

MINISTÉRIOS DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO, DO COMÉRCIO E TURISMO E DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS.

Portaria n.º 760/93

de 27 de Agosto

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Litoral Alentejano (PROTALI), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 26/93, de 27 de Agosto, estabelece o regime de uso, ocupação e transformação do solo daquela sub-região.

Para a faixa litoral, o PROTALI estabelece condicionantes rigorosas de edificação junto à costa que visam compatibilizar as exigências do desenvolvimento da área com os imperativos de salvaguarda e de protecção dos valores em causa, condicionando-se, nomeadamente nas zonas correspondentes a uma costa alta com praias encaixadas, a construção e o turismo a uma implantação em núcleos, integrados nos perímetros urbanos dos alomerados existentes.

Os núcleos de desenvolvimento turístico previstos no PROTALI obedecem ao disposto nos artigos 39.º e 42.º do decreto regulamentar referido, competindo ao Governo definir regras para a delimitação dos respectivos perímetros urbanos e sua ocupação.

Assim, através da presente portaria, consagram-se normas que, sem pôr em causa os princípios de salvaguarda da faixa costeira, permitem uma real descontinuidade da edificação ao longo da costa e ainda disponibilizam ao sector do turismo um leque alargado de tipologias de alojamento, diversificando a oferta e valorizando o investimento, que mobiliza uma actividade geradora de emprego.

A capacidade máxima em termos populacionais e de camas turísticas resulta da conjugação de quatro critérios de natureza distinta, nomeadamente biofísico, físico-social, económico e cultural, e corresponde ao limite máximo de ocupação a considerar para os núcleos de desenvolvimento turístico, contabilizando as construções existentes e as previstas quer estas digam respeito a empreendimentos turísticos, a operações de loteamento ou a construções isoladas.

Assim, nos termos do n.º 2 do artigo 42.º do Decreto Regulamentar n.º 26/93, de 27 de Agosto:

Manda o Governo, pelos Ministros do Planeamento e da Administração do Território, do Comércio e Turismo e do Ambiente e Recursos Naturais, o seguinte:

1.º A ocupação dos núcleos de desenvolvimento turístico deve obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Densidade populacional inferior ou igual a 80 habitantes/ha, admitindo-se 100 habitantes/ha para o caso de estabelecimentos hoteleiros classificados nos grupos 1 (hotéis), 4 (estalagens) e 6 (hotéis-apartamentos), nos termos do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril;
- b) Cércea máxima de 6,5m, admitindo-se 8m no caso dos estabelecimentos hoteleiros referidos na parte final da alínea anterior.

2.º As áreas de estacionamento devem, preferencialmente, ser construídas no subsolo.

3.º As áreas de estacionamento devem respeitar os parâmetros constantes da Portaria n.º 1182/92, de

22 de Dezembro, e ainda, no que diz respeito a empreendimentos turísticos, os seguintes:

- Um lugar por cada três camas relativamente a estabelecimentos hoteleiros;
- Um lugar por apartamento;
- Dois lugares por fogo relativamente a moradias unifamiliares.

4.º Cada núcleo de desenvolvimento turístico tem como capacidade máxima em termos de camas turísticas os seguintes limites:

- NT 1, Porto Covo — 2250;
- NT 2, Vila Nova de Milfontes — 7050;
- NT 3, Almogrove — 750;
- NT 4, Zambujeira do Mar — 975.

5.º 55% das camas turísticas devem respeitar obrigatoriamente a estabelecimentos hoteleiros classificados nos grupos 1 (hotéis), 4 (estalagens) e 6 (hotéis-apartamentos) a que se refere o artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril.

6.º Cada núcleo de desenvolvimento turístico tem como capacidade máxima em termos de população residente os seguintes limites:

- NT 1, Porto Covo — 3000;
- NT 2, Vila Nova de Milfontes — 3000;
- NT 3, Almogrove — 1000;
- NT 4, Zambujeira do Mar — 3000.

7.º Cada núcleo de desenvolvimento turístico pode ainda ser dimensionado considerando como capacidade máxima em termos populacionais, de segunda residência, os seguintes limites:

- NT 1, Porto Covo — 750;
- NT 2, Vila Nova de Milfontes — 2350;
- NT 3, Almogrove — 250;
- NT 4, Zambujeira do Mar — 325.

8.º A capacidade máxima definida nos n.ºs 4.º, 6.º e 7.º será revista, ouvido o conselho de acompanhamento e avaliação, quando, encontrando-se a mesma esgotada por força de empreendimentos já construídos, o estudo de avaliação das respectivas incidências sobre o ordenamento do território e do ambiente conclua em sentido favorável à redefinição dos valores agora fixados.

9.º Para efeitos da presente portaria entende-se por:

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

«Área urbanizável (AU)», a área definida como edificável de parte ou da totalidade de um ou mais prédios, que inclui as áreas de implantação das construções, dos logradouros e as destinadas às infra-estruturas e exclui, designadamente, as áreas das Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais;

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

«Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS)», o quociente entre a área total de impermeabilização e a área urbanizável:

$$CIS = \frac{(AI)}{(AU)}$$

«Densidade populacional (D)», o quociente entre a população prevista e a área urbanizável:

$$D = \frac{(Pp)}{(Au)}$$

«Cércea (C)», a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;

«Camas turísticas (CM)», os lugares (por pessoa) em estabelecimentos hoteleiros, em meios complementares do alojamento turístico e em conjuntos turísticos previstos no Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro.

