

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/95

A Assembleia Municipal de Portimão aprovou, em 7 de Outubro de 1994, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Portimão foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se também a conformidade formal do Plano Director Municipal de Portimão com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do disposto no artigo 63.º do Regulamento do Plano, que, ao prever a elaboração de um plano de ordenamento para uma área designada de turismo náutico no rio Arade sem o subordinar a qualquer das figuras de planeamento previstas na lei, constitui uma violação dos princípios da legalidade e da tipicidade dos instrumentos de planeamento. Esta violação é tanto mais patente quanto se prevê, no n.º 2 do mesmo artigo, que a participação das entidades interessadas será regulada através de um protocolo, figura totalmente desconhecida do regime jurídico-legal do planeamento territorial.

Na aplicação prática do Plano há ainda a observar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do plano.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Portimão.

2 — Excluir de ratificação o artigo 63.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 13 de Abril de 1995. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Portimão

TÍTULO I

Disposições gerais, condicionantes e servidões

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivos e estrutura

O Plano Director Municipal de Portimão, adiante designado por PDMP, tem por objectivo definir e estabelecer uma estrutura espa-

cial para o território do município, a classificação dos solos, os perímetros urbanos, os índices urbanísticos e regras gerais para a ocupação, uso e transformação dos solos, tendo em conta os objectivos de desenvolvimento, a distribuição racional das actividades económicas, as carências habitacionais, os equipamentos, as redes de transporte e de comunicações e as infra-estruturas.

Artigo 2.º

Área de Intervenção

O PDMP aplica-se a toda a área do município de Portimão, com os limites expressos na planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.

Artigo 3.º

Prazo de vigência

O prazo de vigência máxima do PDMP é de 10 anos a contar da sua entrada em vigor ou da sua última revisão.

Artigo 4.º

Revisão

1 — O PDMP poderá ser revisto sempre que a Câmara Municipal considere terem-se tornado inadequadas as disposições nele consagradas, quer no Regulamento quer na planta de ordenamento.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o PDMP deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor ou da sua última revisão.

3 — A revisão do PDMP obedece ao mesmo processo e requisitos quanto à sua elaboração, aprovação, ratificação, registo e publicação.

Artigo 5.º

Alterações

1 — São alterações de pormenor do PDMP todas as modificações que não impliquem com os princípios de uso, ocupação e transformação dos solos que estiveram subjacentes à elaboração do Plano, nomeadamente alterações da tipologia de ocupação.

2 — A Câmara Municipal pode proceder a alterações do PDMP, promovendo a reformulação da planta de ordenamento e do Regulamento, ficando tais alterações sujeitas a ratificação, registo e publicação nos mesmos termos que a revisão.

Artigo 6.º

Natureza jurídica

O PDMP tem a natureza de regulamento administrativo.

Artigo 7.º

Âmbito

Todas as acções de intervenção pública ou privada que impliquem alterações do uso do solo e a realizar na área de intervenção do PDMP respeitarão obrigatoriamente as disposições deste Regulamento e da planta de ordenamento, sem prejuízo do que se encontrar definido noutras normas de hierarquia superior.

Artigo 8.º

Elementos fundamentais do Plano

São elementos fundamentais do PDMP, para além do presente Regulamento, a planta de ordenamento, que delimita classes de espaços em função do uso dominante e estabelece unidades operativas de planeamento e gestão, à escala 1:25 000, e os perímetros urbanos e a planta actualizada de condicionantes, que assinala as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, incluindo as decorrentes da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da Reserva Ecológica Nacional (REN), áreas classificadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro, as áreas de protecção a imóveis classificados e as áreas integradas no domínio público hídrico (escala de 1:25 000).

Artigo 9.º

Elementos complementares do Plano

São elementos complementares do Plano o relatório que menciona as principais medidas, indicações e disposições adoptadas e a planta

de enquadramento, abrangendo a área de intervenção e a zona envolvente, assinalando aquela, bem como as principais vias de comunicação que a servem, à escala de 1:25 000.

Artigo 10.º

Elementos anexos ao Plano

São elementos anexos ao Plano os estudos de caracterização física, social e urbanística que fundamentam a solução proposta, o extracto do Regulamento e a planta de síntese do PROT Algarve.

Artigo 11.º

Definições

a) Aglomerado urbano (AU) — é a área como tal delimitada em plano municipal de ordenamento do território ou, na ausência de delimitação, o núcleo de edificações isoladas e respectiva envolvente, possuindo vias públicas pavimentadas, e que seja servido por rede de abastecimento domiciliário de água e de drenagem de esgotos, sendo o seu perímetro definido pelos pontos distanciados 50 m das vias públicas onde terminam aquelas infra-estruturas urbanísticas.

b) Perímetro urbano — é a delimitação do conjunto do espaço urbano, espaço urbanizável e dos espaços industriais que sejam contíguos àqueles, ou de qualquer um destes espaços de per si, quando não sejam contíguos de qualquer outro.

c) Servidão administrativa — é o encargo imposto por disposição da lei sobre certo prédio em proveito da utilidade pública de uma coisa.

d) Restrição de utilidade pública — são limitações permanentemente impostas ao exercício do direito de propriedade ou poderes conferidos a Administração para serem utilizados eventualmente na realização dos seus fins e visando interesses públicos abstractos.

e) Zona *non aedificandi* (ZNA) — zona onde é proibido qualquer tipo de construção.

f) Área total do terreno (AT) — área de um prédio ou prédios, qualquer que seja o uso do solo preconizado, sobre o qual incide a operação urbanística.

g) Área urbanizável (AUR) — área definida como edificável, de parte ou da totalidade de um ou mais prédios, que inclui as áreas de implantação das construções, dos logradouros e as destinadas às infra-estruturas e exclui, designadamente, as áreas da RAN e da REN.

h) Área total de implantação (ATI) — é o somatório das áreas resultantes da projecção horizontal de todos os edifícios residenciais e não residenciais, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas.

i) Área de impermeabilização (AI) — é a área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente para arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e outros, logradouros, etc.

j) Área total de construção (ATC) — é o somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, excluindo as garagens, quando situadas totalmente na cave, superfícies de serviços técnicos (postos de transformação, central térmica, central de bombagem) e galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público, cobertos pela edificação.

l) Logradouro — área remanescente do prédio urbano para além da área total de implantação, afecta ao edifício construído.

m) Coeficiente de afectação do solo (CAS) é o quociente entre a área total de implantação e a área urbanizável (ATI/AUR).

n) Coeficiente de ocupação do solo (COS) — é o quociente entre a área total de construção e a área urbanizável (ATC/AUR).

o) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) — é o quociente entre a área total de impermeabilização e a área urbanizável (CIS = ATI/AUR).

p) Densidade populacional (D) — é o quociente entre a população prevista e a área urbanizável (Pp/AUR).

q) Altura das construções (AC) — é a distância vertical medida desde a cota natural do solo ao ponto mais alto da construção ou parte da construção referida.

r) Alinhamento — plano vertical ou marginal da frente da construção tomado para alinhamento na sua intercepção com o terreno.

s) Afastamento — distância entre alinhamentos.

t) Edificação — construção de novo edifício ou ampliação ou reconstrução de edifício já construído.

u) Quarteirão — espaço urbano, definido pelo menos por três arruamentos que se cruzam ou entroncam, no qual existe ou uma ocupação construída ao longo das vias ou uma ocupação ordenada dentro do espaço, sem a existência de zonas mortas ou logradouro.

v) Empena — parede cega de um edifício que habitualmente é de encosto para outro edifício.

CAPÍTULO II

Condicionamentos

Artigo 12.º

Dos terrenos do domínio público hídrico

O domínio hídrico rege-se pelo Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, e abrange os leitos das águas do mar, correntes de água, lagoas e lagos, bem como as respectivas margens e zonas adjacentes, em tudo o que não seja regulado por leis especiais ou convenções internacionais.

Às áreas do domínio hídrico aplicam-se os seguintes diplomas:

- Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro;
- Decreto-Lei n.º 57/74, de 15 de Fevereiro;
- Decreto-Lei n.º 513-P/79, de 26 de Dezembro;
- Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro;
- Decreto-Lei n.º 201/92, de 29 de Setembro;
- Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro.

Artigo 13.º

Da Reserva Ecológica Nacional

1 — Estão integradas na REN as áreas designadas como tal na planta de condicionantes e o seu regime de utilização é o constante dos artigos 4.º, 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 93/90, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 213/93, de 12 de Outubro.

2 — Integram a REN áreas de dunas e praias, arribas e falésias e suas faixas de protecção, leitos de cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias, áreas de máxima infiltração, áreas com riscos de erosão, sapais e suas faixas de protecção, albufeiras e suas faixas de protecção e a faixa ao longo da costa marítima limitada pela linha de águas vivas equinociais e pela batimétrica dos 30 m.

3 — Sem prejuízo das restrições e condicionamentos constantes no Decreto-Lei n.º 93/90, de 13 de Março, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, é proibido, nas áreas integradas na REN:

- a) Qualquer acto ou iniciativa que se traduza na destruição do coberto vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, a menos que se justifiquem para uma adequada exploração agrícola ou florestal que não comprometa os objectivos de salvaguarda de valorização dos recursos naturais que o estatuto da REN pressupõe;
- b) O derrube de árvores não integrado em práticas de exploração agrícola ou florestal sujeita-se aos condicionamentos estabelecidos na alínea anterior;
- c) A instalação de depósitos de sucata de qualquer tipo e de resíduos sólidos urbanos ou industriais, bem como a deposição de qualquer tipo de efluentes domésticos ou industriais não sujeitos a tratamento prévio aprovado e controlado pelos serviços competentes do Ministério do Ambiente e Recursos Naturais.

4 — Sem prejuízo do que estabelecem as alíneas a), b) e c) do n.º 2 do art.º 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 13 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, nas áreas de praia e na faixa costeira litoral ao longo da costa não serão permitidas:

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

5 — Nas linhas de água incluídas na REN apenas serão permitidas acções de limpeza e a execução de projectos hidroagrícolas de interesse público.

6 — Nas zonas declivosas delimitadas como REN apenas são permitidas acções que contribuam para o reforço do coberto vegetal existente, para a sua estabilidade e para o controlo da erosão.

7 — Nas áreas da REN integradas por arribas e suas faixas de protecção não são permitidas acções que alterem a sua estabilidade ou o seu coberto vegetal, sendo proibida a circulação e o estacionamento de veículos fora dos acessos e parqueamentos organizados.

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

9 — Nas áreas de infiltração máxima não são permitidas:

- a) A instalação de fossas e sumidouros de efluentes e a rega com águas residuais sem tratamento prévio adequado;
- b) A utilização intensiva de biocidas, fertilizantes químicos e orgânicos, bem como a instalação de depósitos de adubos, biocidas e quaisquer outros produtos químicos tóxicos e perigosos;
- c) A instalação de campos de golfe;
- d) Acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos.

10 — Sem prejuízo do disposto na alínea b) do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, nas áreas com risco de erosão não são permitidas operações de mobilização do solo, de condução de práticas agrícolas ou florestais, ou quaisquer outras que acelerem a erosão, nem a prática de queimadas.

