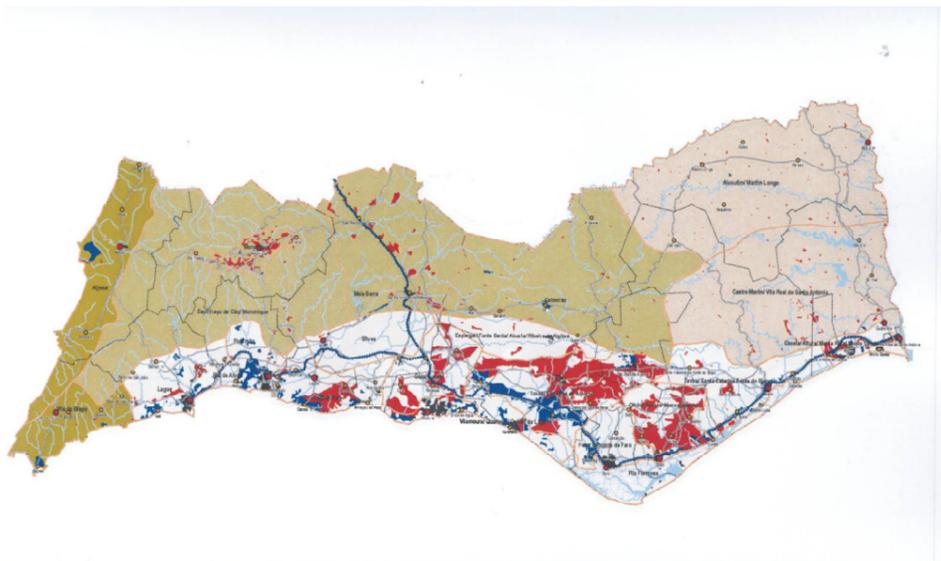


# PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT-ALGARVE)

(aprovado pela RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Dec. Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro)  
(revisão do PROT Algarve aprovado pelo DR n.º 11/91, de 21 de Março)

ÂMBITO TERRITORIAL	VISÃO ESTRATÉGICA PARA A REGIÃO (ponto 3 do Capítulo II do Volume I)	OPÇÃO ESTRATÉGICA PARA O TURISMO (ponto 1.4 do Capítulo III do Volume I)
<ul style="list-style-type: none"> <li>NUTS III Algarve (NUTS II Algarve)</li> <li>16 Concelhos: Albufeira, Alcoutim, Aljezur, Castro Marim, Faro, Lagoa, Lagos, Loulé, Monchique, Olhão, Portimão, São Brás de Alportel, Silves, Tavira, Vila do Bispo, Vila Real de Santo António</li> <li>Superfície: 4 995km<sup>2</sup></li> <li>População: 451 006 habitantes (dados INE 2011)</li> <li>Densidade Populacional: 90,3 hab/km<sup>2</sup> (2011)</li> </ul>	<p><i>Afirmção do Algarve como região dinâmica, competitiva e solidária no contexto da sociedade do conhecimento: dotada de recursos humanos altamente qualificados e com uma economia dinâmica e diversificada impulsionada pelo cluster do turismo, recreio e lazer, que deve manter o seu papel essencial na internacionalização competitiva da economia nacional assente na imagem turística da região e robustecida por novos setores complementares de especialização no respeito pela sustentabilidade e coesão territorial; e qualificada pelo desenvolvimento sustentável assegurando níveis elevados de emprego, coesão, proteção social e conservação dos recursos ambientais. Deverá prosseguir 4 grandes objetivos estratégicos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Qualificar e diversificar o cluster Turismo/Lazer (diversificar o turismo ao nível de mercados e de produtos, promovendo segmentos de maior valor acrescentado e mantendo o atrativo do Sol e Mar, e qualificar serviços turísticos densificando as relações entre as diversas atividades económicas da região);</li> <li>Robustecer e qualificar a economia, promover atividades intensivas em conhecimento (aumentar o valor acrescentado das cadeias de valor do cluster turismo/lazer e apostar no desenvolvimento de atividades com autonomia relativamente à procura turística intensivas em conhecimento);</li> <li>Promover um modelo territorial equilibrado e competitivo (preservar fatores de competitividade turística qualificando o espaço público, o património natural, cultural e paisagístico, contendo a pressão urbanística e requalificando o litoral, e valorizando as potencialidades de áreas deprimidas do interior, e aumentar a competitividade através do reforço e estruturação do sistema urbano);</li> <li>Consolidar um sistema ambiental sustentável e durável (assegurar um desenvolvimento sustentável, promover a conservação da natureza e da biodiversidade, recuperar a qualidade do espaço público e da paisagem e garantir a disponibilidade de recursos naturais, nomeadamente hídricos, para o desenvolvimento).</li> </ul>	<p><b>Opção Estratégica 4 – Qualificação e Diversificação do Turismo</b></p> <p>Melhorar a competitividade e a sustentabilidade do cluster turismo/lazer evoluindo para uma oferta de maior qualidade e para uma maior diversidade de produtos turísticos e promovendo um turismo sustentável, redutor das assimetrias regionais, motor do bem-estar das populações e utilizador responsável dos recursos naturais e do património nacional. Definem-se as seguintes orientações estratégicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acolhimento seletivo aos projetos de investimento em segmentos de maior valor acrescentado, introduzindo discriminações positivas para estimular o investimento em unidades de categoria superior no sentido da valorização da oferta;</li> <li>Diversificação da oferta turística em termos de mercados e de produtos, mantendo o atrativo do sol e mar e promovendo o surgimento de segmentos turísticos de maior sofisticação e um importante sector de «indústrias de ócio»;</li> <li>Adoção de um conceito de produto turístico da Região constituído por vários elementos que se integram num sistema de atividades que cria sinergias e através do qual se afirma a competitividade do destino;</li> <li>Redução da sazonalidade turística, através da aposta em produtos principais e complementares cuja procura não se concentre apenas nos meses de Verão;</li> <li>Promoção da imagem da Região ao nível cultural, patrimonial e histórico;</li> <li>Desenvolvimento de atividades recreativas e de uma indústria criativa baseada no património cultural e histórico-arqueológico como um produto de consumo;</li> <li>Qualificação do litoral, valorização das frentes de mar e (re)qualificação das áreas edificadas em toda a faixa litoral;</li> <li>Promoção do desenvolvimento turístico dos territórios do interior, compatibilizando os regimes territoriais aplicáveis e assumindo compromissos equilibrados entre o turismo e os recursos territoriais;</li> <li>Adaptação das figuras de empreendimentos de turismo em espaço rural a regimes mais flexíveis e consentâneos com as características regionais das propriedades e das construções tradicionais, promoção de empreendimentos em zonas rurais, considerando o património cultural histórico-arqueológico como valor de identidade, e do turismo de aldeia;</li> <li>Promoção da construção de empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos segundo o modelo de Núcleo de Desenvolvimento Turístico.</li> </ul>