Ministérios do Planeamento e da Administração do Território, do Comércio e Turismo e do Ambiente e Recursos Naturais.

Assinada em 15 de Julho de 1993.

O Ministro do Planeamento e da Administração do Território, *Luís Francisco Valente de Oliveira*. — O Ministro do Comércio e Turismo, *Fernando Manuel Barbosa Faria de Oliveira*. — A Ministra do Ambiente e Recursos Naturais, *Maria Teresa Pinto Basto Gouveia*.

Portaria n.º 761/93

de 27 de Agosto

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Litoral Alentejano (PROTALI), aprovado pelo Decreto Regulamentar Registo n.º 26/93, de 27 de Agosto, estabelece o regime de uso, ocupação e transformação do solo daquela sub-região.

Para a faixa litoral, o PROTALI estabelece condicionantes rigorosas de edificação que visam compatibilizar as exigências do desenvolvimento da área com os imperativos de salvaguarda e de protecção dos valores em causa.

As áreas de desenvolvimento turístico previstas no PROTALI obedecem ao disposto nos artigos 39.º, 40.º e 41.º do decreto regulamentar referido, competindo ao Governo definir regras para a sua delimitação e ocupação.

Assim, através da presente portaria, consagram-se normas que, sem pôr em causa os princípios de salvaguarda da faixa costeira, permitem uma real descontinuidade da edificação ao longo da costa e ainda disponibilizam ao sector do turismo um leque alargado de tipologias de alojamento, diversificando a oferta e valorizando o investimento mobilizador de uma actividade geradora de emprego.

A capacidade máxima em termos populacionais ou de camas turísticas resulta da conjugação de quatro critérios de natureza distinta, nomeadamente biofísico, físico-social, económico e cultural, e corresponde ao limite máximo de ocupação a considerar para as áreas de desenvolvimento turístico, contabilizando as cons-

truições existentes e as previstas, quer estas digam respeito a empreendimentos turísticos, a operações de loteamento ou a construções isoladas.

Assim, nos termos do n.º 2 do artigo 41.º do Decreto Regulamentar Registo n.º 26/93, de 27 de Agosto:

Manda o Governo, pelos Ministros do Planeamento e da Administração do Território, do Comércio e Turismo e do Ambiente e Recursos Naturais, o seguinte:

1.º As áreas de desenvolvimento turístico devem desenvolver-se em forma de «cunha», estreitando à medida que se aproximam da costa e alargando para o interior.

2.º Entre as áreas de desenvolvimento turístico será acautelada a existência de zonas naturais, florestais ou agrícolas com um mínimo de 5 km medidos paralelamente à costa, com excepção para as áreas de desenvolvimento turístico, a definir nas UNOR 5 e 6.

3.º As ligações das áreas de desenvolvimento turístico às praias têm de ser efectuadas através das vias públicas a que se referem os n.ºs 7 e 8 do artigo 9.º do Decreto Regulamentar n.º 26/93, de 27 de Agosto, que também asseguram a ligação de tais áreas turísticas à rede rodoviária geral, não sendo permitido qualquer outro tipo de acesso não pedonal directo às praias.

4.º Nas zonas envolventes das áreas de desenvolvimento turístico não podem ser previstos usos ou ocupações incompatíveis com um turismo de qualidade.

5.º Os planos de pormenor a elaborar para as áreas de desenvolvimento turístico devem obedecer aos parâmetros urbanísticos constantes das alíneas seguintes:

- a) 55% das camas turísticas devem respeitar obrigatoriamente e estabelecimentos hoteleiros classificados nos grupos 1 (hotéis), 4 (estalagens) e 6 (hotéis-apartamentos) a que se refere o artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril;
- b) Para os estabelecimentos hoteleiros classificados nos grupos 1 (hotéis), 4 (estalagens) e 6 (hotéis-apartamentos) a que se refere o artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril, devem fixar-se os seguintes índices:
 - 1) Densidade populacional inferior ou igual a 70 habitantes/ha;
 - 2) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) inferior ou igual a 0,30;
 - 3) Cércea máxima de 8m, desde que devidamente enquadrada na paisagem envolvente;
- c) Para os loteamentos, construções e empreendimentos turísticos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, e não incluídos na alínea anterior devem fixar-se os seguintes índices:
 - 1) Densidade populacional inferior ou igual a 25 habitantes/ha;
 - 2) CIS inferior ou igual a 0,20;
 - 3) Cércea máxima de 6,50m;
- d) A divisão entre parcelas ou lotes deve, em princípio, ser feita com arranjos paisagísticos devidamente integrados e, quando seja necessária a construção de muros de alvenaria ou tijolo, não poderão estes possuir altura superior a 0,80m relativamente ao nível natural do terreno;
- e) As áreas de estacionamento devem, preferencialmente, ser construídas no subsolo;