Artigo 14.º

Usos compatíveis com a REN

1 — São compatíveis com o estatuto da REN as seguintes acções que, pela sua natureza e dimensão, são insusceptíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico das áreas sujeitas àquele regime, sem prejuízo do respectivo licenciamento municipal, nos casos legalmente exigíveis:

- a) Remodações e beneficiações de instalações agrícolas e de habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas a turismo rural, turismo de habitação e agro-turismo, nos termos da legislação aplicável;
- b) A implantação de infra-estruturas de abastecimento público de água e condução e tratamento de esgotos, desde que não haja alternativa viável e desde que não ocorra infiltração de efluentes em áreas de máxima infiltração;
- c) A construção e conservação de infra-estruturas viárias locais, designadamente estradas municipais e caminhos municipais e vicinais, desde que não haja alternativa viável.

2 — São compatíveis com o estatuto legal da REN:

- a) A realização de acções já previstas ou autorizadas à data da entrada em vigor do PDMP;
- b) As acções de interesse para a defesa nacional, como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa e do Ambiente e Recursos Naturais;
- c) A realização de acções de interesse público, como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Ambiente e Recursos Naturais e do ministro competente em razão da matéria.

Artigo 15.º

Da Reserva Agrícola Nacional

1 — Estão integrados na RAN todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes e as áreas integradas no perímetro de rega do Alvor e o seu regime de utilização é o que consta dos artigos 8.º, 9.º e 10.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro, e do Decreto-Lei n.º 84/82, de 4 de Novembro.

2 — Sem prejuízo das restrições e condicionamentos constantes do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, e do Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro, é proibido, nas áreas integradas na RAN:

- a) Qualquer acto ou iniciativa que se traduza na destruição do coberto vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, a menos que se justifiquem para uma adequada exploração agrícola ou florestal que não comprometa os objectivos de salvaguarda de valorização dos recursos naturais que o estatuto da RAN pressupõe;
- b) O derrube de árvores não integrado em práticas de exploração agrícola ou florestal sujeita aos condicionamentos estabelecidos na alínea anterior;
- c) A instalação de depósitos de sucata de qualquer tipo e de resíduos sólidos urbanos ou industriais, bem como a deposição de quaisquer tipos de efluentes domésticos ou industriais não sujeitos a tratamento prévio aprovado e controlado pelos serviços competentes do Ministério do Ambiente e Recursos Naturais.

3 — Nos solos que integram a RAN são proibidas:

- a) Acções de descarga de efluentes domésticos ou industriais não sujeitos a tratamento prévio, aprovado e controlado pelos serviços competentes do Ministério do Ambiente e dos Recursos Naturais;
- b) Acções que se traduzam em destruição de espécies animais e vegetais existentes e dos seus habitats.

4 — Nas áreas de uso agrícola com restrições, quando integradas na RAN, apenas são permitidas acções conducentes ao aumento da sua permeabilidade e para o controlo da erosão, não podendo ser ocupadas com culturas ou práticas agrícolas e florestais que alterem a permeabilidade do solo e as disponibilidades dos correspondentes aquíferos subterrâneos e de superfície.

Artigo 16.º

Do património edificado

1 — A protecção do património edificado é regulada pela seguinte legislação:

- Decreto n.º 20 985, de 7 de Março de 1932;
- Decreto n.º 21 875, de 18 de Novembro de 1932 (alterado pelos Decretos n.ºs 31 467, de 19 de Agosto de 1941, e 34 993, de Outubro de 1945);
- Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933;
- Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1939;
- Artigo 124.º do RGEU;
- Lei n.º 13/85, de 6 de Junho (Lei Quadro do Património Cultural Português);
- Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho;

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

2 — O património construído protegido existente na área do concelho de Portimão é o seguinte:

1) Imóveis classificados:

a) Monumentos nacionais:

- Alcalar 1-6, sepulcros de Mexilhoeira Grande — Decreto de 16 de Junho de 1910 (*Didrio do Governo*, de 23 de Junho de 1910);
- Alcalar 7-8, sepulcros de Mexilhoeira Grande — Decreto de 16 de Junho de 1910 (*Didrio do Governo*, de 23 de Junho de 1910);
- Vila de Abicada (Mexilhoeira Grande) — Decreto n.º 30 838, de 1 de Novembro 1940, e Decreto n.º 35 817, de 18 de Agosto de 1943;

b) Imóveis de interesse público:

- Monólito de Pedra Moirinha (Portimão) — Decreto-Lei n.º 251/70, de 3 de Junho;
- Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição (Portimão) — Decreto-Lei n.º 129/77, de 29 de Setembro;
- Igreja Matriz de São Salvador (Alvor) — Decreto-Lei n.º 37 077, de 29 de Setembro de 1948, e Portaria n.º 720/77, de 21 de Novembro;
- Convento de São Francisco/Nossa Senhora da Esperança — Decreto-Lei n.º 45/93, de 30 de Novembro;
- Três morábidos em Alvor: primeiro, de São João/Capela de S. João; segundo, de São Pedro, terceiro, anexo à sacristia da Igreja Matriz — Decreto-Lei n.º 95/78, de 12 de Setembro;
- Ruínas do antigo castelo/Forte de Alvor — Decreto-Lei n.º 29/84, de 25 de Junho;
- Forte e capela de Santa Catarina ou de Ribamar (Portimão) — Decreto-Lei n.º 129/77, de 29 de Setembro;
- Muralhas de Portimão — Decreto-Lei n.º 45/93, de 30 de Novembro;

c) Imóveis de valor concelhio:

- Igreja de Nossa Senhora do Verde (Alvor);
- Capela de São José (Portimão) — Decreto-Lei n.º 129/77, de 29 de Setembro;

Igreja e convento do Colégio da Companhia de Jesus (Portimão) — Decreto-Lei n.º 735/74, de 21 de Dezembro;

2) Imóveis em via de classificação:

a) Como imóveis de interesse público:

Capela de Nosso Senhor dos Passos (Mexilhoeira Grande);
Palacete dos Almeida Coelho ou dos Bivar Moreira (Portimão);
Edifício do tribunal (Portimão);
Edifício da Junta de Freguesia (Alvor);

b) Como imóveis de interesse concelhio:

Igreja Matriz ou de Nossa Senhora da Assunção (Mexilhoeira Grande);
Casa de Teixeira Gomes (Portimão);
Casa do Largo do Castelo (Alvor);
Central eléctrica (Portimão);
Antiga lota do Alvor (Alvor);

3) Imóveis a propor a classificação:

Necrópole de Monte Canelas (Mexilhoeira Grande);
Castelo Belinho (Portimão);
Lagaretas de Vidigal Velho (Mexilhoeira Grande);
Ponte de Pedreiras (Portimão);
Povoado de Alcalar (Mexilhoeira Grande);
Necrópole de Vaqueira (Mexilhoeira Grande);
Casa da Quinta de Boina (Portimão);
Menires de Pedras Ruivas (Mexilhoeira Grande);
Lagar de Vale do Marinho (Mexilhoeira Grande);
Villa de Torre (Portimão);
Necrópole de Arge 1 (Portimão);
Necrópole de Arge 2 (Portimão);
Capela de Nossa Senhora dos Remédios — São Neutel e solar dos Sarrea Garfias (Portimão);
Igreja de Nossa Senhora da Visitação ou da Misericórdia (Mexilhoeira Grande);
Igreja de Nossa Senhora da Conceição (Alvor);
Casa da Quinta das Maravilhas (Portimão);
Cisterna de Boavista (Portimão);
Ruínas e necrópole de Vale da Arrancada (Portimão);
Ruínas de Lameira 1 (Mexilhoeira Grande);
Casa de Quinta do Morais (Portimão);
Casa de Sobreiras (Portimão);
Ruínas do Vau (Mexilhoeira Grande);
Forte da Rocha (Portimão);
Igreja de Nossa Senhora da Visitação ou da Misericórdia (Alvor);
Ruínas de Vale de França (Portimão);
Ruínas de Montemar (Portimão).

3 — Todos estes imóveis, a que por disposição legal não tenham sido fixadas zonas de protecção, ficam salvaguardados por uma zona de protecção de 50 m em seu redor, dependendo de parecer favorável do IPPAR o licenciamento de quaisquer obras nessa zona de protecção.

4 — Nas zonas de protecção de imóveis classificados os projectos de construção ou reconstrução serão subscritos por arquitectos.

Artigo 17.º

Protecção do sistema de abastecimento de água e do controlo e inventariação da existência dos furos privados

1 — O sistema de abastecimento de água do concelho de Portimão é constituído por:

- a) Estação de tratamento de água (ETA);
- b) Furos de captação;
- c) Reservatório de água, condutas adutoras e rede de distribuição de água (genericamente, rede de distribuição de água).

2 — O sistema de abastecimento de água do concelho de Portimão está sujeito aos seguintes condicionamentos e servidões:

- 1) É interdita a construção na faixa de 200 m de largura, definida a partir dos limites exteriores da ETA;
- 2) Furos de captação:

- a) Enquanto o furo se mantiver em actividade não será permitida a abertura de qualquer furo particular de pesquisa e eventual captação de água subterrânea a menos de 500 m daquele, a não ser para substituição de captações já existentes;
- b) Enquanto o furo se mantiver em actividade, a uma distância entre 500 m e 1000 m a partir dele, a profun-

idade de qualquer novo furo não poderá exceder os 100 m, excepto nos aquíferos xisto-grauváquicos, onde a profundidade será maior;

- c) Cada furo de captação de água para abastecimento público terá um perímetro de protecção próxima com um raio de 200 m e um perímetro de protecção à distância com um raio de 2000 m;
- d) Nos perímetros de protecção próxima não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, caixas ou caleiras subterrâneas, canalizações, fossas e sumidouros de águas negras, habitações e instalações industriais, culturas adubadas, estrumadas ou regadas, e vazadouros de entulho e parques de sucata;
- e) Nos perímetros de protecção à distância não devem existir sumidouros de águas negras, rega com águas negras, a menos que providos de esgoto distante ou tratamento completo sem infiltração, nitreiras, currais, estábulos, matadouros, instalações sanitárias e indústrias com afluentes poluentes;

3) Rede de distribuição de água. — Os condicionamentos a impor na defesa da rede de distribuição de água são os seguintes:

- a) É interdita a construção ao longo de uma faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água;
- b) É interdita a construção ao longo da faixa de 3 m, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água;
- c) Fora das zonas urbanas é interdita a plantação de árvores ao longo da faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de água. Nas áreas urbanas a largura da referida faixa será considerada caso a caso na apreciação dos projectos de arranjo dos espaços exteriores;
- d) Nas zonas urbanas a distância mínima das outras infra-estruturas em relação às condutas adutoras será a seguinte:
 - Cabos eléctricos — 1 m;
 - Cabos telefónicos — 1 m;
 - Colectores de esgotos domésticos — 2,50 m;
- e) Sempre que não seja possível cumprir as distâncias referidas na alínea anterior, nos locais próximos das condutas de água os colectores serão maciços com betão para protecção sanitária;
- f) As condutas adutoras serão obrigatoriamente assinaladas com fita de rede de protecção metálica, plastificada, de cor azul, implantada a cerca de 0,50 m do extradorso da conduta;
- g) A implantação das condutas inerentes à rede de distribuição deverá, sempre que possível, ser feita nos passeios, do lado direito, no sentido do trânsito urbano, às profundidades regulamentares.