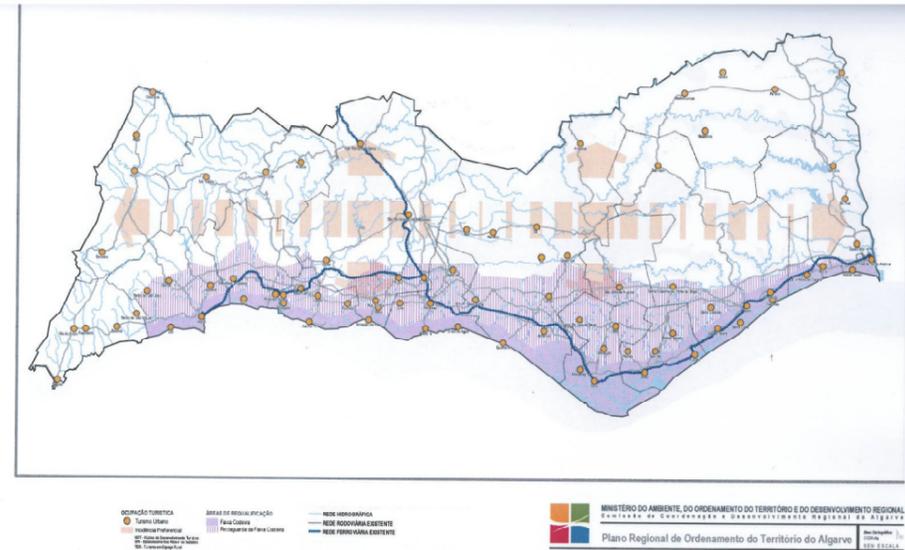
## >> MODELO TERRITORIAL E NORMAS ORIENTADORAS PARA O SETOR DO TURISMO

MODELO TERRITORIAL – SISTEMA ESTRUTURANTE DE TURISMO (ponto 2.2 e ponto 2.3.2 do Capítulo III do Volume I)	
<p>O MODELO TERRITORIAL que integra o Sistema de Turismo respeita a diversidade regional adaptando-se às especificidades das diversas Unidades Territoriais (UT) em que a Região se organiza: Litoral Sul e Barrocal; Costa Vicentina; Baixo Guadiana; e Serra.</p> <p>DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES TERRITORIAIS:</p> 	<p><b>FORMAS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA (Ponto 2.3.2.1)</b></p> <p>As orientações estratégicas definidas para o turismo determinam um modelo de desenvolvimento e ocupação turística que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Introduza discriminações positivas para estimular os projetos turísticos de maior qualidade e efeito estruturante;</li> <li>Proceda à defesa dos valores fundamentais naturais, do ambiente e do património histórico-cultural, numa perspetiva dinâmica e de desenvolvimento económico e social sustentável;</li> <li>Encare os valores e qualidade ambientais como suporte de produtos turísticos específicos;</li> <li>Proceda à requalificação e contenção da oferta na faixa costeira, mediante, designadamente, operações de realocação, reconversão e recuperação do existente</li> </ul> <p>Com base nestas orientações, o sistema de turismo do PROT Algarve contempla as seguintes formas de desenvolvimento e ocupação turística:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT)</b> Os NDT podem implantar-se em qualquer das Unidades Territoriais (UT) da Região, sem prejuízo da proteção da faixa costeira definida no Sistema do Litoral, e enquadram investimentos considerados estruturantes, fora dos perímetros urbanos e dos Espaços de Ocupação Turística. Os NDT não apresentam uma localização previamente definida, sendo a sua concretização promovida pelos municípios mediante concurso público. A dotação inicial da capacidade de alojamento a criar por via de NDT é de 24 000 camas para toda a Região (admitindo-se uma variação até 10% em função do grau de concretização), sendo estabelecida a seguinte repartição por UT: <ul style="list-style-type: none"> <li>Litoral Sul e Barrocal — 8 400 camas</li> <li>Costa Vicentina — 4 000 camas</li> <li>Serra — 4 945 camas</li> <li>Baixo Guadiana — 6 655 camas</li> </ul> </li> <li><b>Espaços de Ocupação Turística (EOT)</b><sup>1</sup> A delimitar em sede de revisão dos PDM, como solo urbano, tendo por base estudos de conjunto das atuais áreas de ocupação turística que identificarão as áreas a sujeitar a intervenções de planeamento urbanístico de requalificação e que também poderão enquadrar nova edificação. A identificação destes espaços tem como objetivo promover a sua qualificação urbanística e turística, através de intervenções de planeamento, ações de recuperação e demolição/substituição do edificado, de infraestruturação e de criação de espaços públicos e de equipamentos, no quadro da atividade turística que suportam.</li> <li><b>Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (EHI)</b> Os EHI constituem uma discriminação positiva aplicável a territórios que apresentem atualmente menor desenvolvimento turístico: UT Costa Vicentina, UT Serra, UT Baixo Guadiana e freguesias do tradicional Barrocal com reduzido desenvolvimento turístico da UT Litoral Sul e Barrocal. A distribuição de novas camas em EHI, por concelho, consta no Quadro III.3 (alínea c) do ponto 2.3.2.1 do Capítulo III do Vol. I), e poderá ser revista no âmbito da monitorização do PROT Algarve.</li> <li><b>Imobiliária de Turismo e Lazer</b><sup>2</sup> A imobiliária associada à segunda habitação é considerada uma tipologia adequada ao solo urbano, podendo também integrar os NDT e os EOT, fora da faixa costeira, numa proporção limitada que não ponha em causa a sustentabilidade ambiental, económica e social do empreendimento a longo prazo, nem a sua eficaz inserção no mercado turístico.