

REGULAMENTO

Elementos de Constituição

PROPOSTA DE PLANO

Junho de 2009

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS | 1 |
| Artigo 1.º Âmbito territorial | 1 |
| Artigo 2.º Objectivos | 1 |
| Artigo 3.º Relação com outros instrumentos de gestão territorial | 1 |
| Artigo 4.º Conteúdo documental | 1 |
| Artigo 5.º Definições | 2 |
| CAPÍTULO II SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA | 4 |
| Artigo 6.º Identificação e regime | 4 |
| Artigo 7.º Protecção à rede de abastecimento de água..... | 5 |
| CAPÍTULO III USO DO SOLO | 5 |
| <i>SECÇÃO I Disposições Gerais.....</i> | <i>5</i> |
| Artigo 8.º Achados Arqueológicos..... | 5 |
| Artigo 9.º Ruído..... | 6 |
| Artigo 10.º Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias | 6 |
| Artigo 11.º Paisagismo..... | 6 |
| <i>SECÇÃO II Qualificação do Solo.....</i> | <i>7</i> |
| Artigo 12.º Categorias e Subcategorias de Espaço | 7 |
| Artigo 13.º Área Urbana Consolidada | 7 |
| Artigo 14.º Áreas de Preenchimento..... | 7 |
| Artigo 15.º Espaços Verdes e de Utilização Colectiva | 7 |
| Artigo 16.º Áreas para Equipamentos Colectivos | 7 |
| Artigo 17.º Áreas Verdes de Protecção e Enquadramento | 8 |
| CAPÍTULO IV OPERAÇÕES URBANÍSTICAS..... | 8 |
| <i>SECÇÃO I Disposições Gerais.....</i> | <i>8</i> |
| Artigo 18.º Composição Arquitectónica..... | 8 |
| Artigo 19.º Estacionamento..... | 9 |
| Artigo 20.º Cedências | 10 |
| <i>SECÇÃO II Parâmetros de Edificabilidade.....</i> | <i>10</i> |
| Artigo 21.º Operações Urbanísticas na Área Urbana Consolidada..... | 10 |
| Artigo 22.º Operações Urbanísticas nas Áreas de Preenchimento..... | 11 |
| CAPÍTULO V OBRAS DE URBANIZAÇÃO | 12 |
| <i>SECÇÃO I Disposições gerais</i> | <i>12</i> |
| Artigo 23.º Modelação do terreno | 12 |
| Artigo 24.º Tratamento paisagístico | 12 |
| Artigo 25.º Mobiliário urbano..... | 13 |
| Artigo 26.º Pavimentos..... | 13 |

| | |
|---|-----------|
| <i>SECÇÃO II Rede viária e de circulação pedonal</i> | 13 |
| Artigo 27.º Dimensionamento e localização | 13 |
| Artigo 28.º Arborização nas vias | 14 |
| <i>SECÇÃO III Infra-estruturas</i> | 14 |
| Artigo 29.º Redes de infra-estruturas | 14 |
| CAPÍTULO VI EXECUÇÃO DO PLANO | 14 |
| Artigo 30.º Sistemas de Execução | 14 |
| Artigo 31.º Perequação compensatória | 15 |
| Artigo 32.º Índice médio de utilização | 15 |
| Artigo 33.º Área de cedência média | 15 |
| Artigo 34.º Repartição dos custos gerais de urbanização de Bensafrim | 16 |
| CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS | 17 |
| Artigo 35.º Entrada em vigor | 17 |
| Artigo 36.º Revisão do Plano | 17 |
| ANEXO I SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA E OUTRAS CONDICIONANTES | 18 |
| ANEXO II QUADRO DE ÁREAS | 19 |
| ANEXO III ESPÉCIES VEGETAIS | 20 |
| ANEXO IV QUADRO DA PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA DOS BENEFÍCIOS E ENCARGOS QUANTO A IMU E ACM | 21 |

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Âmbito territorial

O presente Regulamento é aplicável à área abrangida pelo Plano de Pormenor de Bensafrim, adiante designado por Plano, cujo limite se encontra definido na Planta de Implantação.

Artigo 2.º Objectivos

Constituem objectivos específicos do presente Plano:

- a) Reforçar a importância do aglomerado de Bensafrim como principal centro urbano da área Norte do Concelho de Lagos;
- b) Preservar e qualificar o centro tradicional (núcleo antigo);
- c) Melhorar a articulação viária e a acessibilidade entre as Áreas de Preenchimento e as Áreas Consolidadas a Sul e a Norte da EN 120;
- d) Estruturar a urbanização da área de preenchimento do aglomerado;
- e) Delimitar a estrutura ecológica;
- f) Qualificar os espaços públicos nomeadamente o espaço verde de recreio e lazer junto à Ribeira de Bensafrim.