Artigo 18.º

Condicionantes sobre infra-estruturas de abastecimento de água em loteamentos urbanos

Para além do disposto no artigo anterior, nos loteamentos urbanos no traçado e instalação das redes de abastecimento de água serão observadas as seguintes regras:

- a) Execução de ramais domiciliários em todos os lotes urbanos;
- b) As válvulas de seccionamento e outras devem ser alojadas em caixas próprias do modelo dos SMP;
- c) As bocas de incêndio deverão estar espaçadas no máximo 30 m e no mesmo alinhamento;
- d) Os marcos de incêndio serão instalados em áreas de edifícios com 10 pisos ou mais, distanciados entre si 60 m, e a conduta da rede de distribuição deverá ter de diâmetro mínimo 100 mm e, nas zonas críticas, o diâmetro mínimo de 150 mm;
- e) Para rega de espaços verdes, previstos na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, deverá ser implantada uma rede privativa, com contagem própria, localizada em marcos de modelo dos SMP;
- f) Os passeios deverão ter a dimensão mínima de acordo com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

Artigo 19.º

Protecção aos reservatórios de água

1 — O actual sistema de abastecimento de água no município de Portimão tem a reserva centralizada em Chão das Donas, a partir

da qual se faz a distribuição gravítica para células apoiadas para o sistema, que é constituído por:

Grande reservatório do sistema de abastecimento;
Reservatório da Boavista;
Reservatório da Bemposta;
Reservatório da Amoreira;
Reservatório do Alto-Pacheco;
Reservatório da Mexilhoeira/Figueira;
Reservatório de Monte Canelas;
Reservatório de Chão das Donas.

2 — Deve ficar salvaguardada, como protecção próxima aos reservatórios, uma faixa circundante de 5 m, com arruamento disponível para a implantação de condutas distribuidoras-adutoras no acesso directo às câmaras de manobra.

3 — Por necessidade de obras de expansão, deverão ser salvaguardadas, em relação aos seguintes reservatórios, as áreas adiante referidas, tendo como centro as construções existentes:

Amoreira — área de 2000 m²;
Bemposta — área de 2000 m²;
Monte Alegre — área de 3000 m².

4 — Todos os furos particulares de captação de águas serão considerados no sistema de protecção civil do município de Portimão, na sua programação de defesa das populações e património.

Artigo 20.º

Protecção da rede de esgotos

Os condicionantes a respeitar relativamente à rede de esgotos constam do Decreto-Lei n.º 34 021, de 11 de Outubro de 1944, e da Portaria n.º 11 388, de 8 de Maio de 1946, e são, designadamente:

- É proibido construir qualquer prédio sobre colectores de redes de esgotos, públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis;
- Os proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou dos terrenos que a esses derem acesso, são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas;
- É interdita a construção numa faixa adjacente com a largura de 3 m para cada lado, a contar da directriz, dos emissários ou rede de esgotos, salvo quando estas se encontram instaladas em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;
- É interdita a plantação de árvores, nos espaços urbanos e urbanizáveis, numa faixa adjacente com a largura de 5 m para cada lado, a contar da directriz dos colectores;
- É interdita a construção numa faixa de 200 m de largura, definida a partir dos limites da propriedade onde se integra a estação de tratamento da Companheira (ETAR);
- É interdita a construção numa faixa de 200 m de largura definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento a construir, incluindo a sua área de expansão;
- É interdita a construção numa faixa de 15 m de largura definida a partir dos limites exteriores das estações elevatórias projectadas, ou a projectar, incluindo a sua área de expansão.

Artigo 21.º

Protecção das linhas eléctricas

1 — Os condicionamentos a respeitar relativamente às linhas eléctricas são os constantes do Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

2 — As travessias, cruzamentos e vizinhanças nas linhas subterrâneas de alta tensão respeitarão a legislação que exista, à data, sobre a matéria.

3 — O traçado de linhas aéreas eléctricas deverá respeitar o património cultural, estético e científico da paisagem e, simultaneamente, os direitos estabelecidos pelas servidões administrativas.

4 — Não serão permitidas linhas aéreas de condutores nus ou isolados sobre recintos escolares e campos desportivos.

Artigo 22.º

Protecção à rede de telecomunicações

1 — As infra-estruturas de telecomunicações, no município de Portimão, serão do tipo subterrâneo.

2 — Nos espaços urbanos e urbanizáveis deverá ser adoptada instalação subterrânea das infra-estruturas de comunicações.

3 — Enquanto persistirem traçados aéreos de infra-estruturas de comunicações, estes deverão respeitar o património cultural, estético e científico da paisagem e, simultaneamente, os direitos estabelecidos pelas servidões administrativas.

4 — Não serão permitidas linhas aéreas de condutores nus ou isolados sobre recintos escolares e campos desportivos.

5 — As travessias, cruzamentos e vizinhanças nas linhas subterrâneas de alta tensão respeitarão a legislação que exista, à data, sobre a matéria.

6 — Enquanto se mantiverem os traçados aéreos das redes de telecomunicações, estas devem acompanhar paralelamente as vias de comunicação (estradas, caminhos, vias férreas, cursos de água, etc.), a distâncias variáveis, consoante os casos, por forma a não perturbar a livre e regular circulação nas vias públicas ou particulares nem afectar a segurança do caminho de ferro ou prejudicar outras linhas de telecomunicações ou de energia e ainda não causar dano às canalizações de água, gás ou outras.

Artigo 23.º

Protecção aos marcos geodésicos

As condicionantes a respeitar relativamente aos marcos geodésicos constam do Decreto-Lei n.º 143/83, de 26 de Abril, e são, designadamente:

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

Artigo 24.º

Protecção a edifícios escolares

Os condicionamentos respeitantes às zonas de protecção a edifícios escolares são os que constam dos Decretos-Leis n.ºs 21 875, de 18 de Novembro de 1932, 34 993, de 11 de Outubro de 1945, 37 575, de 8 de Outubro de 1949, 39 847, de 8 de Outubro de 1954, 40 388, de 21 de Novembro de 1955, 44 220, de 30 de Março de 1962, e 46 847, de 27 de Janeiro de 1966, designadamente:

- Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares que venham a ser concretizadas na vigência do PDMP não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados, que produzam o ensombreamento destes recintos;
- É proibido erigir qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar, existente ou previsto, seja inferior a uma vez e meia a altura da construção e menor que 12 m;
- Considera-se que aqueles afastamentos deverão ser calculados por forma que uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas sul, nascente e poente do terreno escolar, e formando um ângulo de 35º com o plano horizontal que passa esse ponto, não encontre quaisquer obstáculos. Na extrema norte do terreno aquele ângulo poderá ser de 45º;
- Para além das distâncias mínimas referidas nas alíneas b) e c), que deverão ser respeitadas relativamente a todos os recintos escolares, poderão ainda ser definidas zonas de protecção mais amplas, em regulamento do plano de pormenor, quando se considere que aqueles afastamentos não são suficientes para garantir um enquadramento arquitectónico adequado e uma conveniente integração urbanística;
- As zonas de protecção abrangem, em regra, uma faixa com 50 m de largura a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona *non aedificandi* e uma zona de construção condicionada. Nalguns casos, a largura dessa faixa pode ser ampliada em plano municipal de ordenamento do território.

Artigo 25.º

Instalação de vazadouros de entulho e parques de sucata

1 — Não será permitida a instalação de vazadouros de entulho e de parques de sucata a menos de 2000 m de furos de captação de água para o abastecimento público, podendo estas distâncias vir a ser alteradas caso a caso, mediante estudos hidrogeológicos, da responsabilidade dos requerentes.

2 — Poderá a Câmara Municipal propor à Assembleia Municipal alternativas à localização dos vazadouros de entulho e parques de sucata, quando a mesma ponha em causa os valores que se pretendem defender com o PDMP.

3 — Para garantia dos interesses públicos que se deverão acautelar, poderá a Câmara Municipal proceder à expropriação dos terrenos onde se encontram localizados os vazadouros de entulho e parques de sucata, se os mesmos ficarem a menos de 2000 m de furos de captação de águas já existentes ou que venham a existir.

4 — O licenciamento de novos parques de sucata e a legislação dos existentes rege-se pelo Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio.

Artigo 26.º

Protecção à área protegida da ria do Alvor

Na área protegida da ria do Alvor, que se encontra delimitada nas plantas de ordenamento e de condicionantes, o regime de uso e ocupação do solo é o determinado pelas classes de espaço constantes da planta de ordenamento, enquanto não for aprovado o seu plano de ordenamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro.

Artigo 27.º

Faixa costeira

1 — Entende-se por faixa costeira a banda ao longo da costa marítima cuja largura é limitada pela linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais e pela linha situada a 2 km daquela para o interior.

2 — Tendo em conta o disposto no Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro, a ocupação, uso e transformação da faixa costeira do município de Portimão, a concretizar através de PMOT ou de projecto de loteamento ou de obras, serão regulados tendo em conta o seguinte:

- a) As edificações devem ser afastadas tanto quanto possível da linha da costa, evitando-se o seu desenvolvimento linear ao longo da costa;
- b) As zonas de drenagem natural, ainda que não integrantes da REN ou da RAN, não serão ocupadas com construções;
- c) A rede viária será organizada por forma que se evite a abertura de estradas paralelas à costa;
- d) Os parques de estacionamento de apoio à utilização das praias devem ser pavimentados com materiais permeáveis e dimensionados de forma adequada à capacidade de acolhimento destas e implantados de forma a minimizar o derrube de árvores isoladas ou em maciço;
- e) A transposição de dunas costeiras será limitada à circulação pedonal, a efectuar através de passadeiras-estradas sobrelevadas e colocados perpendicularmente à direcção dos ventos dominantes, aproveitando, tanto quanto possível, as passagens naturais;
- f) As redes de distribuição de energia e de telecomunicações serão enterradas;
- g) As edificações devem integrar-se na paisagem, respeitando o carácter e os valores paisagísticos das envolventes e dos sítios, tanto no que se refere a volumes como a materiais, cores e texturas de acabamentos e coberturas;
- h) As superfícies impermeabilizadas das novas áreas urbanas devem restringir-se ao mínimo indispensável, de modo a permitir a infiltração máxima das águas pluviais;
- i) A vegetação a utilizar nos espaços livres deve ser seleccionada por forma a privilegiar-se a utilização de espécies características da área em causa;
- j) A dimensão e localização de estaleiros de obras terá em conta a minimização do seu impacto na paisagem e das perturbações ambientais deles decorrentes, sendo a sua área de localização e envolventes afectadas obrigatoriamente recuperadas pelo dono da obra imediatamente após a sua desactivação;

- k) Só será autorizada a colocação de depósitos de materiais, permanentes ou temporários, que sejam indispensáveis ao exercício das actividades económicas locais e para os quais não exista localização alternativa.

CAPÍTULO III

Servidões

Artigo 28.º

Servidões rodoviárias

1 — Os condicionamentos e servidões da rede rodoviária são as que constam da Lei n.º 2037, de 17 de Agosto de 1949, nos Decretos-Leis n.ºs 13/71, de 23 de Janeiro, 219/72, de 27 de Junho, e 380/85, de 26 de Setembro, Lei n.º 97/88, de 17 de Agosto, e Decretos-Leis n.ºs 445/91, de 20 de Novembro, 13/94, de 15 de Janeiro.

2 — A rede rodoviária do município de Portimão inclui a rede rodoviária nacional e a rede rodoviária municipal.

3 — A rede rodoviária nacional é construída por:

- a) Rede inter-regional — via longitudinal do Algarve;
- b) Rede regional, integrando as seguintes estradas nacionais:

EN 124, que estabelece a ligação entre Ladeira do Vau (ponte sobre a ribeira de Boina) e Monchique;

EN 125, que estabelece a ligação entre os principais centros urbanos regionais;

EN 266, que estabelece a ligação entre Porto de Lagos e Monchique.