</li> <li><b>Turismo em Espaço Rural (TER)</b><sup>3</sup> O TER é permitido em toda a Região, nos termos da legislação em vigor, e sem limite máximo de camas turísticas para o conjunto da Região ou por concelho. Esta tipologia turística é preconizada, centrada nos aglomerados existentes (referido em especial o Turismo de Aldeia), nas Áreas Nucleares da ERPVA (Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental).</li> <li><b>Em Perímetros Urbanos</b> Nos perímetros urbanos é admitida qualquer tipologia de empreendimentos turísticos, sem limite de número de camas e sem prejuízo das normas dos Sistemas do Litoral e de Proteção e Valorização Ambiental definidos no PROT Algarve</li> </ul> <p>Notas: <sup>1</sup> O conceito de EOT (solo urbano) do PROT é totalmente distinto dos EOT consignados como qualificação do solo rural pelo DR n.º 11/2009, de 29 de maio. <sup>2</sup> A Imobiliária de Turismo e Lazer não se integra na oferta turística classificada. <sup>3</sup> O Turismo de Habitação deverá ficar sujeito às normas relativas ao TER, referenciadas no PROT, pelo facto de apenas se ter tomado uma classificação distinta através do DL n.º 39/2008, de 7 de Março, posteriormente em vigor.</p>

# PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT-ALGARVE)

(aprovado pela RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Dec. Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro)  
(revisão do PROT Algarve aprovado pelo DR n.º 11/91, de 21 de Março)

## SISTEMA DO TURISMO:



### CAMPOS DE GOLFE (Ponto 2.3.2.2)

Os campos de golfe assumem grande importância no modelo turístico da Região, afirmando o Algarve como um destino mundial de golfe. O PROT Algarve não limita o número de novos campos de golfe a instalar na Região, mas define um conjunto de critérios a respeitar no sentido de garantir a qualidade e a sustentabilidade dos empreendimentos, nomeadamente através de requisitos de correta localização e implementação de boas práticas de gestão. A atratividade do campo de golfe depende da acessibilidade, da qualidade da oferta do alojamento turístico, e do prestígio e diversidade das suas características desportivas e paisagísticas. Atendendo a que é desejável que estes equipamentos se localizem na proximidade de alojamento (a acessibilidade aos mesmos não deverá implicar uma deslocação superior a trinta minutos) o PROT considera que se justifica a existência da componente de alojamento turístico associada.

### TURISMO NÁUTICO (Ponto 2.3.2.3)

O reconhecimento do potencial regional para o desenvolvimento do turismo náutico traduz-se, ao nível do Modelo Territorial, na implementação das infraestruturas de apoio (marinas, portos de recreio e infraestruturas de apoio à pesca) previstas nos planos de ordenamento da orla costeira em vigor. O desenvolvimento de equipamentos desportivos e atividades de apoio ao turismo náutico pode ser equacionado no âmbito da aplicação do conceito de Investimentos Estruturantes definido pelo PROT Algarve no Capítulo V (Normas Orientadoras) e nas estratégias municipais de ordenamento.

### TURISMO DE NATUREZA (Ponto 2.3.2.4)

O Turismo de Natureza deve ser promovido atendendo à existência de várias áreas na Região integradas na Rede Nacional de Áreas Protegidas, RN2000 ou noutras áreas com valores naturais. Esta promoção passa pela sensibilização dos agentes económicos, pela divulgação dos valores paisagísticos e de conservação da natureza, e ainda por uma atitude proactiva da parte da administração pública, através de parcerias público-privadas, na criação de infraestruturas, equipamentos e serviços de apoio às atividades associadas ao usufruto e conhecimento da natureza.

## NORMAS ORIENTADORAS (Capítulo V do Volume I)

### NORMAS GERAIS

#### CONDIÇÕES DE EFICÁCIA E DE EFICIÊNCIA (Ponto 2.1)

- Criação do Observatório do PROT Algarve, apoiado pela CCDR Algarve e integrando entidades com responsabilidades na organização e ocupação do território ao nível regional e local (entre as quais o Turismo de Portugal, IP), com a função de monitorizar a implementação do PROT Algarve e de constituir um fórum de análise de projetos de investimentos estruturantes (nomeadamente utilização da dotação de camas dos NDT)
- Articulação entre os serviços da administração central e local, constituição de parcerias público-privadas, e o procedimento prévio de contratualização na execução de empreendimentos estruturantes de iniciativa privada e na concessão ao sector privado de serviços de natureza ou utilidade pública.
- Atualização dos Planos de Ordenamento, nomeadamente PMOT (exceto PU e PP em vigor) e PEOT. A adaptação dos PDM deve integrar: alteração de regime simplificado (incidindo sobre condições de implementação de NDT, NDE, EHI, regime do Sistema do Litoral, proibição de edificação dispersa e critérios de edificação em solo rural) e alteração ou revisão dos PDM. Os POOC devem incorporar as disposições do Sistema do Litoral e a concretização da ERPVA.
- Promoção e aplicação de incentivos, objeto de contratualização, à requalificação de áreas urbano-turísticas delimitadas em PDM, em especial na Faixa Costeira, com o objetivo de reduzir densidade de construção e consolidar espaços livres não edificados, podendo consistir no mecanismo de "transferência de camas" integradas em operações urbanísticas válidas mas ainda não (totalmente) concretizadas, nessas áreas, extinguindo total ou parcialmente os direitos de construção inerentes aos empreendimentos em causa e com o compromisso de atribuição de "camas turísticas" em novos empreendimentos turísticos a criar no âmbito dos EOT, NDT ou NDE (critérios no ponto 2.1.4 do Capítulo V do Vol. I).
- Graduação do Interesse Público no âmbito do planeamento e licenciamento municipal.

#### ESTRUTURAÇÃO ECONÓMICA (Ponto 2.2)

- Os princípios gerais a respeitar nas ações do sector público e do sector privado são: atuação de forma articulada para preservar os fatores que dão corpo à imagem internacional da região (paisagem, ambiente urbano e valores ambientais); reforçar a cooperação público-privada; reforçar a presença, os conteúdos e os serviços a disponibilizar através da *Internet*; fazer do turismo veículo de promoção das produções regionais de qualidade; cooperar para a afirmação de circuitos culturais e ambientais, centros interpretativos do património, ou na criação de redes de estabelecimentos; e participar em programas de cooperação transnacional, nomeadamente nos direcionados para o desenvolvimento do turismo, e intensificar as relações com outras regiões que se desenvolveram com a diversificação de um forte sector turístico.
- A administração central deve apoiar a qualificação dos espaços urbanos e a supressão das carências em espaços públicos, equipamentos e serviços, em particular nas situações mais relevantes para a imagem da região, acolher investimentos estratégicos em infraestruturas de internacionalização da região, prosseguir os projetos de infraestruturas hidráulicas para garantir as disponibilidades de água para abastecimento público e rega, estimular a requalificação da oferta de alojamento turístico e promover a classificação turística de alojamento não classificado, apoiar e financiar projetos e ações incentivadoras da estratégia de diversificação e robustecimento da economia regional e criar incentivos para que os valores naturais e as paisagens culturais sejam considerados nos projetos estruturantes como elementos fundamentais da identidade da Região.
- A administração local deve apoiar a qualificação dos espaços urbanos e envolventes às infraestruturas viárias e a supressão das carências em espaços públicos, equipamentos e serviços, promover a correta articulação entre modos de transporte, implementar a estratégia de desenvolvimento através da concretização dos investimentos estruturantes previstos no PROT, incentivar o desenvolvimento de serviços de diferentes tipos, em particular nas áreas turísticas, e exigir elevados padrões de qualidade para a imobiliária de lazer e para a integração de serviços adequados à procura específica deste sector

## INVESTIMENTOS ESTRUTURANTES (Ponto 2.3)

#### NDE (Ponto 2.3.2)

- Empreendimentos de interesse regional e natureza pública, privada ou mista, cuja localização não se encontra determinada em PDM, com o objetivo de promover competitividade, desenvolvimento e projetos inovadores (ex. pólos de competitividade regional, parques temáticos, complexos desportivos, etc)
- Devem enquadrar infraestruturas e atividades económicas de reconhecido interesse regional, não necessariamente turísticas, relevantes para a estratégia do PROT.
- São definidos três tipos de NDE, consoante a dimensão da área de intervenção.
- Apenas os NDE do Tipo III podem incluir componente de alojamento, mediante justificação fundamentada.

