



Revisão do PROT ALGARVE

(Aprovado no Conselho de Ministros de 24 de Maio de 2007)

PERGUNTAS MAIS FREQUENTES

1. Como se deverá processar a adaptação dos Planos Directores Municipais (PDM) ao novo PROT? Quais as etapas e respectivos prazos? [ver ➔](#)
2. Como se processa a articulação entre os planos especiais de ordenamento do território em vigor e as disposições do PROT? [ver ➔](#)
3. Os planos de urbanização e de pormenor que se encontram aprovados têm de se adaptar ao PROT? E os planos que se encontram em elaboração? [ver ➔](#)
4. O n.º de camas turísticas constantes dos PDM em vigor que não chegaram a ser utilizadas em planos e projectos aprovados ou em elaboração e que não venham a encontrar-se nas condições descritas em 3.2., pode ser adicionado às camas turísticas previstas no novo PROT? [ver ➔](#)
5. Pode haver NDT em áreas da Rede Natura? E em áreas classificadas como Parques Naturais ou Reservas Naturais? [ver ➔](#)
6. Como se calculam os índices urbanísticos dos NDT (índice de ocupação e densidade populacional) [ver ➔](#)
7. Que tipo de investimentos são permitidos na faixa costeira desde a margem até ao limite de 500 metros? E na faixa entre 500 e 2000 metros? [ver ➔](#)
8. Como se define a parcela mínima para edificação isolada e em que condições se pode construir isoladamente no solo rural? [ver ➔](#)
9. Em que condições se podem alargar os perímetros urbanos existentes? Em que condições se podem criar novos perímetros urbanos? [ver ➔](#)
10. O PROT Algarve não tem cartografia de pormenor associada, mas apenas orientações estratégicas. Como se aplicam os elementos cartográficos do PROT? [ver ➔](#)
11. Como se processa a transferência de direitos titulados por alvarás válidos e eficazes, anteriores ao PROT? [ver ➔](#)
12. De que é que depende a concretização de NDE? [ver ➔](#)
13. O que são EOT e como se calculam os índices urbanísticos a aplicar nas intervenções nestas áreas? [ver ➔](#)
14. Quais os domínios de intervenção em que o PROT aponta para a contratualização entre a administração central, a administração local e os particulares, para além dos NDE e NDT? [ver ➔](#)
15. Quais as funções concretas do Observatório do PROT Algarve? [ver ➔](#)

1. Como se deverá processar a adaptação dos Planos Directores Municipais (PDM) ao novo PROT? Quais as etapas e respectivos prazos?

Conforme a Resolução do Conselho de Ministros que aprovou o PROT, estão previstos dois procedimentos de transposição das disposições do PROT para os PDM.

1.1. Alteração sujeita a regime simplificado:

- Procedimento: compete à Câmara Municipal a iniciativa de alterar o PDM nas matérias abaixo indicadas e submeter, no prazo de 90 dias, a alteração e a aprovação da Assembleia Municipal, após o que comunica à CCDR e remete à DGOTDU para efeitos de registo e publicação, nos termos dos arts. 148º a 151º do DL 380/99 (ver os n.ºs 3 e 4 do Art. 97º do DL 380/99, de 22 de Setembro, na redacção actual).

- Objecto da alteração (n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros):

- a) As disposições que admitam novas construções na margem identificada na revisão do PROT Algarve, que corresponde à faixa do território, com a largura de 50 metros, a partir da linha de máxima preia-mar de águas equinociais, fora dos perímetros urbanos e de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, sem prejuízo do estabelecido nos Planos de Ordenamento da Orla Costeira para as infra-estruturas de apoio balnear e marítimas;

- b) As disposições que admitam novas construções na zona terrestre de protecção, definida na revisão do PROT Algarve, que corresponde à faixa do território de 500 metros a contar da margem, medida na perpendicular à linha de costa, fora dos perímetros urbanos e de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, com excepção das disposições relativas a infra-estruturas ou equipamentos colectivos de iniciativa pública, de inequívoco interesse público e ainda infra-estruturas e equipamentos marítimos e de apoio balnear;