4 — A rede rodoviária municipal é constituída por:

- a) Estrada intermunicipal — EM 532;
- b) Estradas municipais principais — EM 531-1 e EM 533;
- c) Estradas municipais secundárias:

CM 1068;

CM 1076;

CM 1145;

CM 1146;

CM 1147;

CM 1149;

CM 1360;

Via de ligação Alcalar-Vidigal-Tom;

Via de ligação Descampadinho-Carriçal-EM 532;

Via de ligação Rasmalho-Monte Novo (Monchicão);

Via de ligação Vale de Éguas-Gordeiro;

Via de ligação Rasmalho-Guenos-EM 532;

d) Vias municipais rurais;

e) Vias municipais urbanas, que se dividem em:

Distribuidoras principais (V 2, V 3, V 4, V 6 e V 10);

Distribuidoras secundárias (V 5, V 7 e V 9);

De serviço de acesso local — restantes.

5 — As zonas de protecção rodoviárias são as seguintes:

- a) Rede inter-regional — via longitudinal do Algarve: faixa *non aedificandi* de 150 m a contar das bermas e 500 m a partir do centro do nó;
- b) Rede regional: 50 m a contar do eixo da via;
- c) Estrada intermunicipal: 20 m a contar do eixo da via;
- d) Estradas municipais principais: 20 m a contar do eixo da via;
- e) Estradas municipais secundárias: 15 m a contar do eixo da via;
- f) Vias rurais: 10 m a contar do eixo da via;
- g) Vias urbanas — distribuidoras principais e secundárias: 20 m a contar do eixo da via.

Artigo 29.º

Servidões ferroviárias

1 — As servidões ferroviárias são as constantes do Decreto-Lei n.º 156/81, de 9 de Junho, e da Portaria n.º 784/81, de 10 de Setembro, da Secretaria de Estado dos Transportes Interiores.

2 — Sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente estabelecidas, são definidas faixas de protecção *non aedificandi* para a rede de infra-estruturas ferroviárias existentes e para um e outro lado da linha, cada uma com a largura de 10 m, para habitação, e de 40 m, para indústria, medidas na horizontal, a partir:

- a) Da aresta superior do talude de escavações ou da aresta inferior do talude de aterro;

- b) De uma linha traçada a 4 m da aresta exterior do carril mais próximo na ausência dos pontos de referência indicados na alínea anterior.

3 — Transitoriamente, e enquanto não for estabelecida aquela zona *non aedificandi*, a Câmara Municipal de Portimão sempre que achar aconselhável, solicitará parecer à CP para a implantação de novas construções ou alterações e ampliações em construções existentes nas seguintes áreas:

- a) Todos os casos que se situem até 50 m de um e de outro lado do caminho de ferro, contados a partir da actual entreevia;
b) No caso da estação, nos casos que se situam até 100 m contados a partir da actual entreevia.

Artigo 30.º

Servidões relativas ao aeródromo municipal da Penina

As servidões relativas ao aeródromo municipal da Penina, assinalado na planta de ordenamento, são as que constam da Lei n.º 2078, de 11 de Junho de 1955, e dos Decretos-Leis n.ºs 45 986, de 22 de Outubro de 1964, e 45 987, de 22 de Outubro de 1964, do anexo 14 à Convenção de Aviação Civil Internacional e do anexo a este Regulamento que define as áreas e superfícies de desobstrução.

Artigo 31.º

Servidões militares relativas ao ponto de apoio naval de Portimão

As servidões militares relativas ao ponto de apoio naval de Portimão serão definidas por portaria do Ministro da Defesa.

Artigo 32.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública respeitantes ao domínio público hídrico

1 — Os terrenos não dominiais conexos com o domínio público hídrico estão sujeitos às servidões estabelecidas por lei e, nomeadamente, a uma servidão de uso público no interesse geral, em conformidade com o estatuido nos artigos 12.º a 16.º do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro.

2 — Cumpre à Junta Autónoma dos Portos de Barlavento do Algarve ou ao Instituto da Água (INAG), conforme os casos, acautelar os interesses públicos relativos às parcelas sujeitas a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública.

Artigo 33.º

Exploração de inertes

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

2 — São objecto de licenciamento pela entidade definida na lei todas as explorações de inertes que se encontram em actividade ou venham a construir-se, de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) A implantação de indústrias extractivas será sempre fora dos aglomerados urbanos;
b) É obrigatória a apresentação e aprovação de planos de recuperação paisagística com o pedido de licenciamento;
c) O requerente prestará caução como garantia para a efectivação do plano de recuperação paisagística e assumirá a responsabilidade, através de contrato, de recuperar as redes viárias municipais que venham a ficar danificadas pelo transporte do material da exploração.

Artigo 34.º

Servidões à estação de tratamento do lixo

1 — É estabelecida uma área de servidão *non aedificandi* na faixa de 500 m de largura contados a partir da linha de delimitação da propriedade onde se integra a ETL.

2 — Nesta área de servidão não é admitida a abertura de furos de captação de água de qualquer tipo.

Artigo 35.º

Servidão ao Hospital Distrital

Os condicionamentos e servidões ao Hospital Distrital serão definidos por legislação a publicar.

TÍTULO II

Da ocupação, uso e transformação do solo

CAPÍTULO I

Zonas de ocupação urbanística

SECÇÃO I

Classes e categorias de espaços

Artigo 36.º

Classes de espaços

1 — Em função do uso dominante do solo, são consideradas as seguintes classes de espaços:

- a) Espaços urbanos, caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção;
b) Espaços urbanizáveis, assim denominados por poderem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão;
c) Espaços industriais, destinados a actividades transformadoras e serviços próprios;
d) Espaços de indústrias extractivas, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacto sobre os espaços envolventes;
e) Espaços agrícolas, abrangendo as áreas com características adequadas à actividade agrícola;
f) Espaços florestais, nos quais predomina a produção florestal;
g) Espaços culturais e naturais, nos quais se privilegiam a protecção dos recursos naturais ou culturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos;
h) Espaços-canais, correspondendo a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.

2 — O conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos determina o perímetro urbano.

3 — Os espaços urbanos e os espaços urbanizáveis integram, para além dos espaços destinados a habitação, a equipamentos e a espaços verdes, espaços de actividades económicas predominantemente destinados à implantação de unidades industriais compatíveis com a malha urbana, serviços, comércio e infra-estruturas complementares.

Artigo 37.º

Categorias de espaços

1 — Os espaços urbanos integram as seguintes categorias de espaços:

- a) Áreas urbanas consolidadas, identificadas na planta de ordenamento como zonas urbanas, caracterizadas por possuírem uma malha urbana consolidada ou em consolidação e com elevado grau de infra-estruturação ou com tendência para o vir a adquirir;
b) Áreas de habitação social existente, correspondentes às áreas urbanas ocupadas com habitações sociais e identificadas na planta de ordenamento;
c) Zonas de ocupação turística, constituídas por empreendimentos turísticos ou com projectos da mesma natureza já aprovados e pelas áreas intersticiais ou envolventes daquelas que, dada a aptidão, ficaram genericamente afectas à construção, edificação e demais empreendimentos com interesse para o sector do turismo;
d) Núcleos de povoamento a estruturar.

2 — Os espaços urbanizáveis integram as seguintes categorias de espaços:

- a) Espaços habitacionais, destinados predominantemente a habitação, podendo integrar equipamentos, espaços verdes, espaços de actividades económicas compatíveis com a malha urbana, serviços, comércio e infra-estruturas complementares, designados na planta de ordenamento como zonas de expansão urbana;

- b) Áreas de habitação social, destinadas à implementação de programas de habitação social.

SECÇÃO II

Zonas urbanas

Artigo 38.º

Construções novas

1 — Nas zonas urbanas é estabelecido o princípio genérico da manutenção das características do edificado existente, podendo, no entanto, a Câmara Municipal de Portimão aprovar novas construções, sujeitas aos seguintes condicionantes:

- a) É autorizado o nivelamento da cêrcea pela média das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua entre duas transversais ou que apresente características morfológicas distintas, desde que não ultrapasse o que decorre da aplicação do artigo 59.º do RGEU, utilizando-se para o efeito a seguinte fórmula (em metros):

$$hm = \frac{Eh \times li}{Ei}$$

em que:

hm = altura da fachada do novo edifício;
 hi = altura da fachada dos edifícios existentes;
 li = largura da fachada dos edifícios existentes;

- b) A altura, contada a partir do ponto de cota média do terreno marginal até à face inferior da laje do 2.º piso acima da cota de soleira, não pode ser inferior a 3,5 m. Nos restantes pisos, a altura mínima é a fixada no RGEU ou em legislação específica. Nos casos de ruas com inclinação igual ou superior a 10 %, admite-se a eventual construção de pisos intermédios, desde que o pé-direito nessa zona não seja inferior aos mínimos regulamentares;
- c) A profundidade das empenas não poderá exceder 15 m, excepto quando se trate de hotéis ou outros equipamentos de interesse público, em que será definida casuisticamente. Neste último caso, quando se trate de edifícios integrados em construção em banda contínua, a profundidade de empena não poderá exceder 17 m;
- d) As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento e a áreas técnicas (postos de transformação, centrais de ar condicionado, etc.) e arrecadações dos alojamentos do próprio edifício, excepto nas situações de estabelecimentos hoteleiros, relativamente aos quais a Direcção-Geral do Turismo admita outros usos;
- e) Não são admitidos pisos recuados acima da altura da fachada definida nos termos da alínea a) deste artigo;
- f) A densidade global da ocupação não poderá ser alterada.

2 — A gestão das áreas urbanas consolidadas será feita a partir de planos de urbanização ou de pormenor, que definirão as densidades máximas de ocupação, os índices de construção, a altura máxima dos edifícios, a caracterização das fachadas e o arranjo dos espaços exteriores, bem como as áreas, edifícios e conjuntos de edifícios a preservar, pelo seu interesse arquitectónico, histórico ou patrimonial.

3 — As parcelas cujo novo aproveitamento implique a criação de infra-estruturas urbanas ficam sujeitas aos parâmetros urbanísticos das áreas envolventes.

Artigo 39.º

Interior dos quarteirões

- 1 — Nos edifícios ou conjuntos que tenham frente para duas ruas opostas poderá ser assegurado o atravessamento do quarteirão.
- 2 — Nesses edifícios ou conjuntos deverá ser localizado equipamento que contribua para a qualificação do ambiente urbano.

Artigo 40.º

Ampliação

É admitida a ampliação dos edifícios existentes desde que seja assegurado estacionamento no interior do lote ou soluções alternativas em conformidade com o estabelecido no artigo 49.º, na proporção das necessidades criadas com a ampliação, sendo a altura das fachadas a que resulta da aplicação do disposto na alínea a) do artigo 38.º, nos casos em que a mesma for admitida.

Artigo 41.º

Logradouros

1 — Só é permitida a utilização de logradouros quando se destinar a estacionamento automóvel a céu aberto ou quando se trate de construções de um piso, reservadas:

- a) A estacionamento automóvel para uso privativo dos alojamentos do edifício;
- b) Instalação de estabelecimentos comerciais ou de serviços em edifícios destinados exclusivamente a esse uso.