#### NDT (Ponto 2.3.3)

- Os NDT enquadram novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos e dos EOT, não têm localização determinada em PDM e concretizam-se mediante concurso público promovido pelo município e sujeito a consulta pública.
- Os NDT são admissíveis em qualquer das Unidades Territoriais (UT), fora da «Margem» e da «Zona Terrestre de Proteção» do Sistema do Litoral, e em ERPVA (desde que não colida com POAP ou PSRN2000) tendo que respeitar critérios específicos de qualificação na Faixa Costeira entre os 500 m e os 2000 m e em áreas classificadas (ERPVA - RN2000 e Áreas Protegidas).
- A proposta de NDT a submeter a concurso público configura um Programa de Ação Territorial (PAT) com vista à elaboração de PP ou PU.
- A proposta de abertura de concurso público para a criação de NDT, submetida a parecer do Observatório do PROT Algarve, deve especificar a UT a que respeita e o número de camas a deduzir da dotação de camas já atribuídas, por este Observatório, a cada um dos municípios, desagregadas por UT.
- O TP integra o júri dos concursos de NDT havendo critérios de seleção para admissão das propostas e critérios de qualificação para avaliação das propostas admitidas a concurso

#### EQUIPAMENTOS COLETIVOS (Ponto 2.3.4)

- A administração local deve elaborar planos integrados de infraestruturas e equipamentos com a colaboração da administração central ou parcerias com privados
- A rede de equipamentos coletivos de âmbito regional ou supramunicipal deve ser concluída de acordo com programa do PROT.
- Assegurar condições de acessibilidade aos equipamentos supramunicipais (rede viária, serviços de transporte e estacionamento).
- Privilegiar a remodelação dos espaços desportivos e a criação de equipamentos especializados, nomeadamente visando o desenvolvimento do turismo desportivo, e ordenar, de forma global e integrada, a oferta de equipamentos desportivos especiais, fomentando a articulação com a valorização da paisagem, do ambiente e do turismo.

#### CAMPOS DE GOLFE (Ponto 2.3.5)

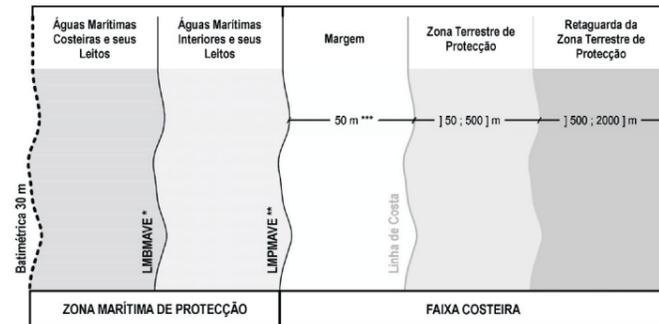
- Complementaridade funcional com alojamento turístico existente ou a criar, podendo estar integrados em NDT, surgir em ligação a EHI ou constituir projetos independentes, desde que apoiados por alojamento turístico próximo já existente;
- Compatibilização com as características específicas das áreas a ocupar, com realce para os aspetos associados ao seu valor natural e ambiental (rede hidrográfica e aquíferos, adaptação à morfologia do terreno);
- Garantia de disponibilidade (durável) de água suficiente, tendencialmente através da reutilização integral de águas residuais tratadas;
- Acessos rodoviários adequados;
- Enquadramento paisagístico e ambiental, quer do campo de golfe quer da respetiva envolvente, com base em estudos específicos e projetos de arquitetura paisagista;
- Seleção de espécies, para a constituição do campo, adaptadas às condições de solo e edafo-climáticas do local (e preservação das espécies locais e classificadas);
- Avaliação da viabilidade económica do empreendimento.
- Adoção de boas práticas garantidas através de planos de gestão ambiental (assegurando monitorização dos valores ambientais) e mecanismos de certificação

# PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT-ALGARVE)

(aprovado pela RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Dec. Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro)  
(revisão do PROT Algarve aprovado pelo DR n.º 11/91, de 21 de Março)

## NORMAS ESPECÍFICAS DE CARÁTER TERRITORIAL

### SISTEMA DO LITORAL (Ponto 3.4)



As normas relativas ao litoral visam evitar a ocupação urbana contínua da Zona Terrestre de Proteção e assegurar a continuidade de corredores ecológicos de ligação entre o litoral e o interior:

- **Margem:**  
Não são autorizadas novas construções fora dos perímetros urbanos dos aglomerados tradicionais com exceção de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos previstos em PEOT
- **Zona Terrestre de Proteção:**  
Não são autorizadas novas construções fora dos perímetros urbanos dos aglomerados tradicionais com exceção de operações de realocização em EOT infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de interesse público, e de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos
- **Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção:**  
As novas ocupações fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, ficam condicionadas ao regime de edificabilidade dos EOT ou a novos NDT (com critérios específicos). Excetuam-se as ocupações relativas a infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público.

### EDIFICABILIDADE TURÍSTICA EM SOLO URBANO (Ponto 3.2)

#### PERÍMETROS URBANOS DE AGLOMERADOS TRADICIONAIS (gênese não turística) (Ponto 3.2.1)

São admitidas todas as tipologias de empreendimentos turísticos, sem limite de número de camas, em perímetros urbanos (incluindo os que se localizem em ERPVA, desde que não colida com POAP ou PSRN2000).