- c) As disposições que admitem edificações dispersas por razões ponderosas;

- d) As disposições relativas ao regime das áreas de edificação dispersa que não sejam consentâneas com as orientações do PROT Algarve quanto à sua delimitação, estruturação e tipo de intervenção;

- e) As disposições que regulam a criação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico, incluindo as referentes a áreas de aptidão turística, sem prejuízo do disposto na presente Resolução quanto aos planos de urbanização e aos planos de pormenor em fase de elaboração;

- f) As disposições relativas a unidades operativas de planeamento e gestão delimitadas para efeitos de ocupação urbanística, com fins turísticos ou habitacionais, fora dos perímetros urbanos tradicionais na acepção referida na alínea b), sem prejuízo do disposto na presente Resolução quanto aos planos de urbanização e aos planos de pormenor em fase de elaboração;

- g) As disposições relativas a unidades hoteleiras isoladas.

1.2. Revisão do PDM:

- Procedimento: nos termos dos artigos 96.º e 98.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção actual.

- Objecto da adaptação (n.º 4 da Resolução do Conselho de Ministros): adaptação às opções estratégicas, ao modelo territorial e às normas orientadoras definidas no PROT Algarve, nomeadamente:

- a) Delimitação de áreas urbano-turísticas a requalificar, designadamente para efeitos de aplicação de incentivos de recuperação/ requalificação e de transferência de camas;

- b) Desenvolvimento das orientações específicas do PROT para efeitos de classificação e qualificação dos solos e de delimitação dos perímetros urbanos;

- c) Delimitação dos Espaços de Ocupação Turística;

- d) Desenvolvimento das orientações do PROT em matéria de edificação em solo rural, designadamente, na qualificação de áreas de edificação dispersa;

- e) Desenvolvimento das orientações e acções prioritárias definidas pelo PROT para cada uma das sub-unidades territoriais;
- f) Identificação das áreas de interesse patrimonial;
- g) Delimitação das áreas de grande potencial arqueológico de acordo com as orientações do PROT;
- h) Delimitação das áreas de incidência das indústrias extractivas e sua regulamentação de acordo com as orientações do PROT.

2. Como se processa a articulação entre os planos especiais de ordenamento do território em vigor e as disposições do PROT?

2.1. Planos de Ordenamento da Orla Costeira (POOC):

Procedimento de alteração nos termos dos artigos 96.º e 98.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção actual.

2.2. Planos de Ordenamento das Áreas Protegidas (POAP) e Planos de Ordenamento das Albufeiras de Águas Públicas (POAAP):

Procedimento de revisão nos termos dos artigos 96.º e 98.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção actual.

2.3. Objecto da alteração dos POOC e da revisão dos POAP e POAAP:

- a) Disposições que autorizam edificações ou que constituam excepção ao regime de proibição genérica de edificação em solo rural, com excepção das disposições do PROT relativas a infra-estruturas, equipamentos colectivos de iniciativa pública, de inequívoco interesse público e ainda infra-estruturas e equipamentos marítimos e de apoio balnear;
- b) Disposições relativas à criação de empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, em moldes diversos das normas orientadoras do PROT quanto à criação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico;
- c) Disposições relativas a unidades hoteleiras isoladas.

3. Os planos de urbanização e de pormenor que se encontram aprovados têm de se adaptar ao PROT? E os planos que se encontram em elaboração?

3.1. Os planos de urbanização e os planos de pormenor que se encontram em vigor não têm de ser adaptados ao novo PROT, excepto se a sua alteração se mostrar necessária por via da alteração ou revisão do Plano Director Municipal para adaptação ao PROT. No entanto, eventuais alterações ou revisões destes planos têm de respeitar as orientações do PROT, nomeadamente as que respeitam aos perímetros urbanos, aos espaços de ocupação turística, à edificação em solo rural, à estrutura regional de protecção e valorização ambiental, à edificação no litoral e aos procedimentos de criação de NDT aplicáveis.

3.2. De acordo com o n.º 6 da Resolução do Conselho de Ministros que aprova o PROT, os planos de urbanização e de pormenor que se encontram em elaboração não se encontram sujeitos às orientações do PROT desde que, à data da entrada em vigor daquela Resolução já tenham sido remetidos à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve para efeitos da emissão do parecer previsto no n.º 10 do artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, e venham a ser aprovados e enviados para ratificação ou registo até 31 de Dezembro de 2007.

3.3. Os planos de urbanização e de pormenor cujos procedimentos de elaboração ou de alteração não respeitem aquele faseamento terão de se conformar com as disposições do novo PROT.

4. O n.º de camas turísticas constantes dos PDM em vigor que não chegaram a ser utilizadas em planos e projectos aprovados ou em elaboração e que não venham a encontrar-se nas condições descritas em 3.2., pode ser adicionado às camas turísticas previstas no novo PROT? [🔗](#)

Estas dotações de camas turísticas não se adicionam à dotação de camas turísticas previstas no novo PROT, já que o n.º 3, alínea e) da Resolução do Conselho de Ministros que aprova o PROT declara a incompatibilidade com este plano regional das disposições dos planos municipais de ordenamento do território que regulam a criação de núcleos de desenvolvimento turístico, incluindo as referentes a áreas de aptidão turística. Por este motivo, não podem ser elaborados ou alterados planos de urbanização ou planos de pormenor para utilização das dotações remanescentes.

5. Pode haver NDT em áreas da Rede Natura? E em áreas classificadas como Parques Naturais ou Reservas Naturais? [🔗](#)

O PROT não interdita a construção de NDT em áreas da Rede Natura ou em áreas da Rede Nacional de Áreas Protegidas, apenas estabelece condições mais restritivas de ocupação e utilização do solo para fins turísticos nestas áreas. No entanto, a legislação nacional em matéria de regimes de usos do solo e as disposições específicas dos planos especiais de ordenamento do território que se aplicarem às áreas em causa devem, para todos os efeitos, ser observadas, sendo essas disposições que determinam, em concreto, se é possível ou não a implementação de NDT nessas áreas. (cfr. capítulo 5, ponto 2.3.3 do Volume I do PROT Algarve).

6. Como se calculam os índices urbanísticos dos NDT (índice de ocupação e densidade populacional) [🔗](#)

A área urbanizável de cada NDT, isto é, a área a dotar de infra-estruturas urbanísticas e a edificar não pode ser superior a 30% da área total do NDT. A densidade de ocupação bruta máxima calculada para o total da área urbanizável não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas destinadas apenas a hotéis e pousadas. Em áreas classificadas, a densidade de ocupação bruta máxima é de 20 camas por hectare, podendo ser de 30 camas por hectare em parcelas destinadas apenas a hotéis e pousadas (cfr. capítulo 5, ponto 2.3.3.2 do Volume I do PROT).

7. Que tipo de investimentos são permitidos na faixa costeira desde a margem até ao limite de 500 metros? E na faixa entre 500 e 2000 metros? [🔗](#)

7.1. Na faixa entre os 50 e os 500 metros, a contar da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais, fora dos perímetros urbanos dos aglomerados urbanos tradicionais, apenas são permitidos investimentos de iniciativa pública e de utilização colectiva, bem como infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimo e, ainda, de operações de realocização de empreendimentos turísticos em Espaços de Ocupação Turística (cfr. Capítulo 5, pontos 3.4 e 3.2.2 do Volume I do PROT)

7.2. Na faixa entre 500 e 2000 metros, fora dos perímetros urbanos dos aglomerados urbanos tradicionais, a ocupação do solo fica sujeita ao regime dos Espaços de Ocupação Turística, dos NDT e dos NDE, sem prejuízo da implantação de infra-estruturas e equipamentos de iniciativa pública e de utilização colectiva. (cfr. Capítulo 5, pontos 3.4, 2.3 e 3.2.2 do Volume I do PROT).