2 — A utilização dos logradouros, nos termos do número anterior, com as adaptações decorrentes da topografia que se justifiquem, será sempre precedida de vistoria da comissão técnica, destinada a verificar que não são prejudicadas as vistas, a insolação e a ventilação dos edifícios e dos logradouros adjacentes e que não são destruídas as espécies arbóreas que interesse preservar.

3 — Quando se trate de edifícios em regime de arrendamento, a autorização para a ocupação de logradouros será ainda precedida de informação aos inquilinos.

4 — O estacionamento em cave com ocupação de todo o lote é permitido desde que seja assegurada a integração arquitectónica das construções e o adequado tratamento dos logradouros, nomeadamente com coberto vegetal.

Artigo 42.º

Usos

1 — A localização do comércio e serviços em novos edifícios nas áreas consolidadas é condicionada à satisfação dos requisitos seguintes:

- a) É possível a utilização de edifícios exclusivamente para comércio e serviços, quando e onde os arruamentos tenham largura igual ou superior a 20 m e o lote tenha área igual ou superior a 450 m², e frente não inferior a 15 m e permita a inclusão de estacionamento em conformidade com o disposto no artigo 48.º;
- b) A coexistência de comércio e serviços com habitação num mesmo edifício só é permitida nos 1.º e 2.º pisos contados a partir da soleira do edifício, quando e onde os arruamentos tenham largura igual ou superior a 15 m, desde que disponham de acessos independentes dos pisos habitacionais e que permitam a inclusão de estacionamento em conformidade com o disposto no artigo 48.º;
- c) O condicionamento estabelecido na alínea anterior relativamente à largura dos arruamentos não é exigível quando o comércio e serviços se localizem nos 1.º e 2.º pisos interligados contados a partir da soleira do edifício.

2 — À localização do comércio e serviços em edifícios preexistentes aplica-se o disposto no número anterior, mas o estacionamento exigível, em conformidade com o disposto no artigo 48.º, será na proporção das necessidades criadas pelo novo uso autorizado.

3 — As mudanças de uso, nos termos da alínea b) do n.º 1, em edifícios preexistentes ficam ainda condicionadas à possibilidade de integração arquitectónica dos acessos exigidos, caso estes não existam.

4 — Desde que sejam previstos acessos independentes do uso residencial e criadas áreas de estacionamento em conformidade com o disposto no artigo 48.º e as infra-estruturas urbanas comportem os impactos decorrentes, é admissível a instalação de indústrias compatíveis com o uso residencial, em conformidade com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

Artigo 43.º

Zonas de ocupação turística

1 — Nas zonas de ocupação turística serão respeitados os seguintes parâmetros, de acordo com o despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Comércio e Turismo de 15 de Dezembro de 1992, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 3, de 3 de Janeiro de 1993:

- 1) Os estabelecimentos hoteleiros classificados nos grupos 1 (hotéis), 4 (estalagens) e 6 (hotéis-apartamentos) do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril, devem respeitar os seguintes requisitos:

- a) Densidade populacional < 100 hab./ha;
- b) Coeficiente de ocupação do solo (COS):

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

- c) Coeficiente de afectação do solo (CAS) $\leq 0,15$;
 d) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) $\leq 0,30$;
 e) Altura máxima das construções:
 Empreendimentos de luxo, de 5 e 4 estrelas, 15 m;
 Empreendimentos de outras categorias, 13,50 m;
- f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno:
 Empreendimentos de luxo, de 5 e 4 estrelas, 13,50 m;
 Empreendimentos de outras categorias, 12,50 m;
- 2) Os estabelecimentos hoteleiros a que alude o n.º 1) não poderão ter uma altura superior a 8 m e um máximo de dois pisos, quando se situem a uma distância inferior a 350 m do limite das margens das águas do mar ou do rio, ou das respectivas zonas adjacentes, como tal classificadas;
- 3) Os loteamentos, as construções e os empreendimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, e não incluídos no n.º 1) do presente artigo, devem respeitar os seguintes requisitos:
- a) Densidade populacional < 60 hab./ha;
 b) COS $\leq 0,20$;
 c) CAS $\leq 0,15$;
 d) CIS $\leq 0,25$;
 e) Altura máxima de construção — 6,50 m;
 f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno — 6,50 m;
- 4) Exceptuam-se do disposto no número anterior as parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares, ficando a sua ocupação sujeita aos seguintes requisitos:
- a) COS $\leq 0,15$;
 b) CAS $\leq 0,10$;
 c) CIS $\leq 0,15$;
 d) Altura máxima das construções — 6,50 m;
 e) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno — 5 m;
- 5) Não poderão ser autorizadas ou objecto de parecer favorável as operações de loteamento, com excepção das que se destinam à implantação de unidades turísticas, que:
- a) Incidam sobre prédios com área superior a 15 000 m²;
 b) Tenham como resultado a constituição de lotes com área inferior a 2000 m² cada um;
 c) Não respeitem os parâmetros fixados no n.º 4).
- 6) Em casos excepcionais devidamente justificados, poderão ser viabilizados empreendimentos, loteamentos ou construções com índices superiores aos fixados nos números anteriores, desde que:
- a) O terreno se insira em estrutura urbana consolidada;
 b) Se encontrem garantidas as necessárias articulações viárias e demais infra-estruturas;
 c) O empreendimento, loteamento ou construção se mostre conveniente para efeitos de complementaridade funcional ou estética;
 d) Sejam respeitados os alinhamentos existentes e aplicada a cêrcea mais adequada em função e a volumetria dominante;
- 7) Nas zonas de ocupação turística devem ainda respeitar-se os seguintes princípios:
- a) A divisão entre parcelas e lotes deve, em princípio, ser feita com arranjos paisagísticos devidamente integrados e, quando seja necessária a construção de muros de alvenaria ou tijolo, não poderão estes possuir altura superior a 0,80 m relativamente ao nível natural do terreno;
- b) As áreas de estacionamento devem preferencialmente ser construídas no subsolo e respeitar os seguintes parâmetros:
- Um carro por cada três camas, relativamente a estabelecimentos hoteleiros;
 Um carro por apartamento;
 Um carro por cada 50 m² de área total de construção, relativamente a empreendimentos para comércio ou serviços;
 Dois carros por fogo, relativamente a moradias unifamiliares.

2 — Para garantia da boa manutenção das infra-estruturas urbanas, pode a Câmara Municipal de Portimão propor à Assembleia Municipal de Portimão o arrendamento das infra-estruturas destas áreas e a concessão do serviço aos proprietários ou entidades exploradoras dos empreendimentos que manterão cumulativamente a rede viária de que se servem nas melhores condições.

Artigo 44.º

Núcleos de povoamento disperso a estruturar

1 — Os núcleos de povoamentos dispersos de raiz rural a estruturar estão assinalados na planta de ordenamento e são os seguintes:

Pereira;
 Arão;
 Rasmalho;
 Porto de Lagos;
 Palheiros;
 Mesquita.

2 — Nestes núcleos, as zonas de construção ficam sujeitas às seguintes regras:

a) Coeficiente de afectação do solo: CAS $< 0,20$;
 b) Cêrcea máxima — dois pisos, respeitando a morfologia e volumetria da envolvente.

SECÇÃO III

Espaços urbanizáveis

Artigo 45.º

Espaços urbanizáveis

1 — Os espaços urbanizáveis são aqueles que poderão adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente são designados por áreas de expansão.

2 — No município de Portimão, são os seguintes os tipos de espaços urbanizáveis:

a) Zonas de expansão urbana, incluindo as destinadas a programas de habitação social;
 b) Zonas de povoamento disperso a estruturar, com características urbanizáveis: Porto de Lagos e Palheiros.

3 — Nas zonas de expansão urbana, a urbanização será precedida de planos de pormenor e ou projectos de loteamento e serão respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Na cidade de Portimão:

Z.1 — densidade populacional < 100 hab./ha:

CAS $< 0,25$;
 CIS $< 0,35$;
 COS $< 0,35$;
 Cêrcea máxima dos edifícios — dois pisos;

Z.2 — Densidade populacional < 130 hab./ha:

CAS $< 0,40$;
 CIS $< 0,50$;
 COS $< 0,45$;
 Cêrcea máxima dos edifícios — quatro pisos;

Z.3 — Densidade populacional < 200 hab./ha:

CAS $< 0,30$;
 CIS $< 0,45$;
 COS $< 0,50$;
 Cêrcea máxima dos edifícios — cinco pisos;

Z.4 — Densidade populacional < 200 hab./ha:

CAS $< 0,30$;
 CIS $< 0,45$;
 COS $< 0,50$;
 Cêrcea máxima dos edifícios — cinco pisos;

b) Em aldeia das Sobreiras, Quatro Estradas, Alvor, Figueira, Mexilhoira Grande e Montes de Alvor:

Densidade populacional próxima dos 130 hab./ha:

CAS $< 0,35$;
 CIS $< 0,45$;
 COS $< 0,50$;
 Cêrcea máxima dos edifícios — três pisos;

c) Nas áreas destinadas a habitação social — densidade populacional máxima 250 hab./ha:

CAS < 0,30;
CIS < 0,45;
COS < 0,70;
Cércea máxima edifícios — quatro pisos.

4 — Nas zonas de expansão urbana que não sejam contíguas com as zonas de ocupação turística não será autorizada a construção de aldeamentos ou conjuntos turísticos.

5 — As áreas urbanas a afectar pelo município para a implementação de programas de âmbito social e para equipamentos, por causa de utilidade pública manifesta compreendida em cada programa, poderão ser expropriadas mediante o pagamento contemporâneo de justa indemnização.

6 — As construções nas zonas de povoamento disperso, com características urbanizáveis, a estruturar, de Porto de Lagos e de Paieiros regem-se pelos seguintes parâmetros:

Densidade populacional < 60 hab./ha;
CAS < 0,15;
CIS < 0,25;
COS < 0,20;
Cércea máxima dos edifícios — dois pisos.

SECÇÃO IV

Indústrias e serviços integráveis nas áreas urbanas e urbanizáveis

Artigo 46.º

Indústrias e serviços integráveis nas áreas urbanas e urbanizáveis

1 — Os espaços industriais existentes e as propostas de expansão são os que constam da planta de ordenamento.

2 — Nestas áreas é permitida a instalação de indústrias não poluentes, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 109/91 e o Decreto-Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, devendo ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos, a aplicar ao lote:

Volumetria < 7,0 m³/m²;
Afastamento mínimo em relação às bermas das vias — 10 m;
Afastamento mínimo em relação ao limite lateral do prédio — 6 m.

Artigo 47.º

Unidades hoteleiras e similares de hotelaria inseridas nas áreas urbanas e urbanizáveis

As unidades hoteleiras, tais como hotéis, apart-hotéis, pensões e afins, restaurantes, cafés, clubes nocturnos e afins, poderão instalar-se nas áreas urbanas e urbanizáveis desde que não provoquem incómodo ou poluição aferidos nos termos da legislação aplicável.