Artigo 3.º Relação com outros instrumentos de gestão territorial

A área de intervenção do Plano é abrangida pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 7 de Agosto.

Artigo 4.º Conteúdo documental

1 - O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, à escala 1/1.000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1/1.000.

2 - O Plano é acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;

- c) Síntese dos Estudos de Caracterização física, social, económica e urbanística;
- d) Relatório dos Mapas de Ruído;
- e) Planta de Enquadramento, à escala 1/25.000;
- f) Plantada Situação existente, à escala 1/2.000;
- g) Planta de Zonamento, à escala 1/5.000;
- h) Planta de transformação fundiária, à escala 1/2.000;
- i) Planta de Caracterização Biofísica, à escala 1/2.000;
- j) Planta de Caracterização Urbanística, à escala 1/2.000;
- l) Planta da Rede Viária, à escala 1/2.000;
- m) Perfis Longitudinais e Transversais tipo da Rede Viária, à escala 1/2.000 e 1/200;
- n) Traçado esquemático da Rede de Abastecimento de Água, à escala 1/2.000;
- o) Traçado esquemático das Redes de Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Pluviais, à escala 1/2.000;
- p) Extracto dos Estudos do PDM de Lagos -Planta de Ordenamento à escala 1/25.000;
- q) Extracto dos Estudos do PDM de Lagos -Planta de Condicionantes, à escala 1/25.000;
- r) Extracto do PROT – Algarve – Modelo Territorial Proposto;
- s) Relatório com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- t) Recolha de dados acústicos e elaboração dos mapas do ruído;
- u) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 5.º **Definições**

Para efeitos da interpretação do presente diploma, entende-se por:

- a) Afastamento: distância entre a fachada, empena ou lateral do edifício e o limite do lote, medida na perpendicular ao plano de fachada, empena ou lateral;
- b) Alinhamento: linha que em planta se para uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos existentes;
- c) Área Bruta de Construção (ABC) ou Superfície Bruta: valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;

- d) Área de Cedência (para o domínio público): parcelas que no âmbito das operações de loteamento, os proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os prédios a lotear, cedem gratuitamente ao município para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas que, de acordo com a lei e com a licença ou autorização de loteamento, devem integrar o domínio público municipal;
- e) Área de Implantação: valor expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;
- f) Cércea: dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água;
- g) Corredor de protecção acústica: zona que não deve suportar usos de tipo sensível ao ruído nos termos do Regulamento Geral de Ruído, servindo de protecção acústica relativamente às fontes sonoras consideradas perturbadoras do ambiente acústico, atenta a incompatibilidade entre os níveis sonoros previsíveis e a respectiva classificação;
- h) Cota de soleira - demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;
- i) Cota mestra: valor indicativo de futura cota de soleira, admitindo-se, relativamente à cota de soleira objecto de aprovação, uma oscilação de 0,75 m;
- j) Edificação: a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- l) Índice de Construção (IC): multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas brutas de construção (em m²) e a totalidade da área da parcela (em m²) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;
- m) Índice Médio de Utilização (IMU): quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos existentes e admitidos pelo Plano e a totalidade da respectiva área de intervenção. Para efeitos de determinação do valor da edificabilidade média são incluídas, na soma das superfícies brutas dos pisos, as comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluem-se os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
- n) Número de Pisos: Número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com excepção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres;
- o) Obras de alteração: obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número

- de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea;
- p) Obras de ampliação: obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;
 - q) Obras de conservação: obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
 - r) Obras de construção: obras de criação de novas edificações;
 - s) Obras de demolição: obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
 - t) Obras de reconstrução: as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas e ainda as obras de construção subsequentes à demolição resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos
 - u) Obras de urbanização: obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;
 - v) Operações de destaque: Divisão de um prédio em duas partes destinando-se, pelo menos, uma delas, imediata ou subsequentemente à construção urbana;
 - x) Operações de loteamento as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu parcelamento;
 - z) Operações urbanísticas: as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo, desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
 - aa) Polígono de Base: Perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6.º **Identificação e regime**

1 - Na área de intervenção do Plano vigoram as seguintes Servidões e Restrições de Utilidade Pública, assinaladas na Planta de Condicionantes:

- a) Recursos Naturais:

- a1) Domínio Hídrico – leitos e margens dos cursos de água;
 - a2) Reserva Ecológica Nacional (REN);
 - b) Infra-estruturas Básicas:
 - b1) Redes de Esgotos;
 - b2) Abastecimento de Água;
 - b3) Linhas Eléctricas.
 - c) Infra-estruturas de Transportes e Comunicações:
 - c1) Rede Rodoviária Nacional – Estrada Nacional;
 - d) Equipamentos e Actividades:
 - d1) Edifício escolar;
 - d2) Equipamento de saúde.
- 2 - As Servidões e Restrições de Utilidade Pública referidas no número anterior regem-se pela legislação aplicável em vigor, especificada, designadamente, no Anexo I ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante.

