

## MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

Portaria n.º 661/95

de 26 de Junho

Considerando que, por despacho do Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território de 10 de Agosto de 1989, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 12 de Outubro de 1989, foi ratificada, nos termos do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 77/84, de 8 de Março, a deliberação da Assembleia Municipal de Sesimbra que aprovou o Plano Parcial de Urbanização da Lagoa de Albufeira, também designado «Plano Parcial de Urbanização da Área Degradada a Recuperar da Lagoa de Albufeira», com condicionantes que deveriam ser consideradas nos elementos a preparar para a publicação do referido Plano;

Considerando que aquelas condicionantes foram parcialmente cumpridas e que a Assembleia Municipal de Sesimbra aprovou, em 8 de Julho de 1994, as rectificações ao respectivo regulamento;

Considerando que o Plano foi elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 560/71, de 17 de Dezembro, tendo sido ratificado condicionalmente ainda antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, aplicando-se-lhe, portanto, o regime transitório consignado no n.º 1 do artigo 31.º deste diploma legal;

Considerando que o artigo 10.º do Regulamento não está de acordo com os pareceres da ex-Direcção-Geral do Ordenamento do Território e da Comissão Regional da Reserva Agrícola do Ribatejo e Oeste e que o artigo 38.º viola o disposto no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro;

Ao abrigo do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 52/93, de 10 de Setembro, do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 25 de Setembro de 1993;

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, o seguinte:

1.º É ratificado o Plano Parcial de Urbanização da Lagoa de Albufeira, também designado «Plano Parcial de Urbanização da Área Degradada a Recuperar da Lagoa de Albufeira», cujo Regulamento e planta de síntese se publicam em anexo à presente portaria, dela fazendo parte integrante.

2.º São excluídos da ratificação os artigos 10.º e 38.º do Regulamento do Plano.

Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

Assinada em 1 de Maio de 1995.

O Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, *João António Romão Pereira Reis*.

### Regulamento do Plano Parcial de Urbanização da Área Degradada a Recuperar da Lagoa de Albufeira

#### 0 — Introdução

O Plano Parcial de Urbanização da Área Degradada a Recuperar da Lagoa de Albufeira tem por objectivo salvaguardar e recuperar

uma zona de excepcional valor ecológico e paisagístico, centrada na lagoa de Albufeira, que tem sido submetida a uma intensa e desordenada ocupação humana através de loteamentos e construções clandestinas, que têm posto em risco os seus valores naturais.

Realizado por iniciativa da Secretaria de Estado do Ambiente, com o apoio da Câmara Municipal de Sesimbra e posterior intervenção da Secretaria de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território e colaboração de outras entidades públicas, este Plano faculta um instrumento de gestão do território em causa com a finalidade de impedir o alastramento da ocupação clandestina, salvaguardando os ecossistemas marinhos e terrestres ainda não afectados.

A implementação do Plano, pressupondo a salvaguarda dos sistemas ecológicos existentes e a recuperação dos biótopos naturais afectados, deverá ser acompanhada de acções de difusão dos princípios de defesa do património natural desta zona, deste concelho e desta região, através de meios de comunicação escrita e visual e organização de visitas e percursos didácticos para a população em geral, para associações e outras instituições e em especial para as gerações mais jovens.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

Artigo 1.º O presente Regulamento aplica-se nas áreas abrangidas pelo Plano Parcial de Urbanização da Área Degradada a Recuperar da Lagoa de Albufeira (PPUADRLA), delimitada nas peças gráficas deste Plano e de acordo com a planta de sínteses em anexo, que dele faz parte integrante.

Art. 2.º O PPUADRLA tem o prazo de vigência de cinco anos, findos os quais a Administração se reserva o direito de o rever. Caso essa revisão não se processe, a sua validade será tacitamente prorrogada por períodos de cinco anos.

Art. 3.º — 1 — Para a área do PPUADRLA serão elaborados planos de pormenor de iniciativa da Administração, nos quais será considerada a reformulação da malha existente e definidas as características das edificações (incluindo alinhamentos, profundidade e volumetria das construções), de acordo com as orientações do PPUADRLA.

2 — Todos os estudos urbanísticos e das edificações a desenvolver respeitarão obrigatoriamente as disposições do PPUADRLA e deste Regulamento.

## CAPÍTULO II

### Zonas e sectores do PPUADRLA

Art. 4.º A área do PPUADRLA é constituída pelas seguintes zonas e sectores:

Z1 — Áreas de protecção ecológica e paisagística, constituídas pelos seguintes sectores:

- Z1A — Lagoa de Albufeira;
- Z1B — Margens da lagoa de Albufeira;
- Z1C — Áreas de protecção às arribas;
- Z1D — Áreas de protecção às dunas e praias;
- Z1E — Áreas de protecção ecológica;
- Z1F — Áreas de protecção agrícola;
- Z1G — Núcleo paisagístico e de lazer da Aiana;
- Z1H — Núcleo paisagístico e de lazer da Sachola;
- Z1I — Dunas vivas a proteger;

Z2 — Áreas de equipamento regional e concelhio, constituídas pelos seguintes sectores:

- Z2J — Núcleo de campismo da Sachola;
- Z2L — Núcleo de campismo de Murtinhais;
- Z2M — Núcleo regional de recreação e desporto — parque integrado;
- Z2N — Núcleo de desportos sociais e turísticos;
- Z2O — Núcleo náutico;

Z3 — Áreas mistas residenciais — equipamento local — zonas verdes, constituídas pelos seguintes sectores:

- Z3L — Áreas residenciais a recuperar da Aiana-Sachola;
- Z3Q — Áreas residenciais a recuperar de Murtinhais;
- Z3R — Áreas residenciais de Ameceira-Alfarim (reserva).

## SECÇÃO I

### Áreas de protecção ecológica e paisagística

Art. 5.º Sector Z1A — Lagoa de Albufeira:

1 — O principal pólo de atracção desta zona constitui um sistema natural de elevado valor ecológico e paisagístico e um inestimável

*habitat* cuja integridade garantirá a circulação dos organismos aquáticos no sistema lagunar, e entre este e o oceano, bem como o fluir natural de matéria e energia.

2 — Para efeitos de salvaguarda e recuperação da lagoa de Albufeira, constará em anexo a este documento um regulamento para a sua utilização como área de protecção especial.

3 — A comunicação entre a lagoa e o oceano processar-se-á de acordo com o processo tradicional até que se efectuem estudos considerados suficientes para justificar uma abertura permanente que não ponha em risco o sistema lagunar e costeiro.

4 — A evolução do sistema lagunar nos seus diversos parâmetros deverá ser objecto de um programa de monitorização adequado durante e após a implementação do PPUADRLA.

Art. 6.º Sector Z1B — Margens da lagoa de Albufeira:

1 — Tendo a zona de contacto com a lagoa de Albufeira sido objecto de uma utilização que degradou as suas características com prejuízo do próprio meio lagunar, serão adoptadas medidas para o restabelecimento do biótopo natural.

2 — Serão demolidas todas as construções existentes e removidos lixos e outros materiais poluentes.

3 — Serão interditas:

- a) Quaisquer edificações, com excepção de núcleos pontuais de apoio aos utentes da lagoa em locais com características a determinar;
- b) A circulação automóvel ao longo da lagoa, excepto em locais delimitados para acessos de serviço e emergência;
- c) A prática de campismo nas margens da lagoa ou zonas adjacentes.

4 — Para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 3, as construções estarão dependentes de prévio licenciamento da Administração.

5 — O acesso à lagoa para actividades náuticas só é autorizado através de pontões de madeira localizados por forma a não afectar as zonas mais vulneráveis (bicos e pontas e pradarias de *Ruppia*) e a introduzir o mínimo de perturbação na dinâmica sedimentar.