SECÇÃO V

Circulação e estacionamento automóvel e cadências obrigatórias para os espaços urbanos, urbanizáveis, industriais e serviços

Artigo 48.º

Circulação e estacionamento automóvel

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

1) Cálculo das áreas por local de estacionamento:

- Veículos ligeiros — deverá afectar-se uma área bruta de 20 m² por lugar de estacionamento à superfície e 25 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não;
- Veículos pesados — deverá afectar-se uma área de 75 m² por lugar de estacionamento à superfície e de 130 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não;

2) Edifícios para habitação — estacionamento automóvel:

1,5 lugares por fogo, excepto quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 150 m² e tipologia igual ou superior a T4, caso em que a área de estacionamento no interior do lote será correspondente a dois lugares de estacionamento por fogo;

3) Edifícios destinados a serviços:

- Quando a sua superfície útil total for inferior ou igual a 500 m², a área para o estacionamento será de dois lugares por cada 100 m² de área útil;
- Quando a sua superfície útil for superior a 500 m² e inferior a 1000 m², a área para o estacionamento será de três lugares por cada 100 m² de área útil;
- Quando a superfície útil for superior ou igual a 1000 m² e inferior a 2500 m², a área para o estacionamento será de quatro lugares por cada 100 m² de área útil;
- Quando a superfície útil for superior ou igual a 2500 m², a área para o estacionamento será de sete lugares por cada 100 m² de área útil;

4) Indústrias e armazéns:

- Nos edifícios destinadas à indústria e armazéns deverá ser obrigatória a existência de uma área de estacionamento para pessoal e visitantes dentro do lote equivalente a um lugar por cada 150 m² de área coberta total de pavimentos;
- Quando a área do lote for superior a 1000 m², a área de estacionamento obrigatória será equivalente a um lugar por cada 100 m² de área coberta total de pavimentos;
- Em qualquer dos casos deverá ser prevista, no interior do lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados, em número a determinar, caso a caso, em função do tipo de indústria a instalar;

5) Estabelecimentos hoteleiros:

- Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, as áreas a reservar para estacionamento no interior do lote deverão corresponder a um lugar de estacionamento por cada duas camas;
- Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deverá ainda ser prevista no interior do lote uma área para estacionamento de veículos pesados e de passageiros, a determinar, caso a caso, em função da dimensão e localização da unidade hoteleira;
- Nos espaços urbanizáveis deverá prever-se uma área mínima de estacionamento de um lugar para o estacionamento de veículo pesado por cada 70 quartos.

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

- Quando a sua superfície útil for inferior ou igual a 500 m², a área de estacionamento será equivalente a dois lugares por cada 100 m² de área útil;
- Quando a sua superfície útil for superior a 500 m², a área de estacionamento será equivalente a três lugares por cada 100 m² de área útil;
- Para superfícies de comércio com uma área coberta total de pavimento superior a 2500 m², para além da aplicação dos índices de estacionamento estabelecidos na alínea anterior, deverá tornar-se obrigatória a apresentação à Câmara Municipal de Portimão de um estudo de tráfego, contendo, designadamente, elementos que permitam avaliar:

- A acessibilidade do local em relação ao transporte individual;
- A capacidade das vias envolventes;
- A capacidade de estacionamento do próprio lote, do empreendimento e nas vias que constituem a sua envolvente imediata;
- O funcionamento das operações de carga e de descarga;

7) Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista:

- Nos hipermercados com área bruta superior a 2500 m² e inferior ou igual a 4000 m² será obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote equivalente a cinco lugares de estacionamento, para veículos ligeiros, por cada 100 m² de área útil de vendas e mais de um lugar de estacionamento, para veículo pesado, por cada 500 m² de área bruta de construção destinada ao armazenamento de produtos;

- b) Nos hipermercados com superfície bruta superior a 4000 m² e nos edifícios destinados a comércio grossista de superfície idêntica será obrigatória a existência de área de estacionamento no interior do lote, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior à estabelecida no número anterior;
- c) Os centros comerciais, os grandes armazéns e os hipermercados de *bricolage* são comparáveis, para efeitos de cálculo das necessidades de estacionamento, aos hipermercados de área bruta inferior a 4000 m²;
- d) Em todas as situações previstas no presente artigo, e independentemente da necessidade de dar cumprimento ao estabelecido no Decreto-Lei n.º 258/92, é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego, nos termos estabelecidos na alínea c) do número anterior;

- 8) Salas de espectáculo — para as salas de espectáculo, as áreas de estacionamento obrigatórias serão equivalentes a dois lugares de estacionamento por cada 10 lugares sentados;
- 9) Equipamentos colectivos — para a instalação de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundária e universitária), desportiva e hospitalar, deverá proceder-se, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento.

2 — Para as áreas urbanas e áreas industriais existentes sujeitas a renovação e para pequenas áreas intersticiais no tecido consolidado deverão aplicar-se as regras descritas no n.º 1 deste artigo.

3 — Em situações agora não previstas neste articulado, a Câmara Municipal definirá as regras caso a caso, tendo em conta a necessidade de regularizar o tráfego e o estacionamento.

Artigo 49.º

Áreas a ceder ao município

Nas operações de loteamento a realizar nas áreas urbanas, áreas urbanizáveis e áreas industriais serão aplicados os critérios decorrentes do disposto nos artigos 8.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, com a alteração que lhe foi introduzida pela Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, e na Portaria n.º 1182/89, de 22 de Dezembro.

SECÇÃO VI

Espaços para indústrias extractivas

Artigo 50.º

Espaços para indústrias extractivas

1 — Existe no município de Portimão em actividade a pedra de Laboreiro, cuja localização e limites do espaço industrial correspondente se encontram nas plantas de condicionantes e ordenamento, devendo os exploradores adaptar os seus estabelecimentos em conformidade com o Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março.

2 — O licenciamento de novas actividades far-se-á de acordo com o estabelecido na legislação referida no número anterior.

CAPÍTULO II

Zonas de recursos naturais e de equilíbrio ambiental

SECÇÃO I

Espaços agrícolas e espaços florestais

Artigo 51.º

Espaços agrícolas

1 — Os espaços agrícolas são constituídos pelas áreas com características adequadas a actividade agrícola ou que as possam vir a adquirir, e no município de Portimão classificam-se em:

- a) Espaços de uso exclusivamente agrícola integrados na RAN;
- b) Espaços de fomento agro-florestal.

2 — Os espaços integrados na RAN do perímetro de rega e os espaços agrícolas com limitações são identificados na carta de ordenamento.

3 — O regime dos espaços integrados na RAN é o definido no artigo 13.º do presente Regulamento, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro.

4 — O regime de uso e transformação dos solos integrantes do perímetro de rega, delimitado nas cartas de condicionantes e de ordenamento, é o fixado pelos Decretos-Leis n.ºs 269/82, de 10 de Julho, e 69/92, de 27 de Abril, e pelo Decreto Regulamentar n.º 2/93, de 3 de Fevereiro.

5 — Os espaços agrícolas ocupando áreas da REN caracterizadas por serem áreas de máxima infiltração não podem ser ocupados com novas culturas ou práticas agrícolas que impliquem remobilizações profundas do solo e ou despedrega; a utilização de agro-químicos deve pautar-se de acordo com o código de boas práticas agrícolas, de modo a impedir-se a poluição da água subterrânea; e não serão permitidos sistemas de tratamento de efluentes que impliquem a sua infiltração nem a utilização destes na rega.

6 — Os espaços de fomento agro-florestal que estão devidamente identificados na planta de ordenamento são especialmente vocacionados para a exploração da floresta, actividades agrícolas, silvícola e pastoril, podendo ser autorizada a edificação, sem prejuízo do disposto no artigo 68.º e desde que o requerente apresente um projecto de exploração onde prove a sua viabilidade económica.

7 — As instalações de apoio às actividades agrícolas e florestais a autorizar nos termos do número anterior deverão localizar-se em prédios com mais de 5 ha, não devendo resultar uma impermeabilização do solo superior a 2% da área do prédio. A altura máxima dos edifícios não deverá ultrapassar 5 m, excepto quando conveniências de natureza técnica o justifiquem.

8 — Os parâmetros urbanísticos a que devem obedecer os edifícios para habitação, previstos no n.º 6, são os seguintes:

Área do terreno não inferior à unidade mínima de cultura;
Área coberta < 200 m²;
Cércea — um piso.

9 — O tratamento e destino final dos efluentes das construções previstas no n.º 5 do presente artigo deverão salvaguardar a qualidade ambiental, tendo em conta, nomeadamente, as características hidrogeológicas dos terrenos em que se implantam.

10 — Sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, e nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 69/92, de 27 de Abril, não serão permitidas novas edificações nas áreas dos perímetros de rega.

Artigo 52.º

Espaços florestais

1 — Os espaços florestais identificados na planta de ordenamento correspondem aos povoamentos florestais existentes e são especialmente vocacionados para a exploração silvícola e pastoril, sendo autorizada a edificação de habitação desde que o requerente apresente um projecto de exploração onde prove a sua viabilidade económica, sem prejuízo do disposto no artigo 68.º

2 — Às edificações autorizadas aplica-se o disposto nos n.ºs 7, 8 e 9 do artigo anterior.

3 — O regime dos espaços florestais é o que decorre da aplicação da legislação em vigor, nomeadamente dos Decretos-Leis n.ºs 327/80, de 26 de Agosto, 55/81, de 7 de Maio, 175/88, de 5 Maio, 139/88, de 22 de Maio, 139/89, de 28 de Abril, e 180/89, de 30 de Maio, e das Portarias n.ºs 513/89, de 6 de Julho, 528/89, de 11 de Julho, e 341/90, de 7 de Maio.

SECÇÃO II

Espaços naturais

Artigo 53.º

Espaços naturais

1 — Os espaços naturais são os que privilegiam a protecção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, e no município de Portimão compreendem:

- a) Sapais da ria de Alvor e das colinas de Arge;
- b) Albufeiras e respectivas faixas de protecção;
- c) Praias e dunas litorais e arribas e falésias, incluindo faixas de protecção.

2 — Os espaços naturais são, no seu conjunto, zonas *non aedificandi*.

Artigo 54.º

Zonas verdes de equilíbrio ambiental não urbanizáveis

1 — As zonas verdes de equilíbrio ambiental não urbanizáveis identificadas na planta de ordenamento constituem um conjunto de espaços verdes com ou sem arborização, natural ou plantada, e destinados à instalação de equipamentos de recreio e lazer de ar livre, protecção ambiental e integração paisagística, sem prejuízo do regime da REN e da RAN, quando aplicáveis.

2 — Nestes espaços, a superfície impermeabilizada não pode ultrapassar 5% da sua superfície sujeita a cada intervenção.

SECÇÃO III

Espaços culturais

Artigo 55.º

Espaços culturais

1 — Os espaços culturais são os que privilegiam a protecção dos recursos culturais e a salvaguarda dos valores arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos, e no município de Portimão são os constituídos pelas estações arqueológicas de Alcalar e Abicada, que estão delimitados nas plantas de condicionantes e de ordenamento.

2 — Constituem também espaços culturais os valores patrimoniais construídos que vierem a ser classificados como de interesse concehlio e suas áreas de protecção, o mesmo se aplicando aos locais onde se verificarem achados arqueológicos.

3 — Serão elaborados por arquitectos os projectos de arquitectura relativos a obras em imóveis ou conjuntos urbanos integrados ou integráveis na classe de espaços culturais.

SECÇÃO IV

Espaços-canais

Artigo 56.º

Espaços-canais

1 — Os espaços-canais não admitem qualquer outro uso incompatível com aquele para que foram reservados e são considerados áreas *non aedificandi*.

2 — As áreas de protecção inerentes aos espaços-canais encontram-se legalmente estabelecidas com servidões, e quaisquer acções nas mesmas obriga a parecer da respectiva entidade tutelar.

3 — O presente Plano prevê três alternativas para a implantação da via longitudinal do Algarve, pelo que, quando for escolhida uma delas, os espaços-canais referentes às outras deixarão de ser considerados, prevalecendo no território abrangido as classes de espaços constantes da planta de ordenamento.

