis ou ligeiras;

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

c) As construções terem apenas um piso;

d) 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.

SUBSECÇÃO V

Espaços edificados a reestruturar

[...]

Artigo 39.º

Turismo

[...]

2 — No Parque Natural da Ria Formosa são permitidas as seguintes tipologias de empreendimentos de turismo da natureza:

a) Empreendimentos de turismo de habitação;

b) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

c) Parques de campismo e de caravanismo.

3 — É permitida a instalação de outras tipologias de empreendimentos de turismo da natureza para além das previstas no número anterior desde que as respetivas áreas urbanizáveis se situem fora da área de intervenção do POPNRF.

[...]

[...]

Artigo 41.º

Edificações e equipamentos

[...]

5 — 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.

6 — Para além do disposto no número anterior, nas áreas de proteção complementar do tipo I da área terrestre, a emissão de parecer favorável pelo ICNB, I. P., depende da observação 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 a empreendimentos de turismo de natureza 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.

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

8 — Sem prejuízo do disposto na alínea e) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo 22.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 42.º

Infraestruturas viárias

1 — 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) Nos espaços naturais os acessos às praias efetuam-se através das vias existentes, que podem terminar em áreas de estacionamento ou de retorno;
- [...]

[...]

Artigo 47.º

Património cultural

1 — Integram o património cultural classificado os imóveis e as zonas especiais de proteção identificados na carta de condicionantes do POPNRF e no anexo II do presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

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

[...]

4 — Nos locais identificados no anexo III, 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.

[...]

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

59990 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_59990_0810_PORD_PNRF_1A.jpg

59990 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_59990_0810_PORD_POOC_2A.jpg

614445665