6 — Serão delimitados percursos pedonais circundantes da lagoa, bem como locais para a sua utilização em termos balneares. Deverá ser especialmente salvaguardada a barreira entre a lagoa e o oceano, especialmente as cotas mais elevadas.

7 — Proceder-se-á, através de replantação, à recuperação das dunas e taludes afectados pelas construções existentes a demolir.

8 — Implantar-se-á um sistema de monitorização (vigilância e alerta) que permita reconhecer atempadamente acréscimos das taxas de assoreamento da lagoa e suas margens e preconizar as medidas correctivas necessárias.

Art. 7.º Sector Z1C — Áreas de protecção às arribas:

1 — Tratando-se de zona especialmente vulnerável, será interdita qualquer construção ou actividade que possa de qualquer forma afectar a sua morfologia ou características naturais, nomeadamente escavações, aterros, terraplenagens ou destruição de vegetação.

2 — Definir-se-ão percursos paralelos à costa, mas distanciados das respectivas cristas, por forma a dificultar o acesso público às arribas.

Art. 8.º Sector Z1D — Áreas de protecção às dunas e praias:

1 — Possuindo esta zona uma elevada sensibilidade e valor paisagístico, será objecto de medidas especiais de protecção que no entanto possibilitem a utilização pública das praias oceánicas.

2 — Serão interditas quaisquer edificações, excepto as de apoio aos utentes das praias oceánicas em locais e com características que serão objecto de aprovação prévia pela Administração.

3 — Será interdita a circulação de veículos, nomeadamente motos e todo-o-terreno e de peões sobre as dunas, exceptuando estes últimos sobre passadeiras sobre estacas.

4 — Proceder-se-á à recuperação de dunas erosionadas através da reconstituição da vegetação natural.

5 — Implantar-se-á um sistema de vigilância do litoral (incluindo arribas, dunas e praia oceânica) que permita detectar modificações deste e identificar a causa dessas modificações e propor as medidas correctivas adequadas.

Art. 9.º Sector Z1E — Áreas de protecção ecológica:

1 — As áreas de protecção ecológica destinam-se à preservação, defesa e manutenção do equilíbrio ecológico da zona em termos ambientais e paisagísticos e incluem as áreas envolventes das margens da lagoa, as linhas de água e de drenagem natural, as zonas de encosta dos vales agrícolas e as zonas florestais e de protecção faunística e florística.

2 — Nas áreas de protecção ecológica são interditos os seguintes actos:

- a) A construção, reconstrução e ampliação de quaisquer edificações;
- b) Operações de loteamento urbano;
- c) A realização de quaisquer obras de urbanização;
- d) A construção de vias de acesso a veículos automóveis ou simples preparação de terreno com essa finalidade;

- e) A destruição de vegetação e relevo natural;
- f) O derrube de árvores isoladas ou em maciço, nomeadamente os pinheiros-mansos;
- g) A alteração dos sistemas agrícolas e florestais existentes;
- h) A execução de terraplenagens;
- i) A construção de muros ou vedações em arame farpado, em rede de arame ou outras;
- j) A destruição da fauna natural;
- l) A exploração de inertes;
- m) Depósitos de detritos ou materiais;
- n) A prática de campismo.

3 — Nas áreas de protecção ecológica em que se verifiquem declives superiores a 20% efectuar-se-á a reconversão dos povoamentos florestais em mata de uso múltiplo (protecção, produção e enquadramento paisagístico), através da substituição parcial das essências florestais (pinheiro-bravo e eucalipto) por essências ornamentais ou da flora regional, mantendo-se, no entanto, a protecção aos pinheiros-mansos.

4 — Nas zonas de declive inferiores a 20% efectuar-se-á uma exploração florestal sem cortes rasos e com permanência de árvores de porte médio ou elevado, definindo-se um sistema de aceiros para protecção e acesso público condicionado.

5 — Para a circulação de peões serão construídos trilhos pedonais e definidos locais de permanência, fora dos quais é expressamente interdita a circulação.

6 — Todas as construções existentes na área de protecção ecológica serão demolidas no prazo máximo de 15 anos.

7 — Exceptuam-se as construções em alvenaria existentes na área de protecção à margem da lagoa que não excedam a altura dos maciços arbóreos envolventes e cuja presença física não seja visível a distâncias superiores a 200 m, edificadas em parcelas de terreno iguais ou superiores a 5000 m<sup>2</sup>.

8 — Nos locais assinalados na planta de síntese admite-se a reconversão de construções existentes em restaurantes desde que os respectivos terrenos, isoladamente ou em conjunto, tenham área superior a 2500 m<sup>2</sup>.

Art. 10.º Sector Z1F — Áreas de protecção agrícola (Reserva Agrícola Nacional). — Nestas áreas, para além do estipulado neste artigo, deve ser rigorosamente respeitada a legislação vigente e nomeadamente o Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, que estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

1 — As áreas de protecção agrícola — Reserva Agrícola Nacional são o conjunto de áreas que, em virtude das suas características morfológicas, climáticas e sociais, maiores potencialidades apresentam para a produção de bens agrícolas.

2 — As áreas referidas no número anterior são objecto de medidas tendentes à manutenção da sua fertilidade e da exploração agrícola do solo e de recuperação e preservação dos biótopos associados.

3 — São proibidas todas as acções que diminuam ou destruam as potencialidades agrícolas, designadamente as seguintes:

- a) Obras hidráulicas, vias de comunicação e acessos, construção de edifícios, aterros ou escavações;
- b) O lançamento ou depósito de resíduos radioactivos, resíduos sólidos urbanos, resíduos industriais ou outros produtos que contenham substâncias ou microrganismos que possam alterar as características do solo;
- c) A prática de destruição do relevo natural e revestimento vegetal que não tenha fim agrícola, bem como operações de aterro ou escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável.

4 — Exceptuam-se do disposto no número anterior as construções com finalidade exclusivamente agrícola, quando integradas e utilizadas em explorações que se justifiquem e desde que o terreno de vocação ou utilização agrícola possua uma área superior a 10 000 m<sup>2</sup>.

5 — A altura máxima das edificações referidas no número anterior será de 3 m e o índice de ocupação não deverá exceder 0,02 ou 1000 m<sup>2</sup> por parcela.

6 — No cálculo do índice referido deverão ser consideradas as construções existentes.

7 — A obtenção da licença dessas construções está dependente da apresentação de um plano de exploração agrícola.

8 — Nas áreas de protecção agrícola são interditas as práticas de campismo.

9 — Todas as construções existentes nas áreas de protecção agrícola que não estejam de acordo com o disposto nos n.ºs 4 e 5 serão demolidas, nomeadamente as situadas no vale da Sachola nas proximidades da lagoa de Albufeira.

Art. 11.º Sector Z1G e Z1H — Núcleos paisagísticos e de lazer da Aiana e Sachola:

1 — Os núcleos paisagísticos da Aiana e de Sachola constituem zonas de elevado interesse ecológico e paisagístico cuja protecção é essencial pela sua atractibilidade e possibilidades oferecidas para lazer passivo.

2 — Nas áreas destes núcleos são interditos os seguintes actos:

- a) Operação de loteamento;
- b) A execução de novas edificações ou quaisquer obras de construção civil;
- c) A reconstrução, ampliação, alteração de edificações e obras existentes;
- d) Alteração à configuração geral do terreno nomeadamente por meio de aterros, escavações ou terraplenagens;
- e) O derrube de árvores isoladas ou em maciço;
- f) A construção de muros ou colocação de vedações;
- g) O depósito de detritos ou materiais;
- h) A prática de campismo;
- i) Atear fogueiras.

3 — O acesso de veículos motorizados efectuar-se-á através de estacionamentos periféricos fora dos quais é expressamente interdita a circulação automóvel.

4 — Para atravessamento destes núcleos serão definidos percursos pedonais e hípicas fora dos quais é proibido circular.