8. Como se define a parcela mínima para edificação isolada e em que condições se pode construir isoladamente no solo rural?

A nova edificação isolada está prevista apenas para efeitos de dinamização do meio rural, pelo que deve estar associada a actividades económicas compatíveis com o estatuto de solo rural: exploração agrícola, florestal ou pecuária, turismo em espaço rural, unidades industriais de primeira transformação. A edificação para fins habitacionais deve integrar-se numa exploração agrícola viável (excepto nos casos em que a legislação do TER o dispense) e destinar-se-à à residência do proprietário ou produtor agrícola. A parcela de terreno mínima corresponde à unidade predial do cadastro. (cfr. capítulo 5, secção 3.3.2, do Volume I do PROT)

No solo rural admite-se, ainda, a recuperação e ampliação de construções existentes para fins diversos, edifícios de apoio à actividade agrícola, pecuária e florestal e estabelecimentos hoteleiros isolados. (cfr. capítulo 5, secção 3.3, do Volume I do PROT)

9. Em que condições se podem alargar os perímetros urbanos existentes? Em que condições se podem criar novos perímetros urbanos?

9.1. Os perímetros urbanos actualmente delimitados em PDM podem ser alargados no âmbito da revisão do PDM, desde que se verifique que pelo menos 80% do solo urbano se encontra efectivamente ocupado ou comprometido, incluindo as áreas *non aedificandi*. Na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal o a área de expansão adicionada à área ainda livre no interior do perímetro actual, poderá atingir 30% da área do actual perímetro. Nas restantes unidades territoriais esta percentagem é de 40%. (cfr. capítulo 5, secção 3.2.1, do Volume I do PROT)

Para o cálculo destas áreas não são contabilizadas as áreas *non aedificandi* legalmente definidas e as áreas destinadas a equipamentos públicos de utilização colectiva.

9.2. Na definição dos novos perímetros urbanos devem ser consideradas as dinâmicas demográficas, económicas e urbanísticas locais, servindo as projecções de população apresentadas no Volume III do PROT apenas como enquadramento para as análises específicas que deverão ser elaboradas em cada caso concreto.

9.3. A criação de novos perímetros urbanos pode resultar de processos de implantação de NDT e NDE, aplicando-se o regime de reclassificação do uso do solo que está definido na legislação em vigor, subordinado ao princípio geral da excepcionalidade da reclassificação do solo rural como urbano (artigos 9.º, n.º 3, e 72.º, n.º 2, alínea b), e n.º 3, do DL 380/99, de 22 de Setembro, na redacção actual).

10. O PROT Algarve não tem cartografia de pormenor associada, mas apenas orientações estratégicas. Como se aplicam os elementos cartográficos do PROT?

O PROT é um plano de natureza estratégica que define princípios e orientações para a organização do território, não determinando o regime de uso do solo. A definição do regime de uso do solo, através da respectiva classificação e qualificação, e por isso, a localização concreta das actividades, equipamentos e infra-estruturas, bem como a definição dos parâmetros de ocupação e de utilização, é efectuada nos planos municipais de ordenamento do território. Compete assim a estes planos aplicarem e desenvolverem a cartografia indicativa do PROT na respectiva área de intervenção. A localização dos projectos de iniciativa pública, aos quais se aplica directamente o PROT, porquanto vincula as entidades públicas, é efectuada em sede de estudo prévio ou projecto de execução respeitando as orientações estratégicas do PROT.

11. Como se processa a transferência de direitos titulados por alvarás válidos e eficazes, anteriores ao PROT?

O PROT admite a transferência de direitos, designadamente de camas, no âmbito de operações urbanísticas, válidas e eficazes, mas ainda não concretizadas e que incidam sobre áreas fora dos perímetros urbanos dos aglomerados tradicionais, a delimitar em sede de revisão de PDM e com especial incidência na faixa costeira.