#### EOT (Ponto 3.2.2)

- Possibilidade de aplicação do mecanismo de “transferência de camas” como incentivo à substituição de unidades de alojamento obsoletas e degradadas por novas unidades de maior qualidade
- Prévia aprovação de PP ou PU para a execução de operações urbanísticas em áreas livres intersticiais, com os seguintes critérios:
  - Área urbanizável máx.: 20 % do total das áreas livres intersticiais
  - Densidade máx.: 60 hab/ha aplicados à área urbanizável, podendo ser 100 hab/ha nas áreas a ocupar exclusivamente com hotéis e pousadas.
  - Tipologias turísticas admitidas em EOT:

Faixa Costeira			Restante território
Margem (l.m.p.m.a.v.e. a 50 m)	Zona Terrestre de Protecção (50 m - 500 m)	Retaguarda da Zona Terrestre de Protecção (500 m - 2.000 m)	
	Admite-se a <u>relocalização</u> de unidades de alojamento degradadas existentes, sem aumento de áreas edificadas e sem aproximação relativamente ao mar, desde que acompanhadas de reconversão para unidades com os requisitos definidos para a Retaguarda da ZTP	Hotéis de 4** e 5**	Hotéis de 4** e 5**
		Pousadas	Pousadas
		Aldeamentos turísticos de 4* e 5**	Aldeamentos Turísticos de 4* e 5**
			Hotéis-Apartamentos de 4** e 5**
			Componente imobiliária: até 30% da capacidade de alojamento total a criar

### EDIFICABILIDADE TURÍSTICA EM SOLO RURAL (Ponto 3.3)

#### EHI (Ponto 3.3.4)

- Os EHI, entendidos como edificações isoladas, não fracionáveis em propriedade horizontal, devem estar associados a temáticas (ex. turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural) e respeitar a dotação de camas por concelho.
- Tipologias: Hotéis (categoria não inferior a 3\*) e Pousadas<sup>4</sup>
- Critérios de implantação dos hotéis (pousadas requisitos específicos):
  - o Localização: todas as UT (exceto freguesias do litoral ou com significativo turismo do barrocal, na UT do Litoral Sul e Barrocal)
  - o Área mín. propriedade: 5 ha
  - o Densidade máx.: 12 camas/ha com máx. de 300 camas
  - o Edificação concentrada: no caso de não se concretizar através de um edifício único concentração numa área não superior a 10% da área total da propriedade afeta.
  - o N.º de pisos máx.: 2, podendo ser excecionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas dos terrenos e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que deve ser adequadamente justificado;
  - o Regime de implantação: sujeito a contratualização com o município.

Notas: <sup>4</sup> Os EHI do PROT Algarve incluíam a classificação “estalagem”, posteriormente eliminada com a entrada em vigor do DL n.º 39/2008, de 7 de Março

#### TER e TH<sup>5</sup> (edificação isolada ou recuperação e ampliação de construções existentes) (Ponto 3.3.2 e Ponto 3.3.5)

##### Novas edificações (conceito de edificação isolada):

Critérios:

- Área mín. propriedade:
  - UT do Litoral Sul e Barrocal – 10 ha
  - Restantes UT – 5 ha
- Área de construção máx.: 2.000 m<sup>2</sup>
- Cércia máx.: 7,5 m
- N.º de pisos máx.: 2
- Áreas não edificadas: as intervenções devem promover, preferencialmente, os usos dominantes do território em que se inserem;
- Infraestruturas: são da responsabilidade do promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas;

##### Recuperação e Ampliação de Construções Existentes (TER e TH<sup>6</sup> equipamentos, restauração e atividades compatíveis com o solo rural):

Critérios:

- Integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural;
- N.º de pisos máx.: número de pisos pré-existent;
- Infraestruturas: sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, caso não seja possível ou viável a ligação à rede pública existente;
- Área de construção máx.: 2.000 m<sup>2</sup> (TER e TH) e 500 m<sup>2</sup> (restantes fins), para o total do edificado incluindo a ampliação, ou área de construção da pré-existência quando superior;
- A ampliação não deverá colocar em risco a segurança de pessoas e bens;
- A obra a recuperar ou ampliar deverá apresentar-se com uma estrutura edificada, volumetricamente definida;
- A manutenção da traça arquitetónica original deverá ser garantida, sempre que esta apresente condições adequadas.

Notas: <sup>5</sup> O TH deverá ficar sujeito às normas relativas ao TER, referenciadas no PROT, pelo facto de apenas se ter tornado uma classificação distinta através do DL n.º 39/2008, de 7 de Março, posteriormente em vigor

<sup>6</sup> As disposições do PROT Algarve para TN, (área máx de construção de 500m<sup>2</sup>) não são aplicáveis ao atual conceito desta qualificação (DL n.º 39/2008, de 7 de Março)

**PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT-ALGARVE)**

(aprovado pela RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Dec. Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro)  
(revisão do PROT Algarve aprovado pelo DR n.º 11/91, de 21 de Março)