5 — No interior do perímetro destes núcleos proceder-se-á à demolição de todos os muros ou construções, excepto os que estejam inseridos em explorações agrícolas a permanecer e que tenham uma área superior a 5000 m<sup>2</sup> e um índice de ocupação inferior a 0,02, conforme estipulado no artigo 10.º, n.º 5.

6 — No núcleo da Aiana proceder-se-á, de acordo com orientações de projecto a executar para esta área, à densificação do coberto vegetal, assegurando a conservação dos pinheiros-mansos isolados e de elevado porte, bem como a manutenção do coberto herbáceo pelo corte da vegetação arbustiva espontânea.

7 — No núcleo da Aiana serão admitidas actividades livres, nomeadamente merendas e jogos espontâneos e movimentação de pedões.

8 — O núcleo da Sachola será objecto de estudo que considere as características ecológicas da zona e assegure a compatibilidade das suas características morfológicas, vegetação e actividades agrícolas existentes com uma utilização pública e de lazer espontâneo.

9 — No estudo referido no número anterior deverá ser considerada a constituição de uma mata de recreio resultante da reconversão da ocupação actual e a previsão de um equipamento mínimo de apoio.

Art. 12.º Sector Z11 — Dunas vivas a proteger:

1 — Zona de elevada sensibilidade ecológica, constituída por dunas litorais não estabilizadas, e não passível de qualquer utilização edificada ou outras que ponham em risco as suas características.

2 — Serão interditas quaisquer actividades que ponham em risco as suas características ecológicas e nomeadamente as seguintes:

- a) Qualquer actividade de edificação ou construção de muros;
- b) Alteração da topografia do terreno e nomeadamente quaisquer aterros, escavações ou terraplenagens;
- c) Derrube de árvores isoladas ou em maciço ou destruição do coberto vegetal;
- d) Depósito de detritos ou materiais;
- e) A prática de campismo;
- f) Atear fogueiras;
- g) Acesso de veículos motorizados de qualquer espécie.

## SECÇÃO II

### Áreas de equipamento regional e concelhio

Art. 13.º Áreas de equipamento regional e concelhio. — Conjunto de áreas de equipamento de carácter regional que compatibilizam a defesa do equilíbrio biofísico da zona com actividades produtivas tradicionais, pesca e agricultura e estruturas de recreio diversificadas para acolhimento de visitantes.

Art. 14.º Sector Z2J e Z2L — Núcleos de campismo da Sachola e Murтинhais:

1 — Estes núcleos localizam-se em zonas ambientalmente ajustadas e parcialmente arborizadas nas proximidades de equipamentos complementares de lazer e recreio.

2 — Para estes núcleos de campismo serão elaborados projectos de acordo com exigências funcionais, considerando as características topográficas e condições ambientais, salvaguardando as zonas verdes existentes.

Art. 15.º Sector Z2M — Núcleo regional de recreação e desporto:

1 — Este núcleo, dadas as suas características e atractibilidade, foi localizado na área com melhor acessibilidade a nível regional por forma a atenuar a carga sobre a lagoa e litoral, como factor da sua salvaguarda.

2 — Para esta área, comportando uma grande variedade de actividades, será elaborado um plano no qual sejam consideradas as seguintes zonas:

Z2M-I — Área mista administrativa-comercial-habitacional, com actividades habitacionais, comerciais, de equipamento e transportes;

Z2M-II — Área desportiva, com campos de jogos e recintos cobertos;

Z2M-III — Área lúdica e cultural, para actividades de recreio, exposições e museus;

Z2M-IV — Área recreativa e desportiva, com parques infantis, auditórios, centros hípicas e de ténis, pousada de juventude e uma unidade hoteleira.

3 — Na execução do plano referido no número anterior deverá ser respeitado o contido neste PPUADRLA, nomeadamente o respectivo programa.

4 — Na área abrangida pelo Plano em referência deverá ser salvaguardada a morfologia do terreno e a vegetação existente.

5 — As áreas habitacionais previstas neste núcleo, comportando 200 fogos, terão as seguintes características:

- a) Altura máxima de três pisos (9 m);
- b) Profundidade máxima de 12 m;
- c) Dimensão média dos fogos: 100 m<sup>2</sup> de área de construção.

6 — As áreas residenciais referidas no número anterior poderão, dentro da volumetria e localização previstas, ser substituídas por hotel-apartamento.

Art. 16.º Sector Z2N — Núcleo de desportos sociais e turísticos:

1 — Este núcleo estrutura-se com base num campo de golfe e três unidades hoteleiras, que incluem núcleos de campos de ténis.

2 — Este núcleo incluirá um clube de golfe (próximo da unidade hoteleira 3), duas zonas de estacionamento para apoio de acesso às praias (sendo uma autónoma com equipamento de apoio balnear) e um centro de saúde e condição física (próximo da unidade hoteleira 1).

3 — A implementação deste núcleo depende da elaboração de um plano que especifique a forma de ocupação do solo, de acordo com as directivas deste PPUADRLA, salvaguardando o coberto arbóreo existente, mas admitindo a introdução de espécies folhosas e resinosas ornamentais de enquadramento dos núcleos programados.

4 — As unidades hoteleiras previstas serão executadas de acordo com as orientações e programa do presente PPUADRLA.

5 — O licenciamento das unidades hoteleiras está dependente da prévia execução do campo de golfe.

6 — Para além das construções a prever para apoio dos utentes da praia e das actividades desportivas previstas (golfe e ténis) e das instalações anexas das unidades hoteleiras (incluindo o centro de saúde e condição física), são interditas quaisquer outras construções e actividades.

Art. 17.º Sector Z2O — Núcleo náutico:

1 — Área de grande sensibilidade ecológica e que melhor identifica a área abrangida pelo PPUADRLA, que consequentemente importa salvaguardar, equipando-a com as instalações necessárias para apoio das actividades náuticas.

2 — Para este núcleo será elaborado um plano que garanta o necessário enquadramento paisagístico e a correcta implantação dos edifícios de apoio às actividades náuticas, estacionamentos, caminhos, acessos e equipamentos de exterior complementares do núcleo, com respeito da topografia do terreno e coberto vegetal.

3 — Neste núcleo será prevista uma escola de vela.

4 — Para a execução da edificação e equipamentos complementares não serão admitidas grandes movimentações de terras, devendo as respectivas plataformas ser de reduzida dimensão a fim de minimizar os taludes a consolidar com coberto vegetal.

5 — As construções existentes deverão ser demolidas de acordo com o faseamento previsto para o núcleo náutico.

## SECÇÃO III

### Áreas residenciais

Art. 18.º Sectores Z3P e Z3Q — Áreas residenciais a recuperar de Aiana-Sachola e de Murтинhais:

1 — As áreas residenciais a recuperar dos sectores Z3P e Z3Q resultam da ocupação de zonas de privilegiado interesse ecológico e paisagístico por um grande número de construções e operações urbanísticas clandestinas.

2 — A reabilitação destas áreas envolve uma reestruturação baseada em núcleos residenciais enquadrados por espaços livres e de equipamento por forma a assegurar um equilíbrio ecológico e paisagístico complementar das áreas envolventes.

3 — Nos sectores residenciais a recuperar referidos neste artigo serão previstas edificações para habitação e equipamento complementar, comércio local e artesanato, bem como zonas verdes de enquadramento e lazer.

4 — Nestes sectores residenciais a recuperar serão excluídas instalações administrativas que pressuponham grande afluência de público,

estações de serviço e de abastecimento de carburantes de qualquer tipo, actividades industriais e actividades artesanais ou outras incompatíveis com a habitação por terem efeitos perigosos para a saúde pública por originarem a poluição de ambiente ou sonora ou excessiva intensidade de tráfego.

Art. 19.º — 1 — Os sectores residenciais a recuperar Z3P e Z3Q classificam-se, segundo a densidade de ocupação, em:

- a) Zona de média densidade D1;
- b) Zona de baixa densidade D2.