TÍTULO III

Unidades de planeamento e gestão

Artigo 57.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — O PDMP prevê as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG):

- Área de aptidão turística (AAT), que incluirá núcleos de desenvolvimento turístico, que não poderão ultrapassar, no seu conjunto, as 5000 camas;
- UP 1 — UOPG do Vau-Vale de França, que corresponde a uma área parcialmente urbanizada, a sujeitar a planos de urbanização ou de pormenor, privilegiando a expansão controlada do tecido urbano, a existência de uma estrutura verde contínua entre cada módulo de urbanização concentrada, os equipamentos correspondentes e a consolidação, integração e fecho das malhas urbanas existentes e sua qualificação ambiental;
- UP 2 — UOPG do Alto do Poço e Alvor, que corresponde a uma área parcialmente urbanizada, a sujeitar a planos de urbanização ou de pormenor, privilegiando a consolidação do tecido urbano, integrando e fechando as malhas urbanas existentes e a sua qualificação ambiental;
- UP 3 — UOPG de hotelaria tradicional, que corresponde a uma área de implementação de hotelaria tradicional de qualidade;
- UP 4 — UOPG dos aglomerados Companheira, Vendas, Ladeira do Vau e a área do entreposto comercial;

f) UP 5 — UOPG da área de turismo náutico e comercial do rio Arade;

g) UP 6 — UOPG de espaços de equipamentos;

h) UP 7 — UOPG da Área de Paisagem Protegida da Ria de Alvor, que corresponde a uma área que se propõe que seja paisagem protegida, nos termos do Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro.

2 — As UOPG referidas nas alíneas a) a g) do número anterior não são entendidas na sua totalidade como espaços urbanizáveis, serão sujeitas a planos de urbanização e ou planos de pormenor, que definirão com minúcia a tipologia de ocupação de cada área, a concepção do espaço urbano, o uso dos solos e condições gerais de edificação, quer para novas edificações quer para a transformação das edificações existentes, caracterização das fachadas e arranjos dos espaços livres, com vista exclusivamente à consolidação e o melhor equipamento da actividade turística que se exerce na zona e em caso algum a sua densificação ou massificação.

3 — Os planos municipais de ordenamento indicados no número anterior, com excepção dos indicadas na alínea e) do n.º 1, deverão ser ratificados nos termos da legislação aplicável, por modificarem o uso do solo definido na planta de ordenamento ou por afectarem áreas sob jurisdição da administração central.

4 — Até à ratificação dos planos municipais de ordenamento previstos, os espaços abrangidos pelas UOPG respectivas têm o estatuto de espaços não urbanizáveis e seguem o regime de uso, ocupação e transformação do solo definidos na planta de ordenamento.

Artigo 58.º

Área de aptidão turística

1 — Até à aprovação e ratificação dos planos de urbanização ou de pormenor relativos aos núcleos de desenvolvimento turístico (NDT), a área de aptidão turística prevista no artigo 57.º tem o estatuto de espaço não urbanizável e segue o regime de uso, ocupação e transformação do solo definido na planta de ordenamento, carta de condicionantes e Regulamento do PDMP.

2 — Nos NDT a incluir na área de aptidão turística (AAT) serão respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos:

- A área urbanizável não pode exceder 30% da área total do núcleo;
- A estrutura urbana e construções deverão apresentar-se concentradas ou nucleadas de forma a evitar o alastramento urbano;
- Cada conjunto de aldeamento turístico não pode possuir uma área de intervenção inferior a 25 ha;
- Os parâmetros urbanísticos de referência para a elaboração dos planos de urbanização ou de pormenor e para os estudos de loteamento relativos aos NDT obedecerão ao disposto no artigo 43.º;
- Não poderão ser afectos à NDT mais de 25% da área de aptidão turística;
- Os projectos de licenciamento das construções, loteamentos e empreendimentos turísticos devem ser instruídos com projectos de arranjos exteriores que contribuam para o incremento das funções dominantes da classe de espaços em que se inserem;
- A aprovação dos NDT carece de ratificação dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Comércio e Turismo.

Artigo 59.º

UOPG do Vau-Vale da França

1 — A UOPG do Vau-Vale da França será objecto de plano de urbanização ou de pormenor em cuja elaboração serão respeitados os princípios estabelecidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 57.º, não podendo as densidades nos espaços urbanizáveis ser superiores à densidade média das áreas já urbanizadas.

2 — Os parâmetros urbanísticos da área urbanizável não poderão, no entanto, ultrapassar os seguintes valores:

- Densidade populacional < 60 hab./ha;
- CAS < 0,15;
- CIS < 0,25;
- COS < 0,20;
- Cércea máxima — dois pisos.

Artigo 60.º

UOPG do Alto do Poço e Alvor

1 — A UOPG do Alto do Poço e Alvor será objecto de plano de urbanização ou de pormenor em cuja elaboração serão respeitados os princípios estabelecidos na alínea c) do n.º 1 do artigo 57.º, não

podendo as densidades nos espaços urbanizáveis ser superiores à densidade média das áreas já urbanizadas.

2 — Os parâmetros urbanísticos da área urbanizável não poderão, no entanto, ultrapassar os seguintes valores:

Densidade populacional < 60 hab./ha;
CAS < 0,15;
CIS < 0,25;
COS < 0,20;
Cércea máxima — dois pisos.

Artigo 61.º

UOPG de hotelaria tradicional

A UOPG de hotelaria tradicional corresponde a uma área de implementação de hotelaria tradicional de qualidade e cujo plano de urbanização ou de pormenor, a desenvolver na sua parte urbanizável, que não poderá ultrapassar 25% da sua área total, obedecerá aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Densidade populacional < 100 hab./ha;
CAS ≤ 0,15;
CIS ≤ 0,30;
COS ≤ 0,50;
Cércea máxima — três pisos.

Artigo 62.º

UOPG dos aglomerados Companheira, Vendas, Ladeira do Vau e área do entreposto comercial

1 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar aos planos de urbanização ou planos de pormenor a implementar nas classes de espaços urbanos e urbanizáveis dos aglomerados da Companheira, Vendas e Ladeira do Vau e entreposto comercial são os seguintes:

Densidade populacional — 80 hab./ha;
CAS < 0,20;
CIS < 0,35;
COS < 0,50;
Cércea máxima — três pisos.

2 — O plano de urbanização ou de pormenor abrangendo a área destinada a entreposto comercial tem o objectivo de estruturar o relacionamento do entreposto comercial e das urbanizações anexas com a rede viária existente.

Artigo 63.º

UOPG da área de turismo náutico e comercial do rio Arade

1 — A UOPG da área de turismo náutico do rio Arade será objecto de um plano de ordenamento, estabelecido em área de jurisdição portuária, que incluirá também a parte comercial do porto que já existe.

2 — A participação das entidades interessadas no ordenamento desta UOPG será regulada através de um protocolo a estabelecer com o Ministério do Mar.

Artigo 64.º

UOPG de espaços de equipamento

As UOPG de espaços de equipamentos desinseridos das estruturas urbanas do concelho serão objecto de plano de urbanização ou plano de pormenor com vista à concretização dos equipamentos previstos, de acordo com a sua especificidade.

Artigo 65.º

UOPG da Área de Paisagem Protegida da Ria do Alvor

1 — A UOPG da Área de Paisagem Protegida da Ria de Alvor corresponde a uma área que se propõe que seja paisagem protegida, com o objectivo de gestão integrada, privilegiando a preservação dos valores naturais em presença, podendo integrar várias classes de espaço compatíveis com aqueles fins.

2 — Esta UOPG deverá ser objecto de plano de ordenamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro.

Artigo 66.º

Áreas afectas a parques de campismo

As áreas afectas a parques de campismo estão assinaladas na planta de ordenamento e o seu regime é o previsto na Lei n.º 7/81, de 12 de Junho, que ratifica, com emendas, o Decreto-Lei n.º 307/80, de 18 de Agosto, e nos Decretos-Leis n.ºs 192/82, de 19 de Maio, e 393/85, de 9 de Outubro.

TÍTULO IV

Coimas

Artigo 67.º

Coimas

1 — Constitui contra-ordenação punível com coima a realização de obras e a utilização de edificações ou do uso do solo em violação do PDMP.

2 — A caracterização do tipo de contra-ordenações e o montante das coimas a aplicar encontram-se fixados no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, ou na legislação que o substituir.

TÍTULO V

Disposições finais

Artigo 68.º

Proibição de edificação dispersa

1 — Sem prejuízo do previsto nos artigos 57.º e 72.º do presente Regulamento e nos artigos 23.º, 24.º e 25.º do Decreto Regulamentar n.º 11/91, fora dos espaços urbanos não podem ser autorizadas operações de loteamento nem novas edificações que provoquem ou aumentem a edificação dispersa.

2 — Por razões ponderosas demonstradas pelo interessado, designadamente as que digam respeito à organização de explorações agrícolas, podem, excepcionalmente, ser autorizadas edificações isoladas, desde que daí não resultem derrogações ao estabelecido no presente Regulamento.

Artigo 69.º

Loteamentos

As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas classificadas pelos planos municipais de ordenamento do território como urbanas ou urbanizáveis.

Artigo 70.º

Achados arqueológicos

1 — Sempre que no decorrer de obra de iniciativa pública, cooperativa ou particular, ou de trabalhos da responsabilidade da empresa concessionária, sujeitos a licenciamento municipal ou não, forem encontrados achados arqueológicos, tal facto deverá ser comunicado à Câmara Municipal de Portimão, que procederá conforme a Portaria n.º 269/78 e demais legislação em vigor.

2 — Os achados avulsos de bens arqueológicos ficarão sujeitos ao disposto na Lei n.º 13/85.

3 — A Câmara Municipal de Portimão procederá ao embargo das obras se não for cumprido o disposto nos números anteriores.

Artigo 71.º

Instalação de grandes equipamentos e de grandes infra-estruturas

1 — São os seguintes os grandes equipamentos e as grandes infra-estruturas previstas para o Município:

Estação de tratamento de águas e esgotos de Portimão-Companheira;
Intersecção dos esgotos de Portimão;
Reservatório da Amoreira/2.ª célula;
Remodelação do sistema elevatório e de tratamento de esgotos de Portimão;
Gare rodoviária de Portimão;
Adaptação do antigo mercado descoberto a centro cultural e parque de estacionamento;
Sistema de abastecimento de água Chão das Donas — 2.ª célula da grande reserva;
Construção da via V 2;
Construção da via V 3 (3.ª fase);
Construção da via V 7;
Aeródromo municipal da Penina e estrada municipal n.º 531 (via V 10);
Parque Desportivo de Portimão;
Mercado de venda por grosso, em Portimão.

2 — A planta de ordenamento identifica a localização previsível dos grandes equipamentos e das grandes infra-estruturas, podendo

a Câmara Municipal propor, através de instrumento urbanístico, medidas preventivas ou normas provisórias para o uso e transformação dos solos, como garante das condições de realização das mesmas.

Artigo 72.º

Unidades hoteleiras isoladas

1 — A Câmara Municipal de Portimão poderá emitir parecer favorável sobre a localização de unidades hoteleiras isoladas e fora das áreas urbanas, urbanizáveis e núcleos de desenvolvimento turístico, desde que as mesmas não se situem na RAN ou na REN, respeitem as servidões e restrições de utilidade pública e não ponham em causa valores cénicos ou paisagísticos que o município quer ver defendidos.