A transferência depende de contrato entre o município, os competentes organismos da administração central e o promotor interessado, sujeito aos seguintes princípios:

- a) A transferência consiste na permuta das "camas" por camas turísticas em empreendimentos turísticos a criar nos EOT, nos NDT ou nos NDE, e pressupõem a renúncia à execução das operações urbanísticas tituladas por alvará válido e eficaz, pressupondo a extinção da totalidade ou de parte significativa dos direitos de construção preexistentes;
- b) Os espaços abrangidos pela extinção de direitos de urbanização e/ ou de construção devem ser recuperados/ requalificados, nos termos e condições estabelecidas no contrato;
- c) As "camas transferidas" contratualizadas em sede de NDE ou de NDT acrescem à dotação de camas turísticas previstas para estes investimentos estruturantes, podendo implicar um aumento até 50% do número de camas previsto em cada proposta de NDE ou em processo de concurso de NDT;
- d) No caso dos EOT, a transferência de camas pode atingir 100% dos direitos de construção extintos;
- e) A contratualização encontra-se sujeita aos princípios e regras gerais em matéria de competências e atribuições das entidades públicas e aos regimes legais aplicáveis, designadamente, de elaboração dos planos municipais de ordenamento do território e da urbanização e da edificação.

12. De que é que depende a concretização de NDE?

Os NDE são uma forma de concretização de investimentos estruturantes de interesse regional, não previstos ou programados em instrumentos de planeamento territorial em vigor, directamente associados à competitividade e ao desenvolvimento regional na base da inovação empresarial e social e constituídos, designadamente, por infra-estruturas, equipamentos e outros bens ou serviços necessários à dinamização das actividades económicas da região. São preferencialmente direccionados para actividades não turísticas, podendo, mediante condições específicas, incluir investimentos turísticos.

Para desenvolver um NDE, é necessário o prévio reconhecimento do interesse regional do empreendimento por parte da autarquia local, da CCDR Algarve e da entidade da administração central competente em razão da matéria, ouvido o Observatório do PROT Algarve.

A implementação de um NDE exige a elaboração e aprovação de Plano de Pormenor ou de Plano de Urbanização, nos termos do DL 380/99, de 22 de Setembro, na redacção actual, bem como o estabelecimento de uma relação contratual entre o promotor e a autarquia local e, quando for o caso, com a administração central.

13. O que são EOT e como se calculam os índices urbanísticos a aplicar nas intervenções nestas áreas?

13.1. Os Espaços de Ocupação Turística são áreas a demarcar em sede de revisão dos Planos Directores Municipais, de modo a agruparem áreas urbano-turísticas actualmente ocupadas e os respectivos espaços intersticiais, localizados fora dos perímetros urbanos dos aglomerados tradicionais, e que constituem actualmente áreas urbanas fragmentadas e desqualificadas. No âmbito dos estudos de caracterização para

a revisão dos PDM, estas áreas devem ser identificadas e demarcadas, incluindo os espaços intersticiais existentes entre os pequenos núcleos urbanizados, de modo a que possam vir a constituir áreas urbanas de qualidade, mediante intervenções de requalificação urbanística e ambiental. Compete aos planos directores municipais aplicar em concreto os critérios de demarcação das áreas, devidamente fundamentados do ponto de vista técnico, sem prejuízo de:

- Distinção clara, em termos funcionais e morfológicos, entre a ocupação turística e a ocupação urbana tradicional;
- Evitar a formação de um contínuo edificado na faixa costeira;
- Respeitar a estrutura ecológica municipal a definir em sede de PDM, em estreita articulação com a Estrutura Regional de Protecção e Valorização Ambiental definida no PROT Algarve, em particular no que respeita aos corredores de ligação litoral – interior.