**CRITÉRIOS DE ORDENAMENTO DOS INVESTIMENTOS ESTRUTURANTES**

**NDE (Ponto 2.3.2 do Capítulo V)**

- Interesse regional do empreendimento avaliado previamente pela autarquia local, CCDR Algarve e entidade da administração central competente em razão da matéria, ouvido o Observatório do PROT Algarve;
- Aprovação de Plano de Pormenor ou de Plano de Urbanização;
- Contratualização entre o promotor e a autarquia local e, quando for o caso, com a administração central.
- **NDE Tipo I** (não pode incluir componente de alojamento):
  - Área de intervenção:
    - UT Litoral Sul e Barrocal – mín 25 ha e máx. 50 ha
    - Restantes UT – mín 10 ha e máx. 50 ha
- **NDE Tipo II** (não pode incluir componente de alojamento):
  - o Área de intervenção: mín 50 ha e máx. 250 ha
  - o A avaliação do interesse regional do empreendimento será objeto de homologação pelos membros do Governo com as respetivas tutelas
- **NDE Tipo III:**
  - o Área de intervenção:
    - UT Litoral Sul e Barrocal – superior a 250 ha
    - Restantes UT – superior a 100 ha
  - o Reconhecimento de Interesse Público
  - o Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental para áreas superiores a 250 ha
  - o Pode complementarmente incluir componente de alojamento, mediante justificação fundamentada, havendo uma dotação regional de 4000 camas não discriminadas por município.
  - o A título excepcional, se o alojamento previsto se reporta a Empreendimentos Turísticos, deve respeitar os seguintes critérios:
    - Reconhecimento da Relevância Nacional para a atividade turística em sintonia com o PENT
    - Predominância de funções turísticas sobre outras atividades, consideradas complementares;
    - Capacidade de alojamento a determinar com base em pressupostos territoriais, ambientais e de natureza económico-financeira (não é abrangido pela dotação regional de 4.000 camas em NDE), considerando-se de relevante interesse a aplicação do mecanismo de «transferência de camas»
    - Parâmetros urbanísticos indicados para os NDT;
    - Tipologias turísticas admitidas em NDE Tipo III:

Faixa Costeira			Restante território
Margem (l.m.p.m.a.v.e. a 50 m)	Zona Terrestre de Protecção (50 m - 500 m)	Retaguarda da Zona Terrestre de Protecção (500 m - 2.000 m)	
			Hotéis de 4** e 5**, isoladamente ou integrados em Conjuntos Turísticos
			Pousadas
			Aldeamentos Turísticos de 4* e 5** sempre integrados em Conjuntos Turísticos
			Hotéis-Apartamentos de 4** e 5** sempre integrados em Conjuntos Turísticos

**NDT (Ponto 2.3.3 do Capítulo V)**

**Críticos de qualificação urbanística:**

- Cada NDT corresponde a uma área de solo contínua e mínima de 25 hectares na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal e de 15 hectares nas restantes Unidades Territoriais, sendo de 70 hectares no caso de se localizar numa área classificada;
- O NDT pode ser constituído por um ou mais empreendimentos turísticos, sempre articulados entre si e com o exterior, através de uma solução coerente de infraestruturas, de estrutura ecológica e de composição urbanística e paisagística;
- Tipologias turísticas admitidas em NDT:

Faixa Costeira			Restante território
Margem (l.m.p.m.a.v.e. a 50 m)	Zona Terrestre de Protecção (50 m - 500 m)	Retaguarda da Zona Terrestre de Protecção (500 m - 2.000 m)	
		Hotéis de 4** e 5**, isoladamente ou integrados em Conjuntos Turísticos	Hotéis de 4** e 5**, isoladamente ou integrados em Conjuntos Turísticos
		Pousadas	Pousadas
		Aldeamentos turísticos 4* e 5* sempre integrados em Conjuntos Turísticos	Aldeamentos turísticos 4* e 5** sempre integrados em Conjuntos Turísticos
			Hotéis-Apartamentos de 4** e 5** sempre integrados em Conjuntos Turísticos
			Componente imobiliária: até 30% da capacidade de alojamento

- A área urbanizável (área a dotar de infraestruturas urbanísticas e a edificar) não será superior a 30 % da área total do NDT.
- A densidade de ocupação bruta máxima correspondente a cada área urbanizável não deve ser superior a 60 camas/ha, podendo ser de 100 camas/ha em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas; em áreas classificadas a densidade máxima será de 20 camas/ha, podendo ser de 30 camas/ha em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;
- A composição urbana de cada NDT deve corresponder a nucleações;
- Assegurar compatibilidade entre as características da ocupação pretendida com o sítio e a sua área de enquadramento,;
- O NDT deve dispor de acessos rodoviários adequados.

**Críticos de qualificação económica e social:**

- Criação de postos de trabalho diretos e investimentos em novas infraestruturas turísticas e de lazer
- Carácter inequivocamente turístico

**Críticos de qualificação ambiental:**

- A disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais apropriadas;
- O tratamento da totalidade dos efluentes líquidos, preferencialmente através de soluções regionais devidamente contratualizadas e, em qualquer caso, promover tendencialmente a total reutilização das águas residuais tratadas;
- A adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos, de preferência com recurso a soluções regionais;
- O compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela norma ISO 14001.
- A adequada integração paisagística da intervenção no espaço envolvente.