2 — Cada uma dessas zonas D1 e D2 integra áreas de equipamento local e áreas verdes *non aedificandi* ZVE.

3 — A zona de média densidade D1 contém:

- a) Zonas de moradias isoladas e geminadas;
- b) Zonas de moradias em banda contínua.

4 — A zona de baixa densidade contém moradias isoladas.

5 — Dadas as características da zona recomenda-se que a delimitação dos lotes deverá ser efectuada em sebes vivas ou vedações com altura máxima de 1 m, de materiais lenhosos, a serem aprovados caso a caso. Admitem-se vedações de rede metálica desde que não excedam a altura acima referida e sejam cobertas com vegetação.

6 — Deverão ser legalizadas a curto prazo as habitações que coincidem com o estabelecido no PPUADRLA e que cumpram as disposições regulamentares sobre edificações urbanas.

Art. 20.º — 1 — Nas zonas residenciais a recuperar de média densidade prevê-se o agrupamento de fogos na área prevista e de acordo com as seguintes características da ocupação:

- a) A densidade das zonas D1 variará entre os 10 e 20 fogos/ha conforme as características ecológicas e estrutura de ocupação da área;
- b) Área mínima do lote: 200 m<sup>2</sup>;
- c) Área máxima do lote: 800 m<sup>2</sup>;
- d) Frente do lote: entre 7 m e 40 m;
- e) Percentagem máxima de ocupação do solo:

$$Po = \frac{\text{Área de implantação da construção}}{\text{Área do lote}} < 0,40$$

- f) Área máxima de implantação: 200 m<sup>2</sup>;
- g) Índice de ocupação:

$$Ic = \frac{\text{Total de área coberta a edificar}}{\text{Área do lote}} < 0,72$$

- h) Área máxima de construção: 300 m<sup>2</sup>;
- i) Número máximo de pisos: dois (6 m).

2 — A percentagem máxima de ocupação do solo inclui a edificação de garagens e anexos nas zonas de moradias em banda contínua.

3 — Nas zonas de moradias isoladas e geminadas a percentagem máxima de ocupação do solo poderá ser acrescido até ao máximo de 0,06 do total da área do lote para anexos e garagens num máximo de 40 m<sup>2</sup> de área de implantação, não podendo ter mais de um piso.

4 — Em cada lote para construção definido pelo PPUADRLA e por planos de pormenor a executar apenas poderá ser permitida a construção de uma moradia unifamiliar.

5 — A construção de moradias geminadas exige a prévia execução de estudo de conjunto de implantação e volumetria e características arquitectónicas dessas moradias.

6 — Caso o desnível do terreno o justifique poderão ser admitidas caves desde que esteja garantida iluminação e arejamento em fachadas opostas através de alturas mínimas de 0,60 m entre o solo exterior e os tectos interiores. As áreas das caves serão incluídas na área máxima de construção e índice de ocupação.

Art. 21.º — 1 — Os afastamentos das edificações aos limites frontal, lateral e de tardoz do lote são no mínimo de 5 m.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior as moradias em banda e geminadas, que terão duas ou uma empenas adjacentes ao lote contíguo cegas.

3 — Admite-se que um dos afastamentos laterais seja de 3 m desde que não contenha aberturas de compartimentos de habitação.

Art. 22.º — 1 — As zonas de moradias em bandas ficam sujeitas à prévia elaboração de planos de pormenor para as zonas em que se integram.

2 — As moradias em banda serão unifamiliares.

3 — Os lotes para construção de moradias em bandas deverão ter uma frente mínima de 7 m e máxima de 12 m.

4 — As moradias em banda contínua não poderão ter profundidade superior a 12 m incluindo varandas de balanço não superior a 1,20 m.

5 — Os lotes extremos das moradias em banda contínua deverão ser do tipo geminado por forma a garantir uma correcta relação com as moradias isoladas ou geminadas anexas.

Art. 23.º — 1 — Nas zonas residenciais a recuperar de baixa densidade D2 as características da ocupação são as seguintes:

- a) A densidade geral das zonas D2 local variará entre 3 a 10 fogos/ha, conforme características ecológicas e estrutura de ocupação da área;
- b) Área mínima do lote: 400 m<sup>2</sup>;
- c) Frente mínima do lote: 20 m;
- d) Percentagem máxima de ocupação do solo:

$$Po = \frac{\text{Área de implantação da construção}}{\text{Área do lote}} < 0,3$$

- e) Área máxima de implantação: 300 m<sup>2</sup>;
- f) Índice de ocupação:

$$Ic = \frac{\text{Total de área coberta a edificar}}{\text{Área do lote}} < 0,6$$

- g) Área máxima de construção: 500 m<sup>2</sup>;
- h) Número máximo de pisos: dois (6 m).

2 — O índice de ocupação do terreno não inclui a edificação de garagem e anexos.

3 — Para o tipo de construção referido no número anterior, a percentagem de ocupação do solo não poderá exceder 0,06 do total da área do lote ou 60 m<sup>2</sup> de áreas de implantação, não podendo ter mais de um piso.

4 — Caso o desnível do terreno o justifique poderão ser admitidas caves desde que esteja garantida a iluminação e arejamento e que a altura livre a partir do solo exterior em todas as fachadas não seja inferior a 0,60 m. As áreas das caves serão incluídas na área máxima de construção e índice de ocupação.

5 — Os afastamentos das edificações aos limites frontal, lateral e de tardoz são no mínimo de 5 m para os lotes de 400 m<sup>2</sup>, aumentando proporcionalmente ao acréscimo da sua superfície.

Art. 24.º Sector Z3R — Área habitacional da Ameira-Alfarim (Reserva):

1 — Esta área habitacional de reserva de 26 ha, situada na contiguidade do perímetro urbano de Alfarim, constitui uma área habitacional alternativa a ser promovida pela Administração para possibilitar permutas de terreno necessárias à mais correcta gestão do PPUADRLA a fim de viabilizar a recuperação das áreas degradadas, cuja capacidade é limitada.

2 — Enquanto a ocupação desta área não for promovida pela Administração, não será nela admitida qualquer construção ou outras obras, ainda que de carácter provisório.

3 — A ocupação desta área será promovida de acordo com plano de pormenor a realizar, com base numa densidade geral de 25 fogos/ha, devendo ficar previstas áreas para habitação dos actuais proprietários das parcelas.

Art. 25.º Zonas de equipamento local:

1 — As áreas residenciais Z3P, Z3Q e Z3R contêm equipamento local destinado a instalações infantis, escolares, de saúde, assistência, abastecimento e outros de interesse público.

2 — Nestas zonas serão demolidas as construções existentes a não ser que possam ser utilizadas como instalações de apoio aos equipamentos previstos.

3 — A arborização existente nestas zonas deverá ser protegida e mantida.

4 — Enquanto as áreas destinadas a equipamentos não forem ocupadas, não serão nelas permitidas quaisquer construções, ainda que de natureza provisória.

Art. 26.º Zonas verdes de recreio e enquadramento:

1 — Os espaços livres públicos ajardinados e de recreio e as zonas verdes de enquadramento situadas nas áreas residenciais têm por objectivo assegurar as características ambientais adequadas, proporcionando as amenidades necessárias aos seus residentes.

2 — As zonas verdes públicas ao longo dos arruamentos resultam das seguintes cedências:

- a) Vias principais de acesso (1.º nível): terreno inscrito numa faixa de 12 m desde o eixo da via;
- b) Vias de distribuição (2.º nível): terreno inscrito numa faixa de 8,5 m desde o eixo da via;
- c) Vias locais principais ou de extensão superior a 100 m (3.º nível): terreno inscrito numa faixa de 6 m desde o eixo da via;
- d) Vias locais secundárias ou de extensão inferior a 100 m e becos (4.º nível): terreno inscrito numa faixa de 3,5 m desde o eixo da via.

3 — Os limites referidos no número anterior deverão sofrer ajustes no caso de poderem ocasionar o derrube de árvores existentes.

4 — No caso de construções em condições de ser legalizadas e que tenham muros de altura não superior a 0,80 m, admite-se a sua manutenção, podendo para o efeito as distâncias indicadas no n.º 2 sofrer uma redução máxima de 30 %.

5 — Ao longo das vias principais de acesso e distribuição serão localizadas faixas de enquadramento e circulação pedonal de largura mínima variável entre 3 m e 8,5 m conforme a existência ou não de muros a manter de acordo com o n.º 4 deste artigo.

6 — Nas faixas verdes referidas no número anterior será mantida a vegetação existente, procedendo-se a replantação com vegetação arbustiva ou subarbustiva ou com cobertura herbácea. Nas zonas onde se venha a verificar maior intensidade de pisoteio proceder-se-á a recobrimento com superfícies rígidas adaptadas.

7 — Nas faixas referidas será interdito o estacionamento mas permitida a circulação de peões e bicicletas.

8 — As zonas verdes públicas de recreio e enquadramento assinaladas na planta de síntese resultarão de cedências a efectuar a partir da definição das zonas para construção residencial D1 e D2.

9 — Nas zonas verdes referidas no número anterior serão implantados, de acordo com projectos a elaborar, os espaços de jogos para crianças, zonas de estada, esplanadas, cafés, clubes e quiosques de vendas.

10 — Nestes sectores serão previstas áreas de estacionamentos junto às zonas de equipamento e próximo dos acessos à lagoa, integrados em maciços arbóreos intercalares.

Art. 27.º — 1 — Tanto nas zonas D1 de média densidade, mas sobretudo nas zonas D2 de baixa densidade, deverão ser elaborados projectos de arranjos exteriores para os espaços verdes públicos que contemplem os seguintes aspectos:

- Levantamento de espécimes existentes;
- Definição de espécimes a manter e plantar com indicação de dimensões;
- Materiais a utilizar em pavimentos;
- Definição de mobiliário fixo de exterior;
- Tratamento de espaços verdes, com indicação do sistema de rega e respectivos consumos.

2 — Fica interdito o derrube de árvores nos terrenos que não estejam abrangidos pela implantação de edifícios e nomeadamente nas zonas verdes *non aedificandi* e nas zonas de baixa densidade D2.

3 — Não será autorizada a construção em zonas com árvores de porte elevado ou com pinheiros-mansos.

4 — Nos terrenos já ocupados por construção é interdito o corte de árvores sem autorização, sendo obrigatório manter o terreno arborizado entre 30 % e 50 % da sua área, tendo por base o pinheiro-manso ou bravo ou outras espécies ornamentais.

5 — Nos terrenos para construção a edificar só poderão ser permitidos cortes na própria área de implantação da construção ou zona imediatamente circundante e como tal previamente assinalada em projecto, não sendo autorizada a implantação nos locais com árvores de porte elevado, mormente pinheiros-mansos. Deverá ser mantido um mínimo de 50 % a 75 % da área do lote arborizada tendo por base o pinheiro-manso ou bravo ou outros espécimes ornamentais, garantindo a sua manutenção e a renovação do coberto arbóreo existente.

6 — Nos lotes de moradias em banda contínua haverá um mínimo de 35 % da área do lote arborizada no sector frontal.

7 — Nos lotes de moradias isoladas e geminadas o mínimo de área arborizada variará proporcionalmente entre 35 % para os lotes até 300 m<sup>2</sup> até 75 % para os lotes superiores a 5000 m<sup>2</sup>, a localizar predominantemente na zona frontal do terreno.

8 — A utilização do terreno para hortas e árvores frutícolas é admitida nas zonas posteriores do terreno, a uma distância do limite frontal do lote não inferior a 15 m.

## SECÇÃO IV

### Rede viária e saneamento básico

Art. 28.º Rede viária:

1 — A rede viária do PPUADRLA é constituída por vias de acesso e distribuição de quatro níveis, resultando da abertura de novos arruamentos, da consolidação de arruamentos existentes e do encerramento ou rectificação de outros, de acordo com este PPUADRLA e com planos de pormenor a elaborar.

2 — As áreas previstas para o traçado dos arruamentos não deverão ser ocupadas para outra finalidade, devendo as construções aí existentes ser demolidas.

3 — As larguras das vias previstas são as seguintes:

- Vias principais de acesso (1.º nível): 24 m;
- Vias de distribuição (2.º nível): 17 m;

- Vias locais principais, de extensão superior a 100 m: 12 m;
- Vias locais secundárias, de extensão inferior a 100 m: 7 m.

Art. 29.º Infra-estruturas. — As infra-estruturas eléctricas e de saneamento básico desta área serão objecto de áreas e medidas de protecção a definir nos respectivos projectos a executar.

## CAPÍTULO III

### Cláusulas administrativas gerais

Art. 30.º Os projectos de novas construções, reconstruções, ampliações, beneficiações ou legalizações de edificações deverão ser da responsabilidade de arquitectos.

Art. 31.º — 1 — Na elaboração de instrução dos projectos das edificações abrangidas pelo PPUADRLA deverão ser respeitadas as normas legais e regulamentares em vigor, nomeadamente o RGEU.

2 — Os projectos dos edifícios a elaborar deverão ser instruídos com os seguintes elementos:

- Documentos comprovativos de que o requerente ou requerentes são proprietários do terreno e certidão da Câmara Municipal de Sesimbra;
- Levantamento do terreno à escala de 1:100 ou 1:200 (terreno com área superior a 1000 m<sup>2</sup>), com localização rigorosa da vegetação existente e lenhosa da área, acompanhado de documentação fotográfica (incluindo enquadramento das ruas exteriores);
- Estudos de arranjos exteriores, com indicação de árvores a manter e plantar, áreas pavimentadas e equipamento exterior.

Art. 32.º — 1 — Os projectos a executar para os diversos sectores da área do PPUADRLA deverão respeitar as árvores existentes, sendo consideradas as seguintes distâncias mínimas das escavações para fundações e canalizações em relação às plantas existentes:

- Para árvores de diâmetro de tronco superior a 100 m: 10 m;
- Para árvores de diâmetro de tronco entre 0,50 m e 1 m: 8 m;
- Para árvores de diâmetro de tronco entre 0,20 m e 0,50 m: 5 m.

Art. 33.º Nas áreas destinadas a equipamentos públicos ou de interesse colectivo, no período que antecede a sua transferência para a Administração é permitida a actividade agrícola ou silvícola. Não são permitidos depósitos de lixo, sucatas, materiais ou outros ou qualquer actividade industrial ou de armazenagem.

Art. 34.º Ficam dependentes de licenças da Administração a localização ou ampliação de pequenas instalações admitidas no PPUADRLA para apoio à agricultura ou a artesanato doméstico, cujos requerimentos deverão ser instruídos dos seguintes elementos:

- Documento comprovativo de que o requerente ou requerentes são proprietários do terreno;
- Planta à escala de 1:5000 referenciando os elementos relevantes na proximidade do terreno;
- Levantamento do terreno à escala de 1:100 ou 1:200 (área superior a 1000 m<sup>2</sup>) que inclua a topografia e arborização existentes, com indicação do diâmetro do tronco das árvores à altura de 1 m do solo;
- Estudos de implantação e de arranjos exteriores, com indicação das árvores a manter e plantar, áreas pavimentadas e equipamento de exterior.

## CAPÍTULO IV

### Legalização de lotes e construções

#### SECÇÃO I

##### Legalização de loteamentos

Art. 35.º No prazo de três meses após a entrada em vigor do presente Plano, os loteadores e possuidores de terrenos que agiram ilegalmente deverão apresentar projecto de loteamento de acordo com a legislação em vigor e o conteúdo do PPUADRLA.

Art. 36.º A participação no custo das obras de urbanização pelos loteadores clandestinos é a constante na legislação vigente para processos de loteamento e nos termos do artigo 53.º deste Regulamento.

