

MUNICÍPIO DE LOULÉ**Regulamento n.º 653/2026**

Sumário: Regulamento das Normas Provisórias (Matos da Picota) no âmbito do processo de revisão do PDM de Loulé.

**Regulamento das Normas Provisórias (Matos da Picota) no âmbito
do processo de revisão do PDM de Loulé**

Artigo 1.º

Âmbito territorial e objetivos

1 — A área de intervenção das normas provisórias e a subsequente suspensão da eficácia do Plano Diretor Municipal de Loulé (PDM de Loulé) abrange cerca de 8,5 hectares (ha), conforme identificada na planta de delimitação em anexo, a qual faz parte integrante deste regulamento.

2 — Na área a que se refere o número anterior, com a entrada em vigor das presentes normas provisórias, fica suspensa a aplicação das disposições constantes nos artigos 33.º e 40.º do regulamento do PDM de Loulé em vigor.

3 — As normas provisórias têm como objetivo evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possam limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tomar mais oneroso o procedimento de revisão do PDM Loulé, em curso, para a área em causas.

Artigo 2.º

Âmbito material

Na área identificada na planta de delimitação, anexa ao presente regulamento, aplicam-se as seguintes regras:

1 — O uso dominante é a atividade florestal a proteção dos valores naturais e o recreio, garantindo a manutenção dos valores ambientais da biodiversidade e dos ecossistemas existentes.

2 — É proibida a edificação em solo rústico.

3 — Excetuam-se do disposto no número anterior, as obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação das edificações existentes, para fins de interesse público, designadamente, de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de empreendimentos de TER e TH, para equipamentos sociais e culturais de uso coletivo, público ou privados, para estabelecimentos de restauração e de outras atividades compatíveis com o solo rústico e para fins habitacionais, independentemente do uso anterior, com exceção das edificações de apoio e armazéns agrícolas, agroflorestais ou florestais.

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

5 — As intervenções nos edifícios devem ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente, respeitando os princípios de reabilitação relacionados com a proteção da substância material, a simplicidade, a reversibilidade e a autenticidade.

6 — As obras referidas no n.º 3 devem, ainda, cumprir as seguintes regras:

- a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
- b) Não aumentar o número de pisos preexistentes;

c) Adotar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for economicamente viável a ligação às redes públicas de infraestruturas existentes;

d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de área de construção do edifício para fins habitacionais e 500 m² de área de construção para outros fins, com exceção dos empreendimentos de TER e TH em que se admite uma área máxima de 2000 m²;

e) Para efeitos da alínea anterior, quando a preexistência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite;

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

g) A edificação preexistente deve apresentar-se como uma estrutura edificada, volumetricamente definida;

h) A manutenção da traça arquitetónica original deve ser garantida, sempre que esta apresente condições adequadas;

i) Respeito pelo afastamento mínimo de 5 m aos extremos do prédio ou parcela, sem prejuízo de ficarem garantidos os afastamentos definidos no Anexo I do presente regulamento relativamente a vias contíguas ou aos alinhamentos de edifícios existentes;

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

k) A construção de muros e o arranjo dos espaços exteriores devem constar dos projetos para operações urbanísticas e, nas suas execuções, a alteração da morfologia natural do solo ou a substituição das vedações tradicionais da propriedade rustica só poderá ser autorizada nos casos em que fique demonstrada a sua imprescindibilidade;

l) A alteração do uso das edificações carece de licenciamento ou da não rejeição de mera comunicação prévia com prazo pelo presidente da Câmara Municipal, nos termos do RJUE, ponderada em função das suas eventuais implicações no equilíbrio ambiental da zona.

Artigo 3.º

Âmbito temporal

O prazo de vigência das normas provisórias e da subsequente suspensão do PDM de Loulé para a referida área é de dois anos contado a partir da data da respetiva entrada em vigor, prorrogável por mais um ano, se tal se mostrar necessário.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

As normas provisórias e a subsequente suspensão do PDM de Loulé para a referida área entram em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

18 de maio de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, Telmo Manuel Machado Pinto.

ANEXO I

Áreas de proteção

1 — As áreas de servidão non aedificandi aplicáveis à rede rodoviária nacional existente ou prevista, às estradas regionais e às estradas nacionais desclassificadas são as estabelecidas na lei para cada caso concreto.

2 – Para a rede rodoviária municipal existente e prevista estabelecem-se as seguintes áreas de proteção, para um e outro lado do eixo:

- a) 10 m nas estradas municipais;
- b) 8 m nos caminhos municipais;
- c) 5 m nas vias vicinais não classificadas (VNC) e em outras vias públicas sem qualquer tipo de classificação.

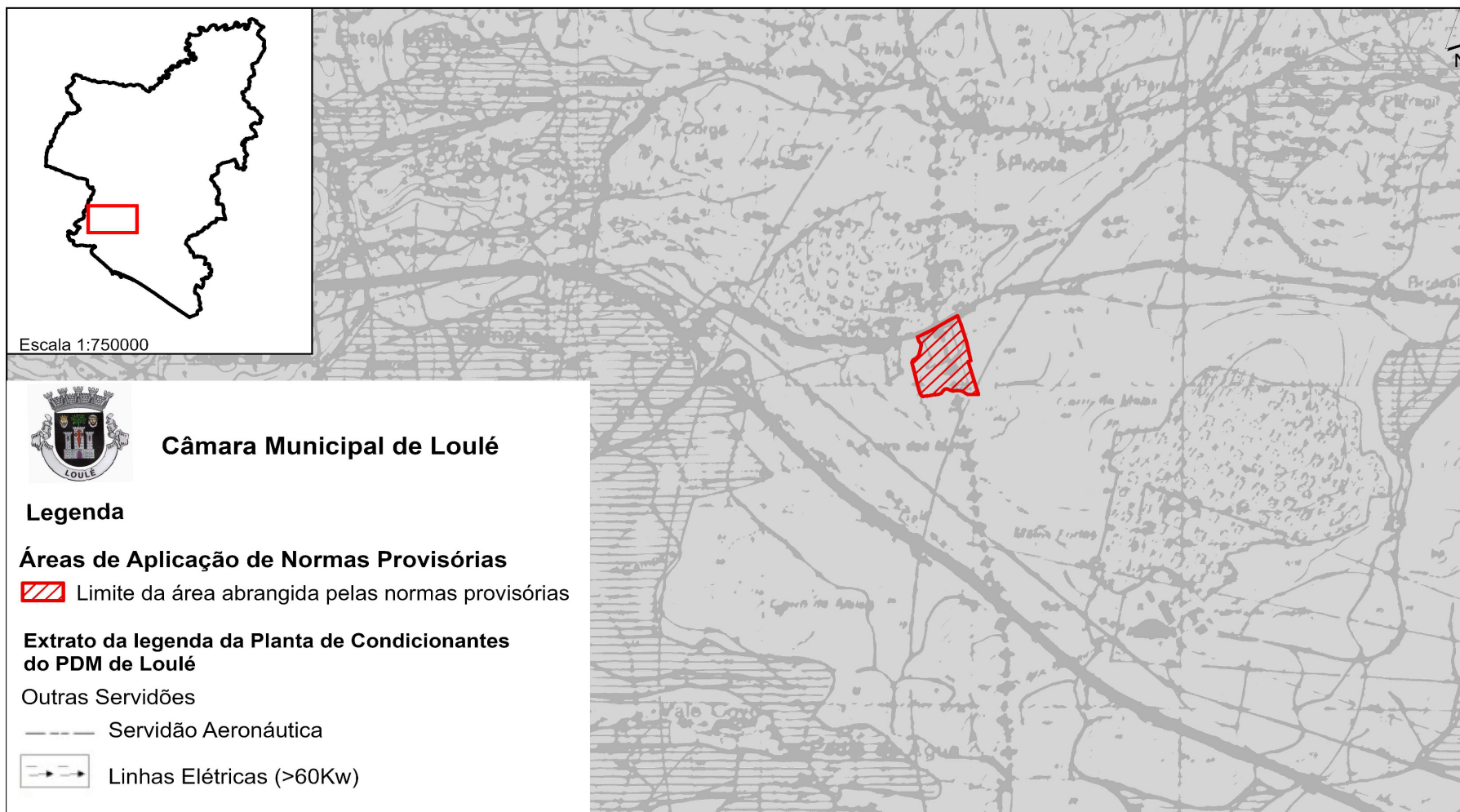
3 – Excecionam-se do disposto no número anterior:

- a) As edificações a realizar nos perímetros urbanos, dotados de plano de urbanização, plano de pormenor, unidades de execução ou de loteamento que prevejam tais edificações;
- b) As obras de reconstrução, ampliação ou alteração em edificações e muros de vedação legalmente existentes.

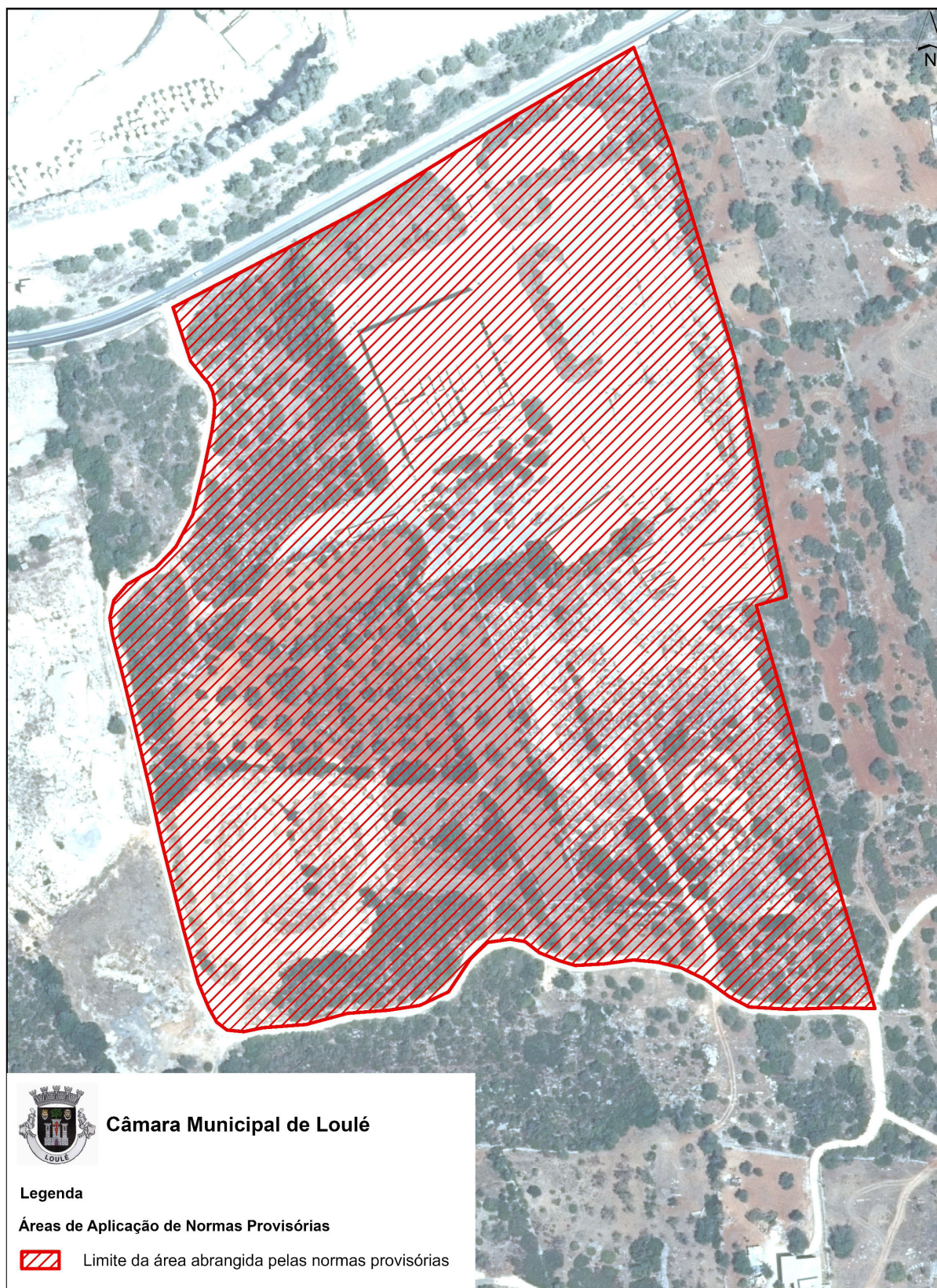
4 – Nas áreas edificadas e estruturadas pela rede viária, as operações urbanísticas observam os alinhamentos dominantes.

5 – Na ausência de plano de urbanização, de plano de pormenor, de unidade de execução ou de alvará de loteamento, a Câmara Municipal pode definir outros alinhamentos no âmbito dos procedimentos administrativos de controlo prévio das operações urbanísticas, tendo em vista a valorização e promoção da funcionalidade do espaço.

6 – As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada, previstas na alínea e) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, observam obrigatoriamente os alinhamentos dominantes.



Mapa elaborado por: Divisão de Planeamento
Data de Edição: agosto 1995 | Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator | Exatidão Posicional: 5 m | Exatidão Temática: 95%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 5 m | Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89
Base Cartográfica: Extrato da Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal de Loulé | A4 | Escala 1:25000 | Data: setembro 2025



Mapa elaborado por: Divisão de Planeamento
Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89 | Base Cartográfica: Ortofotomapa 2021 | A4 | Escala 1:2 000 | Data: setembro 2025



Mapa elaborado por: Divisão de Planeamento
Data de Edição: agosto 1995 | Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator | Exatidão Posicional: 5 m | Exatidão Temática: 95%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 5 m | Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89
Base Cartográfica: Extrato da Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Loulé | A4 | Escala 1:25000 | Data: setembro 2025

320001018

6/6