Artigo 7.º
Protecção à rede de abastecimento de água

- 1 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 metros, correspondendo a 2,5 m medidos para cada lado do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água.
- 2 - É interdita a execução de construção ao longo da faixa de 2 metros, correspondendo a 1 m medido para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.

CAPÍTULO III
USO DO SOLO

SECÇÃO I
Disposições Gerais

Artigo 8.º
Achados Arqueológicos

- 1 - Sempre que durante a execução de obras, em qualquer local, forem encontrados elementos arqueológicos ou outros, de valor patrimonial relevante, os trabalhos serão suspensos, sendo tal facto de imediato comunicado à administração do património cultural competente ou à autoridade policial.
- 2 - Nas situações previstas no número anterior, todas as obras que impliquem revolvimento de solos, devem ser precedidas de trabalhos de caracterização arqueológica, de forma a identificar os limites

efectivos dos sítios arqueológicos, bem como o seu grau de preservação, nos termos da legislação vigente.

- 3 - O resultado dos trabalhos de caracterização arqueológica mencionados no número anterior devem ser objecto de parecer vinculativo do Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico.

Artigo 9.º **Ruído**

- 1 - A área de Intervenção do Plano de Pormenor de Bensafirim é classificada como Zona Mista incluindo o corredor de protecção acústica delimitado na planta implantação.
- 2 - A distância média à berma da via para o corredor de protecção acústica é de 10m para cada lado da Estrada Nacional 120, a partir da sua berma.
- 3 - Nos termos do disposto no Artigo 8.º do Decreto-Lei 9/2007, de 17 de Janeiro, as zonas adjacentes à Estrada Nacional 120 são objecto de “Plano Municipal de Redução de Ruído”, nas condições regulamentares aplicáveis.

Artigo 10.º **Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias**

- 1 - As zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias, delimitadas na Planta de Implantação do Plano, não se encontram aprovadas nos termos da legislação vigente.
- 2 - De forma a reduzir o risco e os efeitos das cheias, as operações urbanísticas admitidas pelo Plano de Pormenor dentro dos limites referidos no número anterior observarão as seguintes restrições:
 - a) A cota do pavimento do parque de estacionamento situado a Poente da Sociedade Recreativa será igual ou superior a 24,9 metros;
 - b) Os pavimentos do parque de estacionamento serão permeáveis;
 - c) A cota do piso inferior da unidade desportiva proposta será igual ou superior a 24 metros.

Artigo 11.º **Paisagismo**

- 1 - As espécies vegetais a utilizar preferencialmente são as constantes do Anexo III ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.
- 2 - Admite-se a utilização de espécies vegetais de carácter ornamental em espaços verdes de pequena dimensão ou com grande utilização.

SECÇÃO II **Qualificação do Solo**

Artigo 12.º **Categorias e Subcategorias de Espaço**

- 1 - O solo urbano que compõe a totalidade da área de intervenção do Plano compreende:
 - a) Solos Urbanizados;
 - b) Solos afectos à Estrutura Ecológica.
- 2 - Os Solos Urbanizados integram:
 - a) Área Urbana Consolidada;
 - b) Áreas de Preenchimento;
 - c) Áreas para Equipamentos Colectivos;
 - d) Espaços Verdes e de Utilização Colectiva.
- 3 - Os Solos afectos à Estrutura Ecológica compreendem as Áreas Verdes de Protecção e Enquadramento.

Artigo 13.º **Área Urbana Consolidada**

A Área Urbana Consolidada abrange o Núcleo Antigo e o respectivo espaço envolvente, sendo constituída por áreas edificadas e por lotes ou parcelas com compromissos urbanísticos actualmente não edificados, devidamente identificados na Planta de Implantação.

Artigo 14.º **Áreas de Preenchimento**

As Áreas de Preenchimento são espaços parcialmente ocupados e infra-estruturados incluindo lotes ou parcelas com compromissos urbanísticos actