

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/2004

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Loulé aprovou, em 27 de Junho de 2003, uma alteração ao respectivo Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 81/95, de 24 de Agosto.

A alteração ao Plano Director Municipal de Loulé teve início na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente a emissão de pareceres nos termos do artigo 13.º daquele diploma legal e a discussão pública, já realizada de acordo com o disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

A alteração ao Plano Director Municipal de Loulé visa proceder a acertos de cartografia determinados por omissões de situações aprovadas antes da entrada em vigor deste Plano, corrigir incorrecções na transposição de escalas, na definição de limites físicos identificáveis no terreno, discrepâncias entre plantas e erros materiais nas disposições regulamentares ou na representação cartográfica, introduzir alterações devidas à entrada em vigor de novos planos municipais de ordenamento do território e, por último, proceder à alteração da estrutura formal do Regulamento atendendo à entrada em vigor de nova legislação.

Assim, o Plano Director Municipal em vigor é alterado em quase todos os artigos do seu Regulamento, sendo introduzidos novos títulos e capítulos e 13 artigos novos, bem como completadas e corrigidas as definições constantes do artigo 7.º do Regulamento.

Importa também assinalar alterações na planta de ordenamento, tais como a subida de nível hierárquico urbano de Tôr, novas delimitações de áreas de exploração de pedreiras e modificações da classificação do solo, permitindo a requalificação da área urbana poente de Quarteira.

Verifica-se a conformidade da alteração do Plano Director Municipal com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Do n.º 2 do artigo 39.º e do n.º 2 do artigo 43.º do Regulamento, por, ao afastarem o condicionamento da área mínima da parcela previsto na alínea *k*) do n.º 3 do artigo 88.º do mesmo Regulamento nas situações em que se permite o licenciamento de edificações isoladas nas áreas de uso predominantemente agrícola e nos espaços florestais de produção-protecção, respectivamente, violarem o princípio da inderrogabilidade singular dos regulamentos, consagrado na parte final do n.º 2 do artigo 26.º do Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março, que aprova o Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve, na medida em que este instrumento de gestão territorial exige naquelas situações uma indissociável ligação das edificações às actividades económicas de exploração, nomeadamente agrícolas e florestais, apontando, ao abrigo do seu artigo 24.º, para a necessidade de contenção da edificação dispersa;

Dos n.ºs 4, 5 e 6 do artigo 51.º do Regulamento, pois, de acordo com os artigos 52.º e 53.º do Decreto-Lei n.º 270/2001, de 6 de Outubro, o montante da caução deverá ser fixado pela entidade competente para a aprovação do plano ambiental e de recuperação paisagística (PARP), que é a Comissão de Coordenação e Desenvol-

vimento Regional ou o Instituto da Conservação da Natureza e não a Câmara Municipal, como consta das referidas disposições;

Na planta de condicionantes, da delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN) na área de intervenção do Plano de Pormenor do Parque das Cidades, por falta de aprovação pela Comissão Regional da Reserva Agrícola, nos termos do n.º 1 do artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro, pelo que, na área de intervenção daquele Plano de Pormenor, continua a vigorar a delimitação da RAN constante da respectiva planta de condicionantes.

Salienta-se ainda que os mecanismos de perequação compensatória referidos no artigo 91.º do Regulamento devem aplicar-se também nas unidades de execução, nos termos do n.º 2 do artigo 136.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e que as alusões atinentes à classificação das estradas podem ser reguladas e actualizadas de acordo com o Plano Rodoviário Nacional.

Foi emitido parecer favorável pela ex-Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Algarve.

Tendo em consideração o número de preceitos alterados, procede-se à republicação do Regulamento do Plano Director Municipal de Loulé.

Por outro lado, e enquadrada no processo de alteração do Plano Director Municipal de Loulé, foi apresentada pela ex-Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Algarve, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, 79/95, de 20 de Abril, e 203/2002, de 1 de Outubro, uma proposta de alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional para a área do município de Loulé, que substitui parcialmente a constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 92/95, de 22 de Setembro.

Sobre a referida alteração da delimitação foi ouvida a Câmara Municipal de Loulé.

A Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional pronunciou-se favoravelmente sobre a delimitação proposta, nos termos do disposto no artigo 3.º do mencionado decreto-lei, parecer consubstanciado em acta da reunião daquela Comissão, subscrita pelos representantes que a compõem.

Considerando o disposto nos n.ºs 6 e 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, bem como no artigo 3.º e na alínea *b*) do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril:

Assim:

Nos termos da alínea *g*) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar parcialmente a alteração ao Plano Director Municipal de Loulé.

2 — Excluir de ratificação o n.º 2 do artigo 39.º, o n.º 2 do artigo 43.º e os n.ºs 4, 5 e 6 do artigo 51.º do Regulamento, bem como a área assinalada na planta de condicionantes.

3 — Em anexo a esta resolução são publicados os artigos do Regulamento alterados e as plantas de ordenamento e de condicionantes alteradas, que fazem parte integrante desta resolução, e republica-se a versão integral actualizada do Regulamento do Plano Director Municipal de Loulé.

4 — Aprovar a alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional do município de Loulé, constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 92/95, de 22 de Setembro, com as áreas a integrar e a excluir identificadas na planta anexa à presente resolução, que dela fazem parte integrante.

5 — A planta mencionada no número anterior pode ser consultada na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve.

Presidência do Conselho de Ministros, 6 de Maio de 2004. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

## REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE LOULÉ

### TÍTULO I

#### Disposições gerais, utilização e definições

##### CAPÍTULO I

##### Disposições gerais

###### Artigo 1.º

###### Composição

1 — O Plano Director Municipal (PDM) de Loulé abrange todo o território do concelho, com os limites expressos nas plantas de ordenamento e de condicionantes, à escala de 1:25 000, que, com o Regulamento, constituem os elementos fundamentais do PDM.

2 — Os elementos complementares do PDM são os seguintes:

Relatório, que menciona as principais medidas, indicações e disposições adoptadas;

Planta de enquadramento, abrangendo a área de intervenção e a zona envolvente, assinalando aquela, bem como as principais vias de comunicação que as servem.

3 — Os elementos anexos são constituídos pelos seguintes relatórios:

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

###### Artigo 2.º

###### Hierarquia e vigência

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

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

3 — A revisão do PDM faz-se em conformidade com o artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

###### Artigo 3.º

###### Objectivos

Constituem objectivos do PDM de Loulé:

- Promover o desenvolvimento integrado do concelho, através da distribuição racional das actividades, da implementação de infra-estruturas e de equipamentos e de uma política de solos que contribua para a resolução das carências habitacionais;
- Protecção e gestão dos recursos naturais e culturais, com vista à melhoria da qualidade de vida das populações;

c) Valorizar:

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

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

###### Artigo 4.º

###### Complementaridade

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

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

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

##### CAPÍTULO II

##### Utilização e definições

###### Artigo 5.º

###### Utilização

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

###### Artigo 6.º

###### Aplicação supletiva

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

###### Artigo 7.º

###### Definições

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

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

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

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

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

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

2.4 — «Área de impermeabilização» — área resultante do somatório da área do terreno ocupada por edifícios de qualquer uso e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que

propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estaconamentos, equipamentos desportivos e logradouros;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TÍTULO II

### Classificação e qualificação do solo

#### CAPÍTULO I

#### Ocupação, uso e transformação do solo

##### Artigo 8.º

##### Classificação do solo

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

- Solo rural aquele para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confirmem o estatuto de solo urbano;
- Solo urbano aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada e aqueles afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

##### Artigo 9.º

##### Qualificação do solo

1 — A qualificação do solo, atenta a sua classificação básica, regula o aproveitamento do mesmo em função da utilização dominante que

nele pode ser instalada ou desenvolvida, fixando os respectivos usos e, quando admissível, edificabilidade.