2 — A dotação máxima global destes empreendimentos não pode ultrapassar as 500 camas e a superfície mínima de terreno para a sua instalação é de 3ha.

3 — Nos casos em que estas unidades hoteleiras se localizem em áreas de paisagem protegida ou nas respectivas zonas de protecção, o seu licenciamento será precedido de parecer favorável do Instituto de Conservação da Natureza (ICN).

Artigo 73.º

Alteração à legislação

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões a esses diplomas consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação, a menos que aquela tenha sido revogada e, nesse caso, deixará de ter efeito.

ANEXO

Aeródromo de Portimão — Áreas e superfícies de desobstrução

1 — Objectivo. — As especificações do presente memorando têm por finalidade definir os condicionamentos à ocupação dos terrenos e espaço aéreo nas vizinhanças do aeródromo, tendo em vista garantir a segurança e eficiência da utilização e funcionamento dessa infra-estrutura aeronáutica e do radiofarol NDB, bem como a protecção de pessoas e bens à superfície.

2 — Legislação a considerar. — Lei n.º 2078, de 11 de Junho de 1955, Decreto-Lei n.º 45 986, de 22 de Outubro de 1964, Decreto-Lei n.º 45 987, de 22 de Outubro de 1964, e anexo 14 à Convenção de Aviação Civil Internacional.

3 — Cotas de referência:

Extremo este: 1 m;
Extremo oeste: 1 m.

4 — Classificação da pista:

a) Código de referência — 20;
b) Tipo de aproximação — instrumentos de não precisão.

5 — Áreas e superfícies limitativas de obstáculos a considerar:

Área de ocupação;
Superfície de aproximação e descolagem;
Superfície de transição;
Superfície horizontal interior;
Superfície cónica;
Zona de protecção da radioajuda.

As características geométricas e condicionamentos são os que se indicam a seguir:

5.1 — Área de ocupação (zona 1). — Esta área tem uma largura de 150 m, é simétrica em relação ao eixo da pista e respectivo prolongamento e estende-se por 60 m para além de cada extremidade da pista.

Trata-se de uma zona *non aedificandi*.

5.2 — Superfícies de aproximação e de descolagem (zona 2). — As superfícies de aproximação e descolagem correspondem, em

planta, à projecção horizontal das superfícies de aproximação e de descolagem, e os seus limites são os seguintes:

Um bordo interior de 150 m de comprimento perpendicular ao eixo da pista e simétrico em relação àquele, situado a uma distância de 60 m medida horizontalmente a partir da soleira, no sentido oposto ao desenvolvimento linear da pista;

Dois lados que divergem 15% a partir dos extremos do bordo interior;

Um bordo exterior com 900 m, paralelo ao bordo interior e dele distante 2500 m.

As superfícies de aproximação e de descolagem são planos com uma inclinação máxima de 3,33% ($1/30$) a partir da horizontal, e medidos para o exterior em sentido ascendente; o limite inferior das superfícies de aproximação e de descolagem é uma linha horizontal contida no plano vertical no qual se insere o bordo interior das áreas de aproximação e descolagem com a cota da soleira.

Em relação às linhas aéreas haverá que considerar umas superfícies de desobstrução específicas. Estas serão superfícies paralelas abaixo das acima discriminadas, a uma distância medida na vertical de:

a) Para linhas de baixa tensão — 10 m;
b) Para linhas de alta tensão — 25 m.

5.3 — Superfícies de transição (zona 3). — Conjunto de superfícies planas que se estendem, a partir dos bordos da faixa paralela ao eixo da pista e das superfícies de aproximação e descolagem, com inclinação ascendente e para o exterior de 20% ($1/5$), até à intersecção com a superfície horizontal interior.

As cotas dos bordos interiores destas superfícies deverão ser:

a) Ao longo das superfícies de aproximação e descolagem — igual à cota desta superfície em cada ponto;
b) Ao longo de duas linhas paralelas ao eixo da pista (e respectivos prolongamentos de 60 m para além de cada extremidade da pista), simétricos em relação a esse eixo e distantes 150 m entre si — igual em cada ponto à cota absoluta correspondente do eixo da pista ou seu prolongamento.

5.4 — Superfície horizontal interior (zona 4). — A superfície horizontal interior está contida num plano horizontal situado à cota absoluta de 46 m (correspondente à soma da cota de soleira oeste mais 45 m), e é limitada em planta por dois arcos de circunferência de 3500 m de raio e respectivos segmentos tangentes; os centros dos arcos de circunferência situam-se nas intersecções do prolongamento do eixo da pista com os bordos interiores das áreas de aproximação e descolagem.

5.5 — Superfície cónica (zona 5). — A superfície cónica estende-se a partir da periferia da superfície horizontal interior com uma inclinação ascendente de 5%, até atingir a altitude de 60 m acima da superfície horizontal interior.

5.6 — Zona de protecção da radioajuda (zona 6). — A zona de protecção da radioajuda abrange os terrenos situados no interior de uma circunferência de 300 m de raio com centro no NDB (37° 09' 39" N, 8° 36' 48" W).

A viabilidade de construção nos terrenos compreendidos nesta zona dependerá de uma apreciação a ser feita caso a caso pela Direcção-Geral da Aviação Civil (DGAC).

5.7 — A criação eventual, em casos excepcionais, de obstáculos que penetrem as superfícies limitativas de obstáculos descritas, deverá depender de um estudo operacional específico da DGAC.

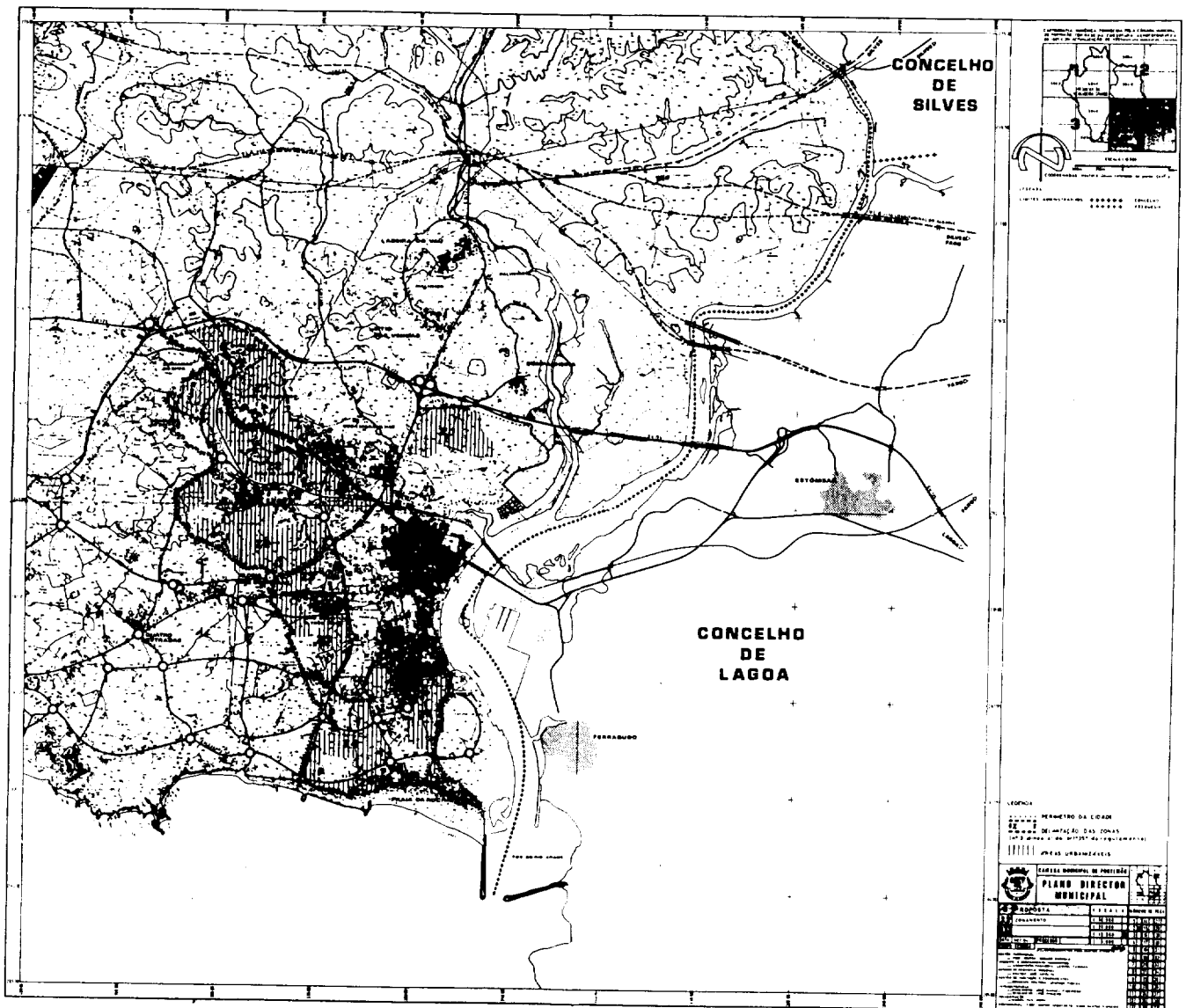
5.8 — Independentemente do cumprimento dos condicionamentos altimétricos indicados, nas áreas acima descritas carecem de parecer prévio da DGAC as actividades columbófilas e de columbicultura, o lançamento para o ar de projecteis (incluindo fogos-de-artifício ou outros), a produção de fumos ou poeiras susceptíveis de alterar as condições de visibilidade ou quaisquer outros trabalhos ou actividades que inequivocamente possam afectar a segurança da navegação aérea.

6 — Áreas com outras condicionantes:

6.1 — As zonas vizinhas dos aeródromos são consideradas áreas de maior risco estatístico de acidente.

Esta área tem uma largura de 300 m, é simétrica em relação ao eixo da pista e respectivo prolongamento e estende-se por 500 m para além de cada extremidade da pista.

6.2 — Os terrenos confinantes com os aeródromos poderão ser afectados por ruídos incómodos e pelos gases de escape das aeronaves.



Resolução do Conselho de Ministros n.º 54/95

A Assembleia Municipal do Redondo aprovou, em 24 de Fevereiro de 1995, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a respectiva Câmara Municipal iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal do Redondo foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal do Redondo com as demais dispo-

sições legais e regulamentares em vigor, com excepção do disposto no artigo 28.º e no n.º 1.1 do artigo 32.º do Regulamento, dado que, ao exigirem cedências de área a título gratuito, violam o disposto no artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

Por outro lado, é de salientar que as actividades previstas no n.º 7 do artigo 10.º do Regulamento carecem não de «parecer prévio da Câmara Municipal», como aí vem referido, mas de licenciamento da respectiva câmara, quando tal seja exigido por lei.

Deve também referir-se que os planos municipais de ordenamento do território referidos na alínea e) do artigo 22.º carecem de ratificação sempre que alterem o disposto no presente Plano Director Municipal.

De referir igualmente que as figuras de «estudos de conjunto», «arranjos urbanísticos» ou «estudos preliminares» não são consideradas pela legislação em vigor como instrumentos de planeamento.

Assim, devem aquelas figuras ser reconduzidas aos instrumentos previstos na lei, designadamente a planos de urbanização ou a planos de pormenor, para que possam ser vinculativas quer para as entidades públicas quer para as privadas.