Art. 37.º A área de cedência pelos loteadores clandestinos para propriedade da Câmara Municipal de Sesimbra para infra-estruturas e equipamentos será no mínimo de 10 % da área loteada sem as necessárias autorizações.

Art. 38.º No caso de acordo da Câmara Municipal de Sesimbra, a cedência poderá incidir sobre outras parcelas na área do Plano ou

noutros locais do concelho de Sesimbra. Caso seja comprovada a não existência de terreno na posse do proprietário, a Câmara Municipal de Sesimbra poderá aceitar o seu valor em dinheiro.

Art. 39.º Não tendo sido apresentados projectos de loteamento ou não se verificando acordo com os loteadores e possuidores de terrenos que agiram ilegalmente, nos termos dos artigos anteriores, a Câmara Municipal de Sesimbra iniciará o respectivo processo de expropriação nos termos da legislação existente.

## SECÇÃO II

### Legalização de lotes

Art. 40.º A Administração legalizará todas as parcelas de terreno destinadas à construção habitacional após o respectivo processo de delimitação e destaque efectuado com base no PPUADRLA em planos de pormenor ou loteamentos.

Art. 41.º A legalização só será efectuada após acordo relativamente às áreas de cedência para zonas verdes, equipamentos, infra-estruturas ou reserva de lotes e o pagamento de pelo menos duas unidades referentes aos encargos de urbanização segundo o artigo 56.º

Art. 42.º A legalização das parcelas de terreno com construções legalizáveis far-se-á em simultâneo com as respectivas construções.

## SECÇÃO III

### Legalização de construções

Art. 43.º A Administração legalizará todas as construções realizadas até Junho de 1985 que constem do levantamento-inquérito efectuado pela equipa do PPUADRLA ou cuja construção tenha sido autorizada pela Administração após parecer da referida equipa, desde que se coadunem com o PPUADRLA e as suas peças escritas e desenhadas e apresentem as condições mínimas de habitabilidade fixadas na Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril. As taxas das legalizações que se efectuarem no prazo de 12 meses após a aprovação do PPUADRLA não serão agravadas.

Art. 44.º Serão legalizadas condicionalmente as construções que, de acordo com a Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril, tenham de se adaptar aos condicionamentos legais e deste PPUADRLA e desde que apresentem as necessárias condições de habitabilidade e segurança.

Art. 45.º A Administração exigirá, nos casos referidos no artigo anterior, que o proprietário assumam em escritura a obrigação de fazer executar os trabalhos de adaptação necessários nos termos e condições que forem fixados e de demolir ulteriormente as edificações, sem direito a ser indemnizado — promovendo a inscrição deste ónus — se as obras referidas não forem executadas.

Art. 46.º A emissão da licença de utilização das construções referidas no artigo anterior dependerá da conclusão das obras que condicionarem a sua legalização.

Art. 47.º A legalização das construções referidas nos artigos anteriores far-se-á mediante apresentação de projecto de arquitectura, incluindo traçados internos de águas e esgotos, e declaração de um arquitecto na qual conste que a construção está executada de acordo com o projecto de legalização apresentado e oferece as condições mínimas de habitabilidade referidas no artigo 43.º e as necessárias condições de segurança.

Art. 48.º As construções insusceptíveis de legalização relativamente às quais se prevê que da sua manutenção temporária não resultem inconvenientes para a implementação do Plano poderão não ser de imediato demolidas desde que o seu proprietário assumam em escritura a obrigação de as demolir ulteriormente quando para tal for notificado pela Administração, sem direito a ser indemnizado e promovendo a inscrição predial desse ónus.

Art. 49.º As construções não englobadas nas situações referidas nos artigos anteriores serão demolidas.

Art. 50.º O processo de legalização das construções será acompanhado do processo de legalização das respectivas parcelas, desde que fique assegurada por escritura pública a cedência da área necessária para espaços públicos e equipamentos de acordo com o estipulado neste Regulamento.

## SECÇÃO IV

### Da polícia e dos agentes de fiscalização

Art. 51.º — 1 — As autoridades policiais e fiscalizadoras deverão tomar conta de todos os eventos ou circunstâncias que violem as disposições deste Regulamento ou que impliquem responsabilidade por contra-ordenação e tomar as medidas necessárias para impedir o desaparecimento das provas.

2 — As autoridades policiais e agentes de fiscalização deverão enviar imediatamente às autoridades administrativas a participação e provas recolhidas.

## SECÇÃO V

### Comparticipação no custo das obras de urbanização

Art. 52.º — 1 — A Administração poderá executar por conta dos proprietários as obras de urbanização de acordo com o Plano.

2 — O financiamento das obras de urbanização será participado pelos proprietários ou possuidores de lotes de terreno ou construções da área do Plano.

Art. 53.º O montante da participação no custo das obras de urbanização referida no artigo 37.º será calculado através da aplicação da fórmula (tendo como referência o ano de 1988):

$$E = (15 FL + 1,7 AL + 1,5 AC) - C \text{ (zonas residenciais de média densidade D1);}$$

$$E = (22 FL + 0,5 AL + 0,5 AC) - C \text{ (zonas residenciais de baixa densidade D2);}$$

em que  $E$  representa o total dos encargos,  $FL$  a frente do lote,  $AL$  a área do lote,  $AC$  a área coberta da construção e  $C$  o custo directamente suportado pelos interessados nos termos do artigo 55.º

Art. 54.º Os valores unitários referidos no artigo anterior serão actualizados em 1 de Janeiro de cada ano, tendo em atenção a evolução do IPC do INE.

Art. 55.º Ao valor das participações será deduzido o custo suportado directamente pelos particulares resultante da execução de operações de urbanização não previstas a curto prazo pela Administração mas devidamente autorizadas por esta.

Art. 56.º O pagamento das participações nos encargos a suportar com as obras de urbanização será feito na totalidade, ou em cinco anuidades de igual valor, que serão objecto de correcção monetária realizada com base no IPC do INE, desde que requerida e aceite pela Administração esta última modalidade de pagamento.

Art. 57.º A Administração poderá determinar ou aceitar como forma de pagamento das participações, na totalidade ou em parte, parcelas de terreno para equipamento, zonas verdes, infra-estruturas e áreas de reserva para habitação.

Art. 58.º A legalização do lote a que se refere o artigo 35.º só será efectuada após se encontrar paga a totalidade ou a primeira prestação dos encargos de urbanização.

Art. 59.º Não será permitido o adiamento do pagamento das participações nos encargos de urbanização aos possuidores de construção com área bruta superior a 120 m<sup>2</sup>.

Art. 60.º Não serão emitidas licenças de construção sem que se mostrem pagas todas as taxas devidas e a totalidade ou a primeira prestação dos encargos com as obras de urbanização.

Art. 61.º A obtenção de licença de utilização de qualquer construção dependerá do pagamento da totalidade dos encargos de participação nas obras de urbanização.

## SECÇÃO VI

### Disposições complementares

Art. 62.º O incumprimento dos compromissos assumidos perante a Administração referentes aos encargos de urbanização implicará, além da suspensão dos serviços e ligações às infra-estruturas gerais, a actualização do valor da participação em falta, nos termos do disposto no artigo 54.º, sem prejuízo do seu pagamento coercivo.

Art. 63.º A Administração só emitirá alvarás, licenças, certidões ou pareceres positivos referentes a lotes e construções desde que se mostrem pagas as respectivas prestações já vencidas e cumpridos os demais compromissos assumidos pelos interessados.

Art. 64.º Poderão ser expropriados os terrenos e as edificações que, em consequência de deliberação da Administração baseada em prévia vistoria, devam ser reconstruídas, remodeladas, beneficiadas ou demolidas, total ou parcialmente, para realização do Plano.