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

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

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

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

#### Artigo 10.º

##### Categorias de espaços

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

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

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

#### Artigo 11.º

##### Subcategorias de espaços

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

- a) Solo urbano:
  - 1) Solos urbanizados ou solos cuja urbanização é possível programar:
    - 1.1) Espaços urbanos:
      - 1.1.1) Aglomerados urbanos tipo A;
      - 1.1.2) Aglomerados urbanos tipo B;
      - 1.1.3) Aglomerados urbanos tipo C;
      - 1.1.4) Áreas urbano-turísticas;
    - 1.2) Espaços culturais:
      - 1.2.1) Zona histórica de Loulé;
      - 1.2.2) Núcleos urbanos antigos de Querença, Salir, Boliqeime e Alte e São Lourenço de Almancil;
      - 1.2.3) Zonas de protecção aos imóveis classificados e a classificar;
    - 1.3) Espaços urbanizáveis:
      - 1.3.1) Espaços urbanizáveis de expansão:
        - 1.3.1.1) Tipo A;
        - 1.3.1.2) Tipo B;
        - 1.3.1.3) Tipo C;
      - 1.3.2) Áreas de edificação dispersa a estruturar;
      - 1.3.3) Áreas com função não habitacional;
      - 1.3.4) Áreas destinadas à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços;
      - 1.3.5) Áreas de reconversão urbanística;
    - 1.4) Espaços industriais;
    - 1.5) Espaços para equipamentos e grandes infra-estruturas;
  - 2) Solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio de sistema urbano:
    - 2.1) Verde urbano;
- b) Solo rural:
  - 1) Espaços agrícolas:
    - 1.1) Área da RAN;
    - 1.2) Áreas de uso predominantemente agrícola;
    - 1.3) Áreas de agricultura condicionada I;
  - 1.4) Áreas de agricultura condicionada II;
  - 2) Espaços florestais:
    - 2.1) Espaços florestais de produção-protecção;
    - 2.2) Espaços florestais de protecção;
  - 3) Espaços para indústrias extractivas:
    - 3.1) Espaços de indústrias extractivas consolidadas;
    - 3.2) Espaços de indústrias extractivas a reconverter;
    - 3.3) Espaços para novas indústrias extractivas;
  - 4) Espaços naturais:
    - 4.1) Espaços naturais de grau I;
    - 4.2) Espaços naturais de grau II;
    - 4.3) Espaços naturais de grau III;
  - 5) Espaços-canais:
    - 5.1) Rede ferroviária;
    - 5.2) Rede rodoviária;
    - 5.3) Rede geral de transporte de energia eléctrica.

## CAPÍTULO II

### Espaços urbanos

#### SECÇÃO I

##### Definição e caracterização

#### Artigo 12.º

##### Âmbito e usos

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

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

#### SECÇÃO II

##### Subcategorias de espaços urbanos

#### Artigo 13.º

##### Zonamento das subcategorias de espaços urbanos

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

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

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

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

Freguesia de Almancil — Escanxinas, Esteval, São Lourenço e Vale d'Éguas;

Freguesia de Alte — Alcaria do João, Arneiro, Assumadas, Azinhal, Casas, Cerro, Esteval dos Mouros (este), Esteval dos Mouros (oeste), Júlia, Macheira, Monte Brito, Monte Ruivo, Monte da Charneca, Perna Seca, Sarnadas, Soalheira, Soidos, Santa Margarida, Torre e Zambujal;

Freguesia do Ameixial — Azinhal dos Mouros, Besteiros, Cavalos, Cerro dos Vermelhos, Corte João Marques, Corte de Ouro, Figueirinha, Lourencinho, Medronheira, Mosteiro, Pêro Ponto, Portela, Reveses, Tavilhão, Vale da Moita, Vermelhos e Ximeno;

Freguesia de Benafim — Alto Fica, Benafim Pequeno, Birrão, Charneca da Nave, Cortinhola, Espargal, Freixo Verde, Montes de Cima, Nave dos Cordeiros, Penina, Ribeira de Algibre (norte) e Sobradinho;

Freguesia de Boliqeime — Benfarras e Fonte de Boliqeime;

Freguesia de Quarteira — Pereiras;

Freguesia de Querença — Adega (sul), Cardosal, Corticos e Corte Garcia;

Freguesia de Salir — Alcaria, Alcaria do João, Alganduro, Almarginho, Barranco do Velho, Barrosas, Beateirinhos, Cerro das Casas, Cortelha, Corte Neto, Covões, Macheira, Malhão, Montes Novos, Montes Santiago, Nave do Barão, Palmeiros, Pena, Ponte de Salir, Quintã, Vale Maria Dias, Vale da Rosa e Vale Luís Neto;

Freguesia de São Clemente — Alto do Relógio, Barreiras Brancas, Estação, Goldra, Goncinha e Quatro Estradas;

Freguesia de São Sebastião — Estação, Monte Seco, Parraçil, Quatro Estradas e Ribeira de Algibre;

Freguesia da Tôr — Andrezes, Castelhana e Mesquita;

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

### SECÇÃO III

#### Disposições específicas

##### Artigo 14.º

##### Edificabilidade nos espaços urbanos

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

##### 1 — Aglomerados urbanos tipo A:

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

##### 2 — Aglomerados urbanos tipo B:

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

##### 3 — Aglomerados urbanos tipo C:

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

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

Nestas áreas, as intervenções urbanísticas fora de planos municipais de ordenamento do território específicos em vigor, e sem prejuízo das aprovações válidas e compromissos resultantes de aprovações ou despachos governamentais favoráveis existentes à data de entrada em vigor do presente Plano, obedecerão aos seguintes princípios:

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

- a) Densidade populacional  $\leq 100$  habitantes por hectare;  
 b) Coeficiente de ocupação do solo (COS):  
 Empreendimentos de luxo de 5 e de 4 estrelas  $\leq 0,50$ ;  
 Empreendimentos de outras categorias  $\leq 0,40$ ;
- 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 de 4 estrelas — 15 m;  
 Empreendimentos de outras categorias — 13,5 m;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Artigo 15.º

##### Áreas urbanas consolidadas e de interesse cultural

1 — Nas malhas urbanas consolidadas dos aglomerados existentes e nas áreas que venham a ser definidas pela Câmara Municipal como áreas de interesse cultural, deverá incentivar-se a reabilitação das

edificações existentes, mantendo as características gerais dessas malhas e preservando os conjuntos ou edifícios de interesse arquitectónico.

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

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

#### Artigo 16.º

##### Áreas urbanas sujeitas a renovação e a preenchimento de espaços intersticiais

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

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

#### Artigo 17.º

##### Indústria nos espaços urbanos

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

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

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

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

As indústrias da classe B existentes à data de entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, revogado pelo Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e instaladas nos espaços urbanos poderão ser objecto de alteração ou ampliação para efeitos de actualização/melhoria das condições de laboração, desde que o índice volumétrico não ultrapasse os 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO III

### Espaços culturais

#### Artigo 18.º

##### Âmbito e subcategorias

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

2 — Os espaços culturais são constituídos por:

- Zona histórica de Loulé;
- Núcleos urbanos antigos de Querença, Salir, Boliquiteime e Alte e São Lourenço de Almancil;

- Zonas de protecção aos imóveis classificados e a classificar, de acordo com o anexo 1, parte integrante deste Regulamento.

#### Artigo 19.º

##### Usos

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

#### Artigo 20.º

##### Edificabilidade nos espaços culturais

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

2 — As edificações existentes deverão ser conservadas e recuperadas.

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

- Qualquer licença de demolição deverá ser precedida de vistoria a efectuar por uma comissão municipal criada para o efeito;
- São da responsabilidade de arquitecto todos os projectos de arquitectura referentes a obras de recuperação, conservação, adaptação ou alteração de bens imóveis classificados, de qualquer tipo, localização ou uso e nas respectivas zonas especiais de protecção;
- Na apreciação dos processos de construção será consultada a Divisão de Cultura e Património Histórico;
- Deverá respeitar-se a traça existente e ou integrar-se de forma harmoniosa na malha urbana existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente.

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

- Número máximo de pisos acima da cota mais desfavorável do terreno — dois;
- Deverão ser mantidos os vãos verticais e respectivo ritmo dos existentes. A tipologia das janelas será ao alto de peitoril ou em sacada. Sempre que os vãos sejam guarnecidos com moldura, deverão os mesmos apresentar uma largura exterior superior a 0,15 m, em pedra da região ou com massa de reboco pintado;
- Deverá ser utilizada caixilharia de madeira pintada a esmalte ou envernizada ou caixilharia de alumínio lacado ou anodizado nas cores a definir;
- As janelas poderão ser obscurecidas com portadas de madeira e não serão permitidos estores de plástico e de caixa exterior;
- A telha a utilizar será de canudo de cor esbranquiçada ou telha mista de canudo (cobertor) e romana (canal), não sendo permitida a utilização de telha de outras cores ou de outros materiais, nomeadamente fibrocimento ou chapa ondulada;
- Deverá ser mantida a dimensão e forma das chaminés tradicionais da zona;
- As paredes exteriores devem ser acabadas com reboco fino pintado a cor branca de cal e os socos, molduras e pilastras que não sejam de cantaria devem ser pintados a cal com pigmento de cor tradicional.

## CAPÍTULO IV

### Espaços urbanizáveis

#### SECÇÃO I

##### Definição e caracterização

#### Artigo 21.º

##### Âmbito e usos

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

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

## SECÇÃO II

## Subcategorias de espaços urbanizáveis

## Artigo 22.º

## Zonamento das subcategorias de espaços urbanizáveis

Os espaços urbanizáveis subdividem-se em cinco subcategorias:

- a) Espaços urbanizáveis de expansão:
  - 1) Tipo A;
  - 2) Tipo B;
  - 3) Tipo C;
- b) Áreas de edificação dispersa a estruturar;
- c) Áreas com função não habitacional;
- d) Áreas destinadas à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços;
- e) Áreas de reconversão urbanística.

## SECÇÃO III

## Espaços urbanizáveis de expansão

## Artigo 23.º

## Âmbito, usos e subcategorias

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

- Tipo A — Almancil, Loulé e Quarteira;  
 Tipo B — Aldeia da Tôr, Alte, Benafim, Boliqueime, Querença e Salir;  
 Tipo C — Goncinha e Pereiras.

## Artigo 24.º

## Edificabilidade nos espaços urbanizáveis de expansão

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

- a) Espaços urbanizáveis tipo A:
 

Densidade populacional  $\leq 150$  habitantes por hectare;  
 Coeficiente de ocupação do solo (COS)  $\leq 0,50$ ;  
 Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — seis pisos;  
 Infra-estruturas — ligadas à rede pública;
- b) Espaços urbanizáveis tipo B:
 

Densidade populacional  $\leq 100$  habitantes por hectare;  
 Coeficiente de ocupação do solo (COS)  $\leq 0,35$ ;  
 Infra-estruturas — ligadas à rede pública;  
 Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — três pisos;
- c) Espaços urbanizáveis tipo C:
 

Densidade populacional  $\leq 50$  habitantes por hectare;  
 Coeficiente de ocupação do solo (COS)  $\leq 0,20$ ;  
 Infra-estruturas — ligadas à rede pública;  
 Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — três pisos.

2 — Nos casos pontuais, em que futuras acções de estruturação urbana da envolvente não sejam prejudicadas, podem ser licenciadas ou autorizadas:

2.1 — Operações de loteamento condicionadas à legislação em vigor, designadamente ao disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e ao cumprimento dos parâmetros referidos nas alíneas a), b) ou c) do n.º 1 do presente artigo;

2.2 — Construções isoladas destinadas à habitação, unidades de comércio, estabelecimentos hoteleiros ou de restauração e bebidas, serviços e equipamentos, desde que o prédio ou parcela resultante de destaque, nos termos da legislação em vigor, confine com arruamento e já se encontre fisicamente integrado numa estrutura ou ambiente urbano, dispondo de todas as infra-estruturas necessárias.

## Artigo 25.º

## Indústria nos espaços urbanizáveis de expansão

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

## SECÇÃO IV

## Áreas de edificação dispersa a estruturar

## Artigo 26.º

## Âmbito e usos

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

## Artigo 27.º

## Edificabilidade nas áreas de edificação dispersa a estruturar

1 — A Câmara Municipal promoverá a elaboração de planos municipais de ordenamento do território, tendo em vista a estruturação urbana destas áreas e a execução de infra-estruturas.

2 — Os parâmetros urbanísticos a considerar são os seguintes:

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

3 — Nos casos pontuais, em que futuras acções de estruturação da envolvente não sejam prejudicadas, podem ser licenciadas ou autorizadas:

3.1 — Operações de loteamento condicionadas à legislação em vigor, mais especificamente ao disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e ao cumprimento dos parâmetros referidos no n.º 2 do presente artigo:

3.1.1 — Nas operações de loteamento, bem como nas operações de destaque, os lotes (ou parcelas restantes) devem possuir uma frente mínima de 10 m confinante com arruamento público;

3.2 — Construções isoladas destinadas a habitação, unidades de comércio ou serviços, restauração e bebidas, indústria compatível com o uso habitacional e equipamentos, desde que no prédio ou parcela resultante de destaque, nos termos da legislação em vigor, sejam respeitadas as seguintes regras:

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

De implantação — 300 m<sup>2</sup>;  
 De construção — 450 m<sup>2</sup>;

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

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

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

## SECÇÃO V

## Áreas com função não habitacional

## Artigo 28.º

## Âmbito e usos

1 — Localizam-se nas proximidades de Alte, Ameixial, Benafim, Esteval, Loulé, Momprolé, Quarteira, Salir e Vale da Venda, conforme demarcado na planta de ordenamento.

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

## Artigo 29.º

## Edificabilidade nas áreas com função não habitacional

1 — Estas áreas, quando tal se justifique, deverão ser objecto de operações de loteamento ou planos de pormenor.

2 — A ocupação destas áreas serão aplicados os seguintes parâmetros:

Índice volumétrico —  $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;

Coefficiente de afectação do solo (CAS)  $\leq 0,50$ ;

Coefficiente de impermeabilização do solo (CIS)  $\leq 0,70$ ;

Altura máxima das construções — 7 m, salvo situações justificadas pela natureza da actividade.

## SECÇÃO VI

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

## Artigo 30.º

## Âmbito e usos

1 — São áreas destinadas, predominantemente, a equipamentos integrados: sociais, desportivos de lazer, de comércio e serviços e localizadas na proximidade dos aglomerados urbanos de Almancil, Boliquire, Celões, Salir e São João da Venda, conforme demarcado na planta de ordenamento. Quando tal se justifique, os equipamentos deverão ser enquadrados mediante plano de pormenor ou loteamento urbano.

2 — Na área de São João da Venda foi implementado, através de plano de pormenor, o empreendimento designado por Parque das Cidades, que inclui o estádio intermunicipal (Loulé/Faro) integrado em parque urbano (zona verde) e outros equipamentos e usos complementares, cujas regras são as previstas no plano de pormenor.

## SECÇÃO VII

## Áreas de reconversão urbanística

## Artigo 31.º

## Âmbito e usos

Na península do Ancão ocorrem construções precárias.

## CAPÍTULO V

## Espaços industriais

## Artigo 32.º

## Âmbito e usos

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

## Artigo 33.º

## Edificabilidade em espaços industriais

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

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

## CAPÍTULO VI

## Espaços para equipamentos e grandes infra-estruturas

## Artigo 34.º

## Âmbito, usos e edificabilidade

1 — Nos outros planos municipais de ordenamento do território deverão prever-se áreas para a implantação de infra-estruturas e equipamentos colectivos.

2 — Adoptar-se-ão normas sectoriais e na sua ausência serão utilizadas normas para a programação de equipamentos colectivos do ex-Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território.

3 — Sem prejuízo de outros estudos, os planos a que se refere o n.º 1 do presente artigo deverão ter em consideração, entre outros, a necessidade de instalação dos seguintes equipamentos e infra-estruturas:

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

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



## CAPÍTULO VII

## Verde urbano

## Artigo 35.º

## Âmbito e usos

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

2 — Estas áreas dividem-se em:

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

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

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

## CAPÍTULO VIII

## Espaços agrícolas

## SECÇÃO I

## Definição e subcategorias

## Artigo 36.º

## Âmbito e subcategorias

1 — Os espaços agrícolas têm como objectivo a preservação dos solos de maior aptidão agrícola que contribuem para o desenvolvimento da agricultura e para o equilíbrio biofísico.

2 — Os espaços agrícolas dividem-se em quatro subcategorias:

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

## Artigo 37.º

## Disposições específicas

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

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

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

## SECÇÃO II

## Áreas da RAN

## Artigo 38.º

## Âmbito e usos

1 — O regime de solos da RAN encontra-se definido nos Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro.

2 — As utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN só podem ser concedidas de acordo com o artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 196/89, alterado pelo Decreto-Lei n.º 274/92, sem prejuízo do Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

## SECÇÃO III

## Áreas de uso predominantemente agrícola

## Artigo 39.º

## Âmbito, usos e edificabilidade

1 — Estas áreas são ocupadas predominantemente por pomar de sequeiro tradicional não incluídas na RAN.

2 — Por razões ponderosas demonstradas pelo interessado, podem, excepcional e pontualmente, ser autorizadas edificações isoladas destinadas a habitação própria e permanente, desde que respeitadas as regras expressas nas alíneas a) a h) do n.º 3 do artigo 88.º

3 — É permitida a reconstrução, alteração e ampliação de edificações existentes desde que sejam respeitadas as regras expressas nas alíneas b) a i) do n.º 3 do artigo 88.º

4 — É permitida a instalação de empreendimentos turísticos em espaço rural, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 54/2002, de 11 de Março, de acordo com a legislação específica.

5 — É permitida a construção de estabelecimentos hoteleiros, abrangidos pelo Decreto Regulamentar n.º 13/2002, de 12 de Março, de acordo com o artigo 46.º do presente Regulamento, desde que:

- A área máxima de construção não exceda 10% da área do terreno;
- Número máximo de pisos — dois pisos, pontualmente três, acima do terreno;
- Acesso — por caminho público pavimentado;
- Infra-estruturas — se possível, deverá ser salvaguardado o abastecimento de água e o tratamento e drenagem de águas residuais através da rede pública, admitindo-se na sua ausência a aplicação de sistemas autónomos de acordo com a legislação específica aplicável.

6 — São permitidas as instalações de apoio às actividades agrícolas e florestais, desde que:

- Apresentado comprovativo do exercício da actividade, sem prejuízo do cumprimento da alínea a) do n.º 3 do artigo 88.º;
- Não resulte uma impermeabilização do solo superior a 5% da área do terreno;
- A altura máxima do edifício não ultrapasse 5 m, excepto quando conveniências de natureza técnica o justifiquem.

## SECÇÃO IV

## Áreas de agricultura condicionada I

## Artigo 40.º

## Âmbito, usos e edificabilidade

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

2 — Nestas áreas deverão obedecer-se às seguintes regras:

- Nestas áreas não são permitidas alterações ao uso ou aproveitamentos do solo que envolvam, designadamente, aterros, escavações e acções de despedrega, cujo vulto seja de molde a comprometer o regime hídrico subterrâneo da zona;
- Em princípio, e para efeitos do número anterior, considera-se que as despedregas até à profundidade de 0,5 m não comprometem tais objectivos, sendo os restantes casos objecto de análise específica;
- Nestes espaços, a utilização de agro-químicos deverá ser efectuada limitadamente, de modo a não se ultrapassarem os valores máximos de exploração das culturas;
- É permitida a reconstrução, alteração e ampliação de edificações existentes, desde que sejam respeitadas as regras expressas nas alíneas b) a i) do n.º 3 do artigo 88.º, sem prejuízo da necessária consulta a entidades representativas dos interesses a ponderar, previstas nos termos da lei;
- São permitidas as instalações de apoio às actividades agrícolas e florestais, desde que:

Apresentado comprovativo do exercício da actividade;  
Não resulte uma impermeabilização do solo superior a 2% da área do terreno;

A altura máxima do edifício não ultrapasse 5 m, excepto quando conveniências de natureza técnica ou funcional o justifiquem;  
Respeitado o previsto na alínea *a*) do n.º 3 do artigo 88.º, sem prejuízo da necessária consulta a entidades representativas dos interesses a ponderar, previstas nos termos da lei.

## SECÇÃO V

### Áreas de agricultura condicionada II

Artigo 41.º

#### Âmbito e usos

1 — As áreas de agricultura condicionada II correspondem a áreas da RAN coincidentes com zonas ameaçadas pelas cheias, pelo que as acções de uso, ocupação e transformação do solo ficam sujeitas aos regimes da legislação específica aplicável.

2 — Nestas áreas, quaisquer novas intervenções agrícolas devem obedecer a planos de drenagem a submeter à aprovação das entidades competentes.

3 — A utilização de agro-químicos deverá ser efectuada limitadamente, de modo a não se ultrapassarem os valores máximos de exploração das culturas.

## CAPÍTULO IX

### Espaços florestais

#### SECÇÃO I

##### Definição e subcategorias

Artigo 42.º

#### Âmbito e subcategorias

1 — Os espaços florestais visam a exploração e a salvaguarda do equilíbrio ambiental.

2 — Os espaços florestais dividem-se em duas subcategorias:

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

Subcategoria II — espaços florestais de protecção que se localizam a sul da EN 125.

#### SECÇÃO II

### Espaços florestais de produção-protecção

Artigo 43.º

#### Usos e edificabilidade

1 — Nos espaços florestais de subcategoria I, sem prejuízo da salvaguarda das áreas incluídas na REN:

- É permitida a reconstrução, alteração e ampliação de edificações existentes, desde que sejam respeitadas as regras expressas nas alíneas *b*) a *i*) do n.º 3 do artigo 88.º;
- É permitida a instalação de empreendimentos turísticos em espaço rural, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 54/2002, de 11 de Março, de acordo com a legislação específica;
- É permitida a construção de estabelecimentos hoteleiros abrangidos pelo Decreto Regulamentar n.º 13/2002, de 12 de Março, de acordo com o artigo 46.º do presente Regulamento, desde que respeitadas as regras expressas nas alíneas *a*) a *d*) do n.º 5 do artigo 39.º;
- São permitidas as instalações de apoio às actividades agrícolas e florestais, desde que:

Apresentado comprovativo do exercício da actividade, sem prejuízo do cumprimento da alínea *a*) do n.º 3 do artigo 88.º;

Não resulte uma impermeabilização do solo superior a 5 % da área do terreno;

A altura máxima do edifício não ultrapasse 5 m, excepto quando conveniências de natureza técnica ou funcional o justifiquem;

- À albufeira de Sarnadinha, e respectiva área envolvente, aplica-se o regime do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, no Decreto-Lei n.º 37/91, de 23 de Julho, e na Portaria n.º 333/92, de 10 de Janeiro;

- A área envolvente referida na alínea *e*) deve ser objecto de plano de ordenamento de albufeira de águas públicas. Enquanto não existirem tais planos, estas áreas ficam sujeitas às condicionantes a seguir referidas:

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

- Por razões ponderosas demonstradas pelo interessado, podem, excepcional e pontualmente, ser autorizadas edificações isoladas destinadas a habitação própria e permanente, desde que respeitadas as regras expressas nas alíneas *a*) a *h*) do n.º 3 do artigo 88.º

## SECÇÃO III

### Espaços florestais de protecção

Artigo 44.º

#### Usos e edificabilidade

Nos espaços florestais da subcategoria II são permitidos os usos expressos nas alíneas *a*) e *b*) do n.º 1 do artigo 43.º, sem prejuízo do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro.

## SECÇÃO IV

### Disposições específicas

Artigo 45.º

#### Protocolos

A Câmara Municipal promoverá junto dos organismos oficiais e comunitários protocolos no sentido de proteger e incentivar, nas áreas florestais, a plantação e exploração de espécies autóctones ou ecologicamente bem adaptadas, tais como: sobreiro, azinho, alfarrobeira e pinho, apresentando para o efeito à Assembleia Municipal regu-lamento específico para aprovação.

Artigo 46.º

#### Estabelecimentos hoteleiros a localizar nas áreas predominantemente agrícolas e florestais

Os estabelecimentos hoteleiros abrangidos pelo Decreto Regulamentar n.º 16/99, de 18 de Agosto, a implantar nas áreas predominantemente agrícolas e florestais devem atender cumulativamente às seguintes regras:

- O edifício pelo seu porte e recorte na paisagem não prejudique imagens naturais a salvaguardar;
- As construções a edificar deverão apresentar-se concentradas ou nucleadas, de forma a evitar o alastramento urbano, sendo que a área a edificar deverá incidir apenas em 30 % da área do terreno;
- O somatório das camas dos estabelecimentos hoteleiros a implantar nas áreas de uso predominantemente agrícola e nos espaços florestais, exteriores às áreas de aptidão turística e às unidades operativas de planeamento e gestão, não poderão exceder o valor de 500 camas.

## CAPÍTULO X

### Espaços para indústrias extractivas

#### SECÇÃO I

##### Definição e subcategorias

Artigo 47.º

#### Âmbito e subcategorias

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

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

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

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

#### Artigo 48.º

##### Normas gerais a observar

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

### SECÇÃO II

#### Espaços de indústrias extractivas consolidadas

##### Artigo 49.º

##### Âmbito e usos

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

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

### SECÇÃO III

#### Espaços de indústrias extractivas a reconverter

##### Artigo 50.º

##### Âmbito e usos

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

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

### SECÇÃO IV

#### Espaços para novas indústrias extractivas

##### Artigo 51.º

##### Âmbito e usos

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

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

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

4 — Só será efectuada autorização para exploração de novas indústrias extractivas depois de ficar garantida a recuperação paisagística do local, após a cessação da exploração, e das vias de acesso municipais, através de garantia bancária ou outra garantia idónea, aceite pelo município, de valor não inferior ao estimado para a execução dos projectos de recuperação paisagísticos e da rede viária municipal.

5 — Anualmente será reavaliado o montante da garantia bancária ou de outra garantia idónea aceite pelo município, através de reavaliação dos custos de recuperação a serem efectuados conjuntamente pelo município e pela entidade licenciada.

6 — A cláusula constante no n.º 5 deverá constar do contrato administrativo que titule a concessão e o seu não acatamento é razão suficiente para o embargo das obras.

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

## CAPÍTULO XI

### Espaços naturais

#### SECÇÃO I

##### Definição e subcategorias

##### Artigo 52.º

##### Âmbito e subcategorias

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

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

Grau I — REN;

Grau II — Fonte da Benémola e Rocha da Pena;

Grau III — Parque Natural da Ria Formosa.

#### SECÇÃO II

##### Espaços naturais de grau I

##### Artigo 53.º

##### Âmbito e usos

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

#### SECÇÃO III

##### Espaços naturais de grau II

##### Artigo 54.º

##### Âmbito, usos e edificabilidade

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 392/91, de 10 de Outubro, e no artigo 88.º deste Regulamento, nos espaços naturais de grau II só são permitidas:

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

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

- a) Manutenção do número de pisos dos edifícios existentes;
- b) Deverão ser mantidas as características arquitectónicas e construtivas preexistentes;
- c) A área de construção poderá ser acrescida em 50 %, até ao limite fixado pela alínea d) do n.º 3 do artigo 88.º;
- d) Infra-estruturas — sistemas autónomos de abastecimento de água e de tratamento de esgotos;
- e) Em nenhum caso é permitida a descarga directa de efluentes nas linhas de água e de drenagem natural.

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

- a) Área mínima da parcela — 20 000 m<sup>2</sup>;
- b) A área máxima de construção não poderá exceder 5 % da área do terreno;

- c) Número máximo de pisos acima da cota mais desfavorável do terreno — dois, ou 6,5 m de altura máxima;
- d) Percentagem máxima de impermeabilização — 10;
- e) Infra-estruturas — sistemas autónomos de abastecimento de água e tratamento de esgotos por sistema autónomo;
- f) É interdita a descarga directa de águas residuais nas linhas de água de drenagem natural.

4 — A exploração florestal não deverá provocar:

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

## SECÇÃO IV

### Espaços naturais de grau III

Artigo 55.º

#### Âmbito e usos

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

## CAPÍTULO XII

### Espaços-canais

Artigo 56.º

#### Definição

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

Artigo 57.º

#### Identificação e usos

1 — Os espaços-canais são os definidos no presente Regulamento e demais legislação aplicável em vigor.

2 — Os espaços-canais correspondentes aos corredores de protecção constituem áreas *non aedificandi*.

## TÍTULO III

### Unidades operativas de planeamento e gestão Áreas de aptidão turística

#### CAPÍTULO I

### Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 58.º

#### Localização e regime

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão (UOP) são constituídas pelas áreas identificadas e delimitadas na planta de ordenamento que a seguir se indicam:

- a) UOP 1 — Quarteira, Vilamoura e Vila Sol — zona turística fortemente marcada pelo empreendimento de Vilamoura, em que a nascente se desenvolve o empreendimento de Vila Sol e na área poente se desenvolve uma área agrícola;
- b) UOP 2 — Fonte Santa e Ferrarias — área compreendida entre a zona nascente de Quarteira e zona a norte de Vale do Lobo ocupada parcialmente por empreendimentos turísticos, dominando os espaços florestal e agrícola;
- c) UOP 3 — zona turística do empreendimento Vale do Lobo e áreas envolventes;
- d) UOP 4 — Garrão — área compreendida entre os empreendimentos Vale do Lobo e Quinta do Lago, limitados a norte pelas VNC n.ºs 522 e 576, parcialmente ocupada por empreendimentos turísticos, dominando o espaço florestal;
- e) UOP 5 — zona turística ocupada pelo empreendimento da Quinta do Lago e áreas envolventes;
- f) UOP 6 — zona turística de São João da Venda, Pontal.

2 — As UOP devem ser objecto de planos de urbanização ou de pormenor que desenvolvam e pormenorizem as regras e directivas estabelecidas no PDM.

3 — Os planos municipais de ordenamento do território previstos no número anterior poderão, quando tal se justifique e o adequado ordenamento do local o aconselhar, definir novos limites das áreas de ocupação urbanística, sempre com respeito pelos limites estabelecidos no PROT-Algarve, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 67, de 21 de Março de 1991.

4 — Os planos de urbanização ou de pormenor referidos no número anterior estão sujeitos a ratificação nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Artigo 59.º

#### Usos

1 — Dadas as características destas áreas, em grande parte infra-estruturadas e ocupadas por edifícios, torna-se imperioso a elaboração de planos municipais de ordenamento do território, podendo cada UOP vir a ser objecto de mais de um plano municipal de ordenamento do território.

2 — Para as áreas que eventualmente venham a ser consideradas urbanizáveis, os parâmetros urbanísticos são os seguintes:

- a) Na zona do PNRF e zona de pré-parque aplicar-se-ão as normas urbanísticas expressas no Decreto Regulamentar n.º 2/91, de 24 de Janeiro;
- b) Para a zona urbana de Quarteira aplicar-se-ão os parâmetros urbanísticos referentes aos espaços urbanos e urbanizáveis tipo A, conforme constam nos artigos 14.º e 24.º do presente Regulamento;
- c) Nas restantes áreas aplicar-se-á o disposto no n.º 4 do artigo 14.º do presente Regulamento.

## CAPÍTULO II

### Áreas de aptidão turística

Artigo 60.º

#### Âmbito e usos

No concelho de Loulé ocorrem cinco áreas de aptidão turística (AAT), encontrando-se delimitadas na planta de ordenamento. Estas áreas são vocacionadas para a implantação de núcleos de desenvolvimento turístico conforme os princípios expressos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 23.º do Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março, e demais legislação aplicável.

Artigo 61.º

#### Localização

1 — As áreas de aptidão turística são cinco e localizam-se nas imediações de Alte, de Benafim, de Querença/Tôr, de Salir e da cidade de Loulé.

2 — Inserem-se essencialmente nos espaços agrícola, florestal e natural.

Artigo 62.º

#### Capacidade das AAT

O número total de camas para a globalidade das AAT é de 4800 camas, assim distribuídas:

AAT de Alte — 1200 camas;  
 AAT de Benafim — 300 camas;  
 AAT de Loulé — 700 camas;  
 AAT de Querença/Tôr — 1800 camas;  
 AAT de Salir — 800 camas.

Artigo 63.º

#### Princípios e normas específicos dos núcleos de desenvolvimento turístico

1 — Até à aprovação dos núcleos de desenvolvimento turístico (NDT), as AAT têm o estatuto de áreas não urbanizáveis e seguem o regime de uso, ocupação e transformação do solo definido na planta de ordenamento, na carta de condicionantes e no presente Regulamento.

2 — Nas AAT indicadas na planta de ordenamento, susceptíveis de virem a integrar NDT, estes não poderão afectar mais de 25 % da área total.

3 — Em cada NDT, a área urbanizável não pode exceder 30 % da área do núcleo e terão em consideração as particularidades espe-

cíficas da área onde se insere. Os equipamentos não edificáveis não contam como área urbanizável.

4 — A estrutura e construções a prever deverão apresentar-se concentradas ou nucleadas, de forma a evitar o alastramento urbano.

5 — Cada empreendimento, conjunto ou aldeamento turístico a localizar nos NDT não deverá possuir uma área de intervenção inferior a 25 ha.

6 — Deverá ser apresentado um plano de recuperação paisagística e ou de valorização do terreno não urbanizável (remanescente), que contribuirá para o incremento das funções dominantes da classe de espaços em que se insere. Este plano conterá indicações precisas quanto à execução das acções previstas e seu faseamento.

7 — Para todos os efeitos, as áreas afectadas a fins urbanísticos, referidas no n.º 3, depois de ratificada a aprovação do NDT, serão consideradas como espaços urbanizáveis.

8 — As regras urbanísticas referenciais para estas áreas são as definidas no n.º 4 do artigo 14.º; no entanto, caso os planos municipais de ordenamento do território a implementar sejam desconformes com aquelas regras, terão os mesmos de ser ratificados nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

9 — Cada NDT poderá ser constituído por um ou mais empreendimentos, desde que articulados entre si por uma rede coerente de infra-estruturas, nomeadamente viárias.

10 — Quando o NDT comportar mais de um empreendimento, poderão existir infra-estruturas e equipamentos comuns, ou de utilização comum.

11 — A Câmara Municipal promoverá acções tendo em vista a adequada localização dos NDT e o preenchimento das quotas atribuídas, em número de camas/habitantes e áreas.

12 — O empreendimento suportará os custos das infra-estruturas internas e de ligação ao exterior (das infra-estruturas municipais existentes) nos locais indicados pelo município, e participará nos custos dos sistemas gerais, de acordo com taxas específicas a fixar pelo município.

13 — A Câmara Municipal dará preferência à implantação dos núcleos que se distingam pelos seguintes aspectos:

- Ordenamento e inserção com a paisagem envolvente;
- Integração de equipamento de animação turística e espaços livres de qualidade;
- Qualidade das áreas edificadas e dos espaços verdes adjacentes;
- Bons acessos;
- Resolução inequívoca do abastecimento de água;
- Recolha e tratamento do abastecimento dos efluentes domésticos autonomamente.

## TÍTULO IV

### Condicionantes, servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública

#### CAPÍTULO I

### Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública

#### Artigo 64.º

##### Âmbito

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

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

- p) Protecção ao aeroporto de Faro/aeródromos;
- q) Parques e reservas.

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

## CAPÍTULO II

### Reserva Ecológica Nacional

#### Artigo 65.º

##### Âmbito e restrições

1 — Estão integradas na REN as áreas assinaladas como tal na planta de condicionantes e o seu regime de utilização é o constante dos artigos 4.º, 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações que lhe foram introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril.

2 — Integram a REN as áreas de dunas e praias, arribas e falésias e suas faixas de protecção, leitos de cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias, áreas de máxima infiltração, áreas com risco de erosão, sapais e suas faixas de protecção, albufeiras e suas faixas de protecção e a faixa ao longo da costa marítima limitada pelas linhas de água vivas e equinociais e pela batimétrica dos 30 m, estuários, lagoas, lagoas costeiras e zonas húmidas adjacentes e suas faixas de protecção, cabeceiras das linhas de água e lagoas.

3 — Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, é proibido nas áreas integradas na REN:

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

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

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

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

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

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

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

9 — Nas áreas de infiltração máxima não são permitidas:

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

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

#### Artigo 66.º

##### Usos compatíveis com a REN

Exceptuam-se do disposto no artigo anterior:

- a) A realização de acções já previstas ou autorizadas à data de entrada em vigor do PDM;
- b) As acções de interesse para a defesa nacional, como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente;
- c) A realização de acções de interesse público, como tal reconhecidas por despacho conjunto dos ministros com competência em razão da matéria.

### CAPÍTULO III

#### Reserva Agrícola Nacional

#### Artigo 67.º

##### Âmbito e regime

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

### CAPÍTULO IV

#### Servidões e restrições de utilidade pública florestais

#### Artigo 68.º

##### Terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios Âmbito e restrições

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

#### Artigo 69.º

##### Protecção aos montados de sobre e azinho Âmbito e restrições

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

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

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

### CAPÍTULO V

#### Protecção à indústria extractiva

#### Artigo 70.º

##### Âmbito e localização

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

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

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

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

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

- a) A implantação de indústrias extractivas será sempre fora dos aglomerados urbanos;
- b) É obrigatória a apresentação e aprovação de planos de recuperação paisagística aquando do pedido de licenciamento.

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

### CAPÍTULO VI

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

#### Artigo 71.º

##### Condicionantes decorrentes do Regime de Protecção do Património Edificado

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

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

- Decreto n.º 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 11 de Outubro de 1945);
- Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933;
- Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1949;
- Artigo 124.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro (lei de bases da política e do regime de protecção — valorização do património cultural);
- Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho.

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

- Imóveis classificados como monumentos nacionais;
- Imóveis classificados como de interesse público;
- Imóveis a classificar ou em vias de classificação: como de interesse nacional, de interesse público e de interesse concelhio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Quem tiver encontrado ou encontrar em terreno público ou particular, incluindo em meio submerso, quaisquer testemunhos arqueológicos, fica obrigado a dar imediato conhecimento à administração do património cultural competente ou à autoridade policial;
- b) A autoridade policial assegurará a guarda desses testemunhos e de imediato informará a administração do património cultural competente, a fim de serem tomadas as providências convenientes.

## CAPÍTULO VII

### Protecção a ferrovias

#### Artigo 72.º

##### Restrições ferroviárias

1 — É interdita a construção numa faixa de 15 m de largura para cada um dos lados dos carris exteriores da ferrovia que atravessa o concelho e o licenciamento de qualquer edificação que confine com o caminho de ferro está condicionado a parecer favorável da Rede Ferroviária Nacional (REFER), em conformidade com o Decreto-Lei n.º 39 780, de 21 de Agosto de 1954.

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

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

- a) Da aresta superior dos taludes de escavação ou da aresta inferior dos taludes de aterro;
- b) De uma linha traçada a 4 m da aresta exterior do carril mais próximo, na ausência dos referenciais indicados na alínea anterior, ou seja, quando o terreno é aplanado.

## CAPÍTULO VIII

### Protecção a rodovias

#### Artigo 73.º

##### Servidões rodoviárias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Rede nacional fundamental (IP 1) — faixa de 50 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 20 m da zona da estrada;
- b) Rede nacional complementar (IC e EN) — faixa de 20 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5 m da zona da estrada;
- c) Rede regional que integra as estradas nacionais desclassificadas integradas ou a integrar à rede municipal:

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

- d) Rede municipal:

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

- e) Circulares/variantes:

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

## CAPÍTULO IX

### Protecção a furos de captação de água

#### Artigo 74.º

##### Restrições

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

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

## CAPÍTULO X

**Protecção a redes de adução e distribuição de água**

Artigo 75.º

**Condicionantes**

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

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

## CAPÍTULO XI

**Protecção a redes de drenagem de efluentes**

Artigo 76.º

**Disposições e regime**

Os condicionamentos a respeitar relativamente à protecção das redes de esgotos constam do Decreto-Lei n.º 34 021, de 11 de Outubro de 1944, e da Portaria n.º 11 388, de 8 de Maio de 1946, devendo ainda ser observadas, designadamente, as seguintes disposições:

- a) Na vizinhança das redes de esgotos (emissários) e das estações de tratamento de efluentes observar-se-ão os seguintes condicionamentos:
  - 1) Interdita a execução de construções numa faixa de 5 m medida para cada um dos lados dos emissários;
  - 2) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m medida para cada um dos lados dos colectores;
  - 3) Interdita a construção numa faixa de 150 m definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respectiva área de implantação. Excepcionalmente, no caso de ETAR existentes, ou próximo de espaços urbanos ou urbanizáveis identificados na planta de ordenamento, poderá vir a ser autorizada a redução desta faixa, mediante parecer favorável por parte da Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Algarve e desde que fique demonstrado que dessa acção não resultam quaisquer prejuízos de natureza humana, ambiental ou paisagística;
  - 4) As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de efluentes deverão ser envolvidas por faixas arborizadas com um mínimo de 5 m de largura;
- b) É interdita a construção de qualquer obra sobre colectores de redes de esgotos públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores sejam visitáveis;
- c) Os proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou de terrenos que a esses derem acesso, são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvios de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas (artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 34 021).

## CAPÍTULO XII

**Protecção a redes gerais de transporte de energia eléctrica**

Artigo 77.º

**Disposições e regime**

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

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

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

## CAPÍTULO XIII

**Protecção aos marcos geodésicos**

Artigo 78.º

**Disposições e regime**

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

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

## CAPÍTULO XIV

**Protecção a edifícios escolares**

Artigo 79.º

**Disposições e regime**

Os condicionamentos respeitantes às zonas de protecção a edifícios escolares são os que constam dos Decretos-Leis n.ºs 21 875, de 18 de Novembro de 1932, 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 29 de Março de 1962, e 46 847, de 27 de Janeiro de 1966, devendo ser observadas, designadamente, as seguintes disposições:

- 1) Nas áreas imediatamente envolventes aos recintos escolares não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados, que produzam o ensombramento desses recintos;
- 2) Não deve ser autorizada qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar, existente ou previsto, seja inferior a uma vez e meia a altura da construção e menor que 12 m;
- 3) Considera-se que aqueles afastamentos deverão ser calculados por forma que não exista qualquer obstáculo acima de uma linha traçada a partir de qualquer ponto das extremas sul, nascente e poente do terreno escolar formando um ângulo de 35º com o plano horizontal que passa esse ponto. Na extrema norte do terreno, aquele ângulo poderá ser de 45º;



- 4) Para além das distâncias mínimas referidas nos n.ºs 2 e 3, que deverão ser respeitadas relativamente a todos os recintos escolares, poderão ainda ser definidas zonas de protecção mais amplas, em sede de outro plano municipal de ordenamento do território, sempre que aqueles afastamentos se revelem insuficientes para garantir um enquadramento arquitectónico adequado e uma conveniente integração urbanística;
- 5) As zonas de protecção abrangem, em regra, uma faixa com 50 m de largura a contar dos limites do recinto escolar, podendo conter uma zona *non aedificandi* e uma zona de construção condicionada. A largura da faixa referida pode ser ampliada ou reduzida em sede de outro plano municipal de ordenamento do território.

## CAPÍTULO XV

### Protecção aos *habitats* naturais, fauna e flora

Artigo 80.º

#### Regime

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

## CAPÍTULO XVI

### Restrições ao uso das áreas do domínio hídrico

Artigo 81.º

#### Localização, regime e condicionantes

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

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

## CAPÍTULO XVII

### Protecção ao aeroporto de Faro e aeródromos

Artigo 82.º

#### Regime

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

2 — As servidões dos aeródromos, incluindo heliportos, deverão contemplar as orientações definidas nos Decretos-Leis n.ºs 45 986 e 45 987, ambos de 22 de Outubro de 1964. A criação de obstáculos que perfurem as respectivas superfícies limitativas de obstáculos, prejudicando a normal operacionalidade das infra-estruturas do aeródromo municipal (previsto) e dos heliportos do SNB, em Loulé, e do HTA, em Morgado de Apra (existentes), terá de ser apreciada pela respectiva entidade competente.

## CAPÍTULO XVIII

### Parques e reservas

Artigo 83.º

#### Âmbito e regime

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

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

## TÍTULO V

### Disposições complementares

## CAPÍTULO I

### Operações de loteamentos, obras de urbanização e edificações

Artigo 84.º

#### Áreas destinadas a operações de loteamento

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

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

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

Artigo 85.º

#### Áreas a ceder ao município

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

Artigo 86.º

#### Circulação e estacionamento automóvel

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

1 — Cálculo das áreas por local de estacionamento:

- Veículos ligeiros — deverá afectar-se uma área bruta de 20 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e 30 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não;
- Veículos pesados — deverá afectar-se uma área bruta de 75 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e 130 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

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

2 — Edifícios para habitação — estacionamento automóvel:

- Deverá ser previsto um lugar por fogo, para área média de fogo menor que 90 m<sup>2</sup>;
- Deverão ser previstos 1,5 lugares por fogo, para área média de fogo entre 90 m<sup>2</sup> e 120 m<sup>2</sup>;
- Deverão ser previstos dois lugares por fogo, para área média de fogo entre 120 m<sup>2</sup> e 300 m<sup>2</sup>;
- Deverão ser previstos três lugares por fogo, para área média de fogo superior a 300 m<sup>2</sup>;
- Ao número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores deverá ser acrescido 20 % para estacionamento público;
- Cumulativamente às alíneas anteriores, deverão ser adicionados o número de lugares de estacionamento necessários correspondentes aos outros usos integrados ou complementares da edificação/parcela, fixados pelos números seguintes deste artigo;

## 3 — Edifícios destinados a serviços — estacionamento automóvel:

- a) Quando a área total do estabelecimento afecta ao público for inferior ou igual a 500 m<sup>2</sup>, a área a reservar para o estacionamento será de três lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção para serviços;
- b) Quando a área total do estabelecimento afecta ao público for igual ou superior a 500 m<sup>2</sup>, a área a reservar para o estacionamento será de cinco lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção para serviços;
- c) Ao número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores deverá ser acrescido 30 % para estacionamento público;

## 4 — Indústrias e armazéns — estacionamento automóvel:

- a) Nos edifícios destinados à indústria e armazéns, a área a reservar para o estacionamento será de um lugar por cada 75 m<sup>2</sup> de área de construção;
- b) Para veículos pesados deverá ser previsto um lugar por cada 500 m<sup>2</sup> de área de construção com um mínimo de um lugar por lote a localizar no interior do lote;
- c) Ao número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores deverá ser acrescido 20 % para estacionamento público;

## 5 — Estabelecimentos hoteleiros — estacionamento automóvel:

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

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

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

## 7 — Unidades comerciais de dimensão relevante — estacionamento automóvel:

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

## 8 — Salas de espectáculos — para as salas de espectáculos, a área a reservar para estacionamento será equivalente a 2 lugares de estacionamento por cada 10 lugares sentados;

9 — Equipamentos colectivos — para instalação de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar básica/secundária/universitária/desportiva e hospitalar, deverá proceder-se, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e das capacidades de estacionamento;

10 — Sem prejuízo dos parâmetros fixados pela Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, e em situações não previstas neste articulado, a Câmara Municipal definirá as regras, caso a caso, tendo em conta a necessidade de regularizar o tráfego e o estacionamento.

## Artigo 87.º

**Edificações no interior dos aglomerados urbanos**

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

2 — Exceptuam-se da aplicação do n.º 1 deste artigo os casos de:

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

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

## CAPÍTULO II

**Edificações em situações especiais fora dos perímetros urbanos**

## Artigo 88.º

**Edificação dispersa**

1 — Em solo rural é interdito o loteamento urbano e não são autorizadas novas edificações que provoquem ou aumentem a edificação dispersa, sem prejuízo do disposto nos artigos 34.º, 46.º e 51.º

2 — Por razões ponderosas demonstradas pelo interessado, podem, excepcionalmente, ser autorizadas edificações isoladas, desde que daí não resultem derrogações ao presente Regulamento.