**CABE AOS PDM**

- O PDM deve estabelecer regras claras quanto à caducidade e alteração das condições das autorizações e licenças existentes, cujos efeitos ainda subsistam quando da alteração dos PDM em consequência da entrada em vigor do PROT Algarve. (Ponto 2.1.3 do Capítulo V).
- A não aplicabilidade das disposições do PDM alteradas em conformidade com o novo PROT do Algarve a autorizações e licenças válidas existentes deve indicar o prazo de vigência deste regime de exceção e incentivar os titulares das autorizações ou licenças a promoverem alterações às operações urbanísticas que, objetivamente, atenuem a sua desconformidade com as novas regras estabelecidas no plano (Ponto 2.1.3 do Capítulo V).
- Os investimentos estruturantes (NDE e NDT) não têm a sua localização previamente determinada em PDM, devendo, contudo, o seu regulamento estabelecer um conjunto de regras que assegurem a observância dos seguintes princípios (Ponto 2.3.1 do Capítulo V):
  - o Enquadramento no Modelo Territorial proposto no PROT Algarve;
  - o Coerência com as prioridades estabelecidas no Programa de Execução do PROT Algarve;
  - o Impacte positivo, absoluto e relativo, na economia regional e local, em termos de criação ou reconversão de emprego e de geração de rendimento;
  - o Salvaguarda e valorização do potencial de recursos ambientais, paisagísticos e patrimoniais;
  - o Apresentação de um faseamento de execução, técnica e financeiramente viável, a contratualizar pelo município, e oportunamente traduzido no plano de execução e financiamento do respetivo PP ou PU
- Especificar as normas procedimentais a observar pelos municípios no concurso público dos NDT, bem como os respetivos critérios de Qualificação (admissão das propostas) e Avaliação (Ponto 2.3.3 do Capítulo V);
- Estabelecer uma faixa adjacente à frente de mar nos perímetros urbanos da Faixa Costeira, localizados na Margem ou confinantes com a «linha de costa», na qual são impedidas novas construções e/ou aumentos de volumetria que alterem as vistas atuais (Ponto 3.2.1 do Capítulo V);
- Delimitar perímetros urbanos em espaços de baixa e muito baixa densidade, nas UT da Costa Vicentina, Serra e Baixo Guadiana, que podem resultar da reconversão das áreas de edificação dispersa (proibida) (Ponto 3.2.1. do Capítulo V)
- Delimitar áreas urbano-turísticas a requalificar – os EOT-, localizadas fora dos perímetros urbanos dos aglomerados tradicionais e essencialmente integradas na Faixa Costeira, contemplando as áreas urbanas e turísticas efetivamente ocupadas e as áreas livres intersticiais respetivas que assumam funções de complementaridade ou de continuidade funcional tendo por base estudos de conjunto para a totalidade da área, enquadrando soluções coerentes entre concelhos vizinhos e respeitando os seguintes critérios (Ponto 3.2.2 e 3.4 do Capítulo V) :
  - o Distinção clara, em termos funcionais e morfológicos, entre a ocupação turística e a ocupação urbana tradicional;
  - o Evitar a formação de um contínuo edificado na faixa costeira;
  - o Respeitar a estrutura ecológica municipal a definir em sede de PDM, em estreita articulação com a Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA) definida no PROT Algarve.
- Identificar as áreas-problema a partir de estudos de conjunto a sujeitar a PU PP e/ou projetos de execução (Ponto 3.4 do Capítulo V)
- Delimitar a faixa costeira (quando aplicável) e consagrar os critérios de ordenamento específico do Sistema do Litoral (Ponto 3.4 do Capítulo V);
- Implementar as orientações e a estratégia preconizada para cada Subunidade Territorial com incidência no município (Ponto 3.5 do Capítulo V);
- Implementar as orientações gerais para as Áreas Nucleares e para os corredores ecológicos da ERPVA promovendo o turismo subordinado a temáticas de conservação da natureza e recuperação patrimonial e fomentando o turismo de aldeia (Ponto 4.1 do Capítulo V).

**NOTAS GERAIS:**

- O cálculo da capacidade de alojamento, em número de camas, a partir da tipologia de apartamento das unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos, é efetuado através da fórmula  $Tn = n + 1,5$ , em que "n" é o número de quartos, estabelecida, como referência, nos critérios apresentados no Volume III — Parte III (Anexo5),
- As orientações para a classificação e qualificação dos solos (Ponto 3.1 do Capítulo V do Volume I) tornaram-se desatualizadas com a entrada em vigor do DR n.º 11/2009, de 29 de Maio

**PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT-ALGARVE)**

(aprovado pela RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Dec. Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro)  
(revisão do PROT Algarve aprovado pelo DR n.º 11/91, de 21 de Março)

**ANEXO**

**DISTRIBUIÇÃO POR MUNICÍPIO DE NOVAS CAMAS TURÍSTICAS EM ESTABELECIMENTOS HOTELEIROS ISOLADOS (EHI)**

(Quadro III.3 do ponto 2.3.2 do Capítulo III)

MUNICÍPIO	NOVAS CAMAS TURÍSTICAS
Albufeira	100
Alcoutim	650
Aljezur	500
Castro Marim	400
Faro	160
Lagoa	100
Lagos	150
Loulé	600
Monchique	650
Olhão	160
Portimão	150
São Brás de Alportel	180
Silves	650
Tavira	650
Vila do Bispo	300
Vila Real de Sto António	180
<b>TOTAL ALGARVE</b>	<b>5580</b>

**DISTRIBUIÇÃO POR MUNICÍPIO DE CAMAS EM NDT**

OBSERVATÓRIO DO PROT ALGARVE

MUNICÍPIO	TOTAL	UNIDADES TERRITORIAIS			
		LITORAL SUL BARROCAL	BAIXO GUADIANA	SERRA	COSTA VICENTINA
Albufeira	600	600			
Alcoutim	3000		3000		
Aljezur	2700			450	2250
Castro Marim	1950	300	1650		
Faro	1030	1030			
Lagoa	600	600			
Lagos	900	600		300	
Loulé	1840	1000		840	
Monchique	1350			1350	
Olhão	1170	1170			
Portimão	600	300		300	
São Brás de Alportel	1300	1000		300	
Silves	1700	700		1000	
Tavira	2610	800	1705	105	
Vila do Bispo	2050			300	1750
Vila Real de Sto António	600	300	300		
<b>TOTAL ALGARVE</b>	<b>24000</b>	<b>8400</b>	<b>6655</b>	<b>4945</b>	<b>4000</b>