### Regulamento da Área de Protecção do Plano de Água da Lagoa de Albufeira e Envolvente

#### 1 — Introdução:

1.1 — Este Regulamento constitui um anexo ao Regulamento Geral do Plano Parcial de Urbanização da Área Degradada a Recuperar da Lagoa de Albufeira, que objectiva as orientações nele contidas relativamente à utilização e gestão do plano de água e sua envolvente.

1.2 — Enquanto o Regulamento Geral do Plano, aplicando-se a uma vasta área e a uma grande diversidade de sectores, define as linhas essenciais da ocupação da área, balizando os limites de utilização relativos a cada zona por forma a orientar a sua ocupação

no prazo de vigência do Plano, este documento especifica as orientações para a recuperação e defesa do sistema lagunar, de forma detalhada e que poderá ser sucessivamente ajustada à evolução do conhecimento daquele meio tendo em conta a sua utilização.

1.3 — O presente Regulamento, para além dos considerandos gerais orientadores das medidas propostas, especificará as formas e regras para a utilização do plano de água e sua envolvente, estabelecendo as formas de controlo a adoptar para a gestão do sistema em termos geomorfológicos e de equilíbrio físico-químico, biológico e microbiológico.

#### 2 — Aspectos gerais:

2.1 — A lagoa de Albufeira constitui o principal pólo de atracção deste sector do concelho de Sesimbra, formando com as praias oceánicas e outros sectores um sistema natural de elevado valor ecológico e paisagístico, que constituirá uma reserva natural parcial. A gestão do sistema lagunar será efectuada por uma comissão técnico-científica, que assegurará a compatibilização da salvaguarda das suas características naturais com a utilização controlada dos seus recursos em termos de recreio e lazer por um lado e da pesca artesanal, apanha e cultura de bivalves em especial a mitilicultura.

2.2 — A lagoa de Albufeira, globalmente considerada, constitui um inestimável *habitat* de protecção, de desova e de crescimento para numerosas espécies aquáticas e em que, sendo os seus diferentes compartimentos subsidiários uns dos outros, se deverá manter a comunicação e integridade do conjunto por forma a permitir não só a circulação dos organismos aquáticos no sistema lagunar e entre este e o sistema oceânico, como o fluir natural da matéria e energia entre os seus compartimentos e o oceano.

2.3 — A fim de constituir uma reserva natural de protecção do sistema na sua generalidade, a sua utilização será regulada por forma a compatibilizar as actividades admitidas para a sua zona média e exterior (desportos náuticos, pesca artesanal, apanha e cultura de bivalves em especial a mitilicultura), definindo os seus acessos e restabelecendo o biótopo natural nas suas margens por forma a criar ou reconstituir condições para a permanência e reprodução da avifauna da região e migratória.

#### 3 — Protecção do ambiente lagunar em termos geomorfológicos:

3.1 — A fim de preservar o sistema lagunar costeiro da lagoa de Albufeira deverão ser efectuados estudos pluridisciplinares que completem o conhecimento até agora adquirido sobre o ambiente lagunar e a região envolvente.

3.2 — Os factores de assoreamento devem ser cuidadosamente estudados, incluindo o regime de ventos, a quantidade e a distribuição das chuvas ao longo do ano, a circulação hídrica no sistema lagunar, os caudais líquidos e sólidos à entrada da lagoa e a influência da barreira e do canal de comunicação com o oceano.

3.3 — Dada a dependência do sistema lagunar do sistema oceânico, deverá assegurar-se de que essa comunicação seja permanente, procedendo-se à sua abertura após o encerramento periódico através de dragagem de um canal de comunicação.

3.4 — Serão efectuados estudos tendentes a determinar a melhor localização da abertura, assim como da profundidade do referido canal, por forma a minimizar o assoreamento da lagoa e as modificações do litoral marinho, bem como os custos da dragagem.

3.5 — Dado que a construção de estruturas permanentes para garantir a comunicação da lagoa com o oceano se poderá revelar catastrófica não só a nível local mas também regional, a sua execução, caso for considerada imprescindível, deverá ser antecedida de estudos aprofundados de clima, de agitação marítima, de deriva litoral e de outros factores envolvidos, bem como devem ser cuidadosamente previstos os impactes que estas estruturas terão a jusante.

3.6 — A prática de dragagens em ambientes lagunares apresenta numerosas desvantagens, dado que os materiais postos em suspensão diminuam temporariamente a qualidade da água, danificam os *habitats* produtivos do fundo da lagoa e podem alterar a circulação hídrica provocada pelas dragagens, induzindo problemas de erosão nalguns pontos e assoreamento noutras. Todavia, à luz dos conhecimentos adquiridos sobre a lagoa de Albufeira, as dragagens na parte externa (próximo da barreira), desde que controladas, teriam apenas um impacte pontual nas zonas mais a montante da lagoa.

3.7 — A fim de obstar a que o assoreamento e a compartimentação da lagoa se acelerem como se tem verificado, é indispensável defender as suas margens de ocupação humana indiscriminada, reforçando ou refazendo a respectiva vegetação natural por forma a diminuir o transporte eólico das areias, impedindo quaisquer obras nas suas margens e sobretudo nos bicos e pontas, a não ser estruturas flutuantes.

3.8 — A erosão por escorrência superficial é bastante maior nas vertentes mais acentuadas, sendo a íngreme vertente da margem norte da lagoa dos locais mais sensíveis de toda a região. Não deve ser admitida qualquer construção na sua face e adoptadas medidas para regeneração do coberto vegetal.

3.9 — A fim de evitar a erosão por escorrência das áreas envolventes, importante factor de poluição e assoreamento, há que con-

trolar a actividade humana de exploração de recursos naturais e a construção nos vales e vertentes que enquadram a lagoa, quantificando o caudal sólido afluente à lagoa e recorrendo, eventualmente, a barreira de pré-sedimentação a instalar nas linhas de água.

3.10 — A implantação de estruturas nas margens da lagoa deve ser reduzida ao mínimo tendo em atenção as marés e cheias, bem como a defesa das zonas ocupadas por pradarias de *Ruppia*, de grande valor ecológico. As que se verificarem indispensáveis, como por exemplo pontões e cais de acostagem, devem ser assentes em estacas, e não em estruturas maciças, dado que a estacaria possibilita a livre movimentação de água, sedimentos e organismos vivos, enquanto as estruturas maciças são elementos de obstrução.

3.11 — Implementar-se-á um sistema de monitorização (vigilância e alerta) que permita conhecer atempadamente acréscimos das taxas de assoreamento e outros impactes e preconizar medidas correctivas.

4 — Protecção do meio lagunar segundo parâmetros físico-químicos e microbiológicos:

4.1 — O estado de salubridade da lagoa de Albufeira deverá ser assegurado globalmente no contexto do saneamento básico de toda a região envolvente, sendo necessário controlar o lançamento de esgotos e outros alteragêneos no sistema (evitando cargas demográficas excessivas), que apresenta características de uma bacia de sedimentação.

4.2 — A fim de controlar a evolução da contaminação microbiológica da lagoa, impõe-se a análise sistemática do índice de poluição fecal (IPF) das suas águas, dos afluentes, sedimentos e bivalves.

4.3 — É necessário impedir o fenómeno de marés vermelhas, aos quais se associa a toxicidade dos bivalves da lagoa, para o que é aconselhável controlar a chegada de nutrientes ao sistema, a dinâmica das suas águas e a estratificação.

4.4 — As condições do sistema lagunar deverão ser acompanhadas nas suas várias vertentes através da realização de um programa de monitorização adequado.

#### 5 — Medidas respeitantes à utilização do plano de água da lagoa:

5.1 — O plano de água da lagoa de Albufeira poderá ser utilizado para as seguintes actividades de exploração dos recursos naturais e de recreio, mas de forma coordenada, de modo a não pôr em causa o equilíbrio do sistema lagunar:

Exploração de recursos naturais (pesca artesanal, apanha e cultura de bivalves em especial a mitilicultura);  
Actividades de recreio (natação, vela e canoagem).