13.2. As operações urbanísticas nos EOT podem ser de requalificação da edificação existente, através da substituição, demolição ou recuperação de construções existentes, ou podem ser novas construções nas áreas intersticiais, mediante prévia aprovação de plano de pormenor ou plano de urbanização que abranja a totalidade da área a intervencionar. Neste caso, apenas 20% do total das áreas intersticiais do EOT é considerada área urbanizável e os índices urbanísticos são calculados em função desta área. Nas operações de requalificação de áreas actualmente ocupadas aplicam-se os índices actuais, embora se recomende, como princípio geral de qualificação, a redução da densidade de ocupação actual. (cfr. capítulo 5, secção 3.2.2, do Volume I do PROT).

14. Quais os domínios de intervenção em que o PROT aponta para a contratualização entre a administração central, a administração local e os particulares, para além dos NDE e NDT?

As parcerias público-privadas e público-públicas são encaradas pelo PROT como um mecanismo de viabilização das orientações do Plano com vista a assegurar modelos de ocupação e gestão territorial mais adequados e concertados e períodos de realização que possam corresponder à programação definida. A estruturação económica do modelo territorial tem por isso como princípios gerais os da cooperação e da parceria.

Para além da contratualização no domínio da concretização dos empreendimentos estruturantes (NDE e NDT), o PROT aponta para mecanismos contratuais designadamente nos seguintes domínios de intervenção:

- a) Concessões ao sector privado de serviços de natureza ou de utilidade pública;
- b) Organização de parcerias para o desenvolvimento de produções regionais, nomeadamente no que se refere à incorporação de produtos regionais nos serviços de hotelaria e restauração;
- c) Organização de parcerias para a viabilização de grandes projectos que justifiquem uma forte perspectiva de gestão privada, designadamente para o desenvolvimento de parques tecnológicos e de áreas de logística e empresariais de âmbito regional;
- d) Dinamização de parceria com a Universidade do Algarve para a criação do Parque das Novas Actividades;
- e) Incentivos à requalificação de áreas urbano-turísticas, em especial na faixa costeira e para efeitos de consolidação de espaços livres não edificados, garantindo a respectiva recuperação/requalificação;
- f) Implementação de infra-estruturas e equipamentos;
- g) Implantação de estabelecimentos hoteleiros isolados;
- h) Dinamização de parcerias inter-municipais para planeamento e gestão dos corredores ecológicos da Estrutura Regional de Protecção e Valorização (ERPV) e de parcerias público-privadas para implementação das iniciativas previstas pelo PROT para as áreas incluídas na ERPV;

- i) Constituição de parcerias público-privadas na promoção das ligações ferroviárias locais e em todos os projectos de investimento de reconhecido interesse económico;
- j) Estabelecimento de parcerias para a inovação tecnológica no domínio da promoção da qualidade do ar.

15. Quais as funções concretas do Observatório do PROT Algarve?

O Observatório do PROT Algarve é criado pela Resolução do Conselho de Ministros que aprova o PROT, como entidade sem personalidade jurídica que tem funções de monitorização, avaliação e acompanhamento da implementação do PROT. O Observatório integra representantes de entidades da administração central e das autarquias locais, tendo como missão verificar e pronunciar-se sobre a aplicação e execução das políticas e orientações contidas no PROT, monitorizar e avaliar a adequação das políticas propostas para a prossecução dos objectivos do Plano, recomendando o seu eventual ajustamento ou revisão, designadamente quanto ao número de camas fixado para a região ou outros ajustamentos ao sistema de turismo.

O trabalho técnico de monitorização e avaliação compete à CCDR Algarve, sendo o Observatório uma instância de acompanhamento e debate sobre os resultados desse trabalho.

No caso concreto da implementação dos NDT, o Observatório funciona como um órgão consultivo, que se pronuncia obrigatoriamente sobre os termos de referência para o concurso público e sobre as propostas apresentadas, avaliando o seu enquadramento nos objectivos de desenvolvimento da região e no modelo territorial definido pelo PROT.