3 — Nos casos previstos no número anterior, as autorizações só poderão ter lugar para construções isoladas destinadas a habitação própria e permanente, desde que:

- a) A Câmara reconheça expressamente que a construção é de interesse para os segmentos da população local que não disponham de alternativa do ponto de vista humanitário, social ou económico;
- b) O terreno, ou parcela resultante de destaque, nos termos da legislação em vigor, disponha de acesso público;
- c) Infra-estruturas:

Água — rede pública ou, na sua falta, sistema autónomo, de acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis;

Esgotos — admitem-se sistemas autónomos, desde que não colidam com áreas de infiltração máxima e permitam ligação a futura rede pública;

Em nenhum caso é permitida a descarga de águas residuais nas linhas de água e de drenagem natural;

- d) Área máxima de construção — 250 m<sup>2</sup> ou 20 % da área do terreno, não podendo exceder o máximo de 400 m<sup>2</sup>;
- e) Número máximo de pisos acima da cota de soleira — dois ou 6,5 m de altura;
- f) Respeito pelo afastamento mínimo de 5 m aos extremos do terreno ou parcela, sem prejuízo de ficarem garantidos os afastamentos definidos no artigo 73.º relativamente a vias contíguas (ou aos alinhamentos de edifícios existentes);

- g) Deverão ser mantidos os traçados originais dos caminhos rurais existentes, salvo nos casos em que por absoluta necessidade se justifique a rectificação do seu traçado, devendo nestes casos ser cedidas, a título gratuito, as áreas de terreno necessárias;
- h) A construção de muros e o arranjo dos espaços exteriores deverão constar dos projectos para operações urbanísticas e, nas suas execuções, a alteração da morfologia natural do solo ou a substituição das vedações tradicionais da propriedade rústica só poderá ser autorizada nos casos em que fique demonstrada a sua inevitabilidade;
- i) A alteração do uso das edificações carece de prévia e expressa autorização municipal, ponderada em função das suas eventuais implicações no equilíbrio ambiental da zona;
- j) As disposições constantes das alíneas anteriores aplicam-se igualmente à reconstrução, alteração e ampliação de edificações existentes;
- k) A área mínima de parcela corresponde à unidade de cultura fixada para a região, com excepção das áreas referidas nos n.ºs 4 e 5.

4 — As principais áreas de edificação dispersa a conter são as delimitadas na planta de ordenamento. Nestas áreas poderão ser autorizadas edificações para habitação própria e permanente e edificações com uso misto, integrando pequenas unidades de comércio, serviços ou estabelecimentos de restauração e bebidas, nos termos das alíneas a) a f) do n.º 3 do presente artigo.

5 — É permitida a reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes destinados a empreendimentos turísticos em espaço rural, abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 54/2002, de 11 de Março, de acordo com legislação específica. A Câmara Municipal dará preferência à implantação dos núcleos que se distinguem pelos seguintes aspectos:

Ordenamento e inserção com a paisagem envolvente;  
Integração de equipamento de animação turística e espaços livres de qualidade;  
Qualidade das áreas edificadas e dos espaços verdes adjacentes;  
Bons acessos;  
Resolução inequívoca do abastecimento de água e da recolha e tratamento dos efluentes domésticos:

- a) Número máximo de pisos acima da cota da soleira — dois ou 6,5 m de altura;
- b) As infra-estruturas obedecem ao estabelecido na alínea c) do n.º 3 do presente artigo.

### CAPÍTULO III

#### Outras utilizações

Artigo 89.º

##### Pecuária intensiva

1 — As instalações pecuárias intensivas são interditas:

- a) Na bacia hidrográfica da albufeira de Sarnadinha;
- b) Nos espaços urbanos e urbanizáveis;
- c) Numa distância inferior a 500 m dos espaços urbanos e urbanizáveis;
- d) Nos espaços naturais e litoral do concelho (sul da EN 125).

2 — As instalações pecuárias intensivas deverão implantar-se a uma distância não inferior a 50 m do prédio com que confinam.

3 — Deverão ter tratamento dos efluentes, antes do lançamento nas linhas de água e de drenagem natural, de acordo com normas técnicas estabelecidas pela Câmara e pela entidade licenciadora.

Artigo 90.º

##### Sucata, ferro-velho e veículos inutilizados

1 — Sem prejuízo de outros condicionamentos legalmente exigidos, a localização ou ampliação de depósitos de sucata, de ferro-velho e de veículos inutilizados dependem de licença municipal, sendo sempre levada em consideração a protecção do ambiente.

2 — O licenciamento de novos parques de sucata e a legalização dos existentes regem-se pelo Decreto-Lei n.º 268/98, de 28 de Agosto. Serão admitidas as propostas de localização de parques de sucata que observem o regime legalmente estabelecido para este tipo de actividade, mesmo que não demarcadas na planta de ordenamento, devendo neste caso, para a sua implementação, ser adoptada uma das modalidades simplificadas de plano de pormenor e devidamente fundamentada a localização, com apresentação de estudos que demonstrem, perante as entidades públicas envolvidas, não existir alternativa técnica mais favorável.

3 — As operações relativas ao funcionamento dos parques de sucata estão também sujeitas às regras gerais sobre operações de gestão de resíduos, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 239/97, de 9 de Setembro, e a Portaria n.º 961/98, de 10 de Novembro.

### CAPÍTULO IV

#### Mecanismos de perequação compensatória

Artigo 91.º

##### Mecanismos de perequação

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

### TÍTULO VI

#### Disposições finais

Artigo 92.º

##### Normas revogatórias

##### Plano geral de urbanização de Quarteira

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

Artigo 93.º

##### Consulta

1 — O PDM de Loulé, incluindo todos os elementos fundamentais, complementares e anexos, pode ser consultado, pelos interessados, na Câmara Municipal de Loulé no período normal de expediente.

2 — Mediante solicitação dirigida à Câmara Municipal de Loulé, serão passadas certidões de matéria incluída no PDM de Loulé.

### ANEXO I

1 — Imóveis classificados:

a) Monumentos nacionais:

Castelo de Loulé (Decreto n.º 9842, de 20 de Junho de 1924);  
Igreja da Graça de Loulé (Decreto n.º 9842, de 20 de Junho de 1924);  
Igreja matriz de Loulé (Decreto n.º 9842, de 20 de Junho de 1924);  
Porta e cruzeiro da Misericórdia de Loulé (Decreto n.º 9842, de 20 de Junho de 1924).

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

b) Imóveis de interesse público:

Capela de Nossa Senhora da Conceição de Loulé (Decreto n.º 39 175, de 17 de Abril de 1953). Estando, também, abrangida pela ZEP supracitada;  
Igreja de São Lourenço de Almancil (Decreto n.º 35 443, de 2 de Janeiro de 1946);  
Ruínas romanas do Cerro da Vila de Vilamoura (Decreto n.º 129, de 29 de Setembro de 1977);  
Pelourinho de Loulé — fragmentos — (Decreto n.º 23 122, publicado no *Diário do Governo*, n.º 231, de 11 de Outubro de 1933).

2 — Imóveis a classificar ou em vias de classificação:

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

b) Imóveis de interesse público:

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

c) Imóveis ou monumentos de interesse concelhio:

Freguesia de Almancil:

Ermida de São João da Venda;  
Ponte do Ludo;

## Freguesia de Alte:

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

## Freguesia do Ameixial:

Igreja Matriz de Santo António;  
Ermida de São Sebastião;

## Freguesia de Benafim — Igreja Matriz de Nossa Senhora da Glória;

## Freguesia de Boliquiteime:

Igreja Matriz de São Sebastião;  
Ermida de São Faustino;

## Freguesia de Quarteira:

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

## Freguesia de Querença:

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

## Freguesia de Salir:

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

## Freguesia de São Clemente:

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

## Freguesia de São Sebastião:

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

## Freguesia da Tôr:

Ermida de Santa Rita;  
Ponte romana da Tôr.

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