5.2 — De acordo com estudos realizados, a lagoa de Albufeira tem condições adequadas para a pesca artesanal, apanha e cultura de bivalves, em especial a mitilicultura, dependentes das condições de salubridade do sistema, o que pressupõe a comunicação permanente com o oceano.

5.3 — A mitilicultura actual poderá ser optimizada, para o que serão, no entanto, necessários estudos específicos que determinem o número de unidades a manter (actualmente existem 14 jangadas), a sua melhor localização e a respectiva configuração de harmonia com a capacidade do sistema. Até à realização desses estudos não deverão ser admitidas novas unidades, a não ser a sua substituição por razões de mau estado de conservação. Nesse caso não deverá ser alterada significativamente a sua carga actual.

5.4 — A pesca artesanal deverá ser exercida em conformidade com as normas gerais constantes do Regulamento da Pesca em Águas Interiores, de acordo com as normas comunitárias, em toda a extensão da lagoa (incluindo a lagoa pequena, não devendo o número de pescadores ser acrescido sem a realização de estudos adicionais que comprovem a possibilidade de aumento de níveis de capturas sem comprometer a renovação dos *stocks* existentes.

5.5 — As actividades recreativas previstas e as actividades haliêuticas deverão ser compatibilizadas no espaço e no tempo. É necessária uma fiscalização que impeça a pesca de arrasto, nomeadamente por chinchorro, actualmente praticada, dados os prejuízos daí decorrentes para os próprios povoamentos piscícolas e para a estrutura cenética dos fundos da lagoa.

5.6 — Será assinalada uma área na margem sul da lagoa para localização das instalações para pescadores, depois de ouvido o seu parecer, situando-se próximo de pontão para acesso das embarcações ao plano de água.

5.7 — Tendo em conta as características da lagoa de Albufeira, considera-se que as actividades de recreio a favorecer no meio aquático são a natação, a vela (incluindo o *windsurf*) e a canoagem. Considera-se de excluir o remo, sobretudo a nível de competição, dada a superfície de água exigida. A pesca desportiva poderá ser exercida de acordo com condicionalismos regulamentares, mas a caça submarina é interdita, excepto para fins científicos.

5.8 — O acesso à lagoa em termos balneares será efectuado em locais a determinar, especificamente assinalados para essa finalidade.

5.9 — As actividades de vela (incluindo o *windsurf*) e canoagem serão localizadas no centro náutico, podendo ser considerado o acesso alternativo proposto pelos utentes de *windsurf*. O acesso ao plano de água será realizado através de um pontão e cais anexos.

5.10 — O número de unidades utilizando simultaneamente o plano de água deverá ser determinado e controlado com base na experiência de utilização. Os dados existentes apontam para um número máximo desejável de 60 embarcações de recreio em utilização simultânea e o dobro em armazém. No entanto cada uma das unidades referidas poderá ser substituída por duas de *windsurf*, o que aumenta a capacidade de uso do plano de água.

5.11 — A fim de evitar a poluição da lagoa decorrente da actividade do centro náutico ou de outros equipamentos, nomeadamente resultantes de lavagens e pinturas de embarcações, serão interditas essas actividades junto ao plano de água.

5.12 — Será também interdita a utilização de embarcações a motor na lagoa de Albufeira, nomeadamente para transporte público entre as duas margens, exceptuando as que sejam impostas por situações de emergência ou acções científicas de entidades para tal credenciadas.

5.13 — O acesso à lagoa por parte de embarcações será efectuado a partir de pontões já referidos cuja localização rigorosa deverá ser previamente aprovada, não podendo de modo algum afectar as zonas mais vulneráveis, tais como bicos e pontas ou pradarias de *Ruppia*.

6 — Medidas respeitantes à utilização das margens da lagoa:

6.1 — As medidas a adoptar para as margens da lagoa são complementares das de recuperação do meio lagunar, por forma a assegurar o controlo dos factores de assoreamento e de poluição, através de plantações e replantações, da definição de percursos pedonais e da localização de equipamento de apoio.

6.2 — As margens da lagoa deverão ser libertas de ocupação edificada pela finalização do programa de demolições iniciado, bem como pela retirada de lixo e outros materiais poluidores.

6.3 — Proceder-se-á, através de replantação, à recuperação das dunas e taludes afectados por construções a demolir.

6.4 — A pastorícia não será permitida nas margens da lagoa.

6.5 — Não será autorizado o campismo nas margens da lagoa e zonas adjacentes.

6.6 — Será vedada a circulação automóvel ao longo das margens da lagoa, excepto em casos de emergência ou serviço pontual.

6.7 — Os percursos pedonais circundantes da lagoa, bem como potenciais acessos automóveis de serviço e emergência, serão definidos de acordo com estudos de pormenor a realizar, por forma a permitir o restabelecimento do coberto vegetal nas margens da lagoa e a recuperação do *habitat* das espécies faunísticas que anteriormente aí se fixavam e especialmente na zona da embocadura.

6.8 — Serão autorizadas construções pontuais devidamente localizadas e com características arquitectónicas adequadas para apoio

dos utentes da lagoa, de acordo com estudos a realizar, devendo a Casa do Infante ser recuperada para essa finalidade.

7 — Medidas respeitantes à utilização da embocadura:

7.1 — O restabelecimento da barreira entre a lagoa e o oceano, cuja diminuição, devida a forte ocupação humana e pisoteio, permite frequente galgamento oceânico e a aceleração do assoreamento da lagoa, pressupõe a reconstituição da respectiva vegetação tendo em vista a sua estabilização.

7.2 — Os produtos da dragagem do canal de comunicação podem ser dispostos na face oceânica da barreira por forma a fortalecer as fontes de materiais que, por transporte eólico, irão aumentar a envergadura das dunas do topo da barreira, só sendo fixado pela vegetação pioneira.

7.3 — O interior da embocadura deverá ser protegido para permitir a reconstituição da vegetação anteriormente existente para benefício da avifauna que aí procurava abrigo.

7.4 — Deverão ser definidos percursos para o atravessamento da barreira de acesso à praia oceânica que possui elevada capacidade de utilização.

8 — Medidas respeitantes à lagoa pequena:

8.1 — A lagoa pequena, cuja ligação ao sistema global da lagoa de Albufeira, pela sua importância, não poderá ser posta em causa, deverá, no entanto, ser objecto de medidas especiais de protecção tendo em vista o restabelecimento da sua vegetação natural e a recuperação do *habitat* de inúmeras espécies faunísticas e sobretudo da avifauna que anteriormente a demandava.

8.2 — A área da lagoa pequena deverá ser protegida a fim de criar as melhores condições de isolamento da avifauna a incrementar.

8.3 — Será interdito o acesso a embarcações excepto as de pescadores devidamente autorizados, de autoridades marítimas ou outras devidamente credenciadas.

8.4 — Será interdita qualquer actividade de exploração dos recursos naturais da lagoa pequena, a não ser a pesca artesanal (que deverá ser ali mais fortemente condicionada que no resto da lagoa, por forma a proteger a avifauna e os recursos haliéuticos) devidamente autorizada ou a que tenha por objecto a investigação científica.

8.5 — As zonas envolventes da lagoa pequena serão objecto de reconversão, com a demolição das construções existentes e a interrupção das actividades agrícolas e de pastoreio, tendo em vista a recuperação do biótopo natural e o afastamento de uma das origens da poluição microbiológica das águas da lagoa.

8.5 — Serão criados postos de observação da avifauna nas imediações da lagoa pequena.

8.7 — Constituído a lagoa pequena um dos compartimentos do sistema lagunar, as alterações introduzidas pelas medidas acima propostas (incluindo o incremento da avifauna) deverão ser acompanhadas permanentemente por forma a observar a evolução ecológica deste subsistema e da lagoa no seu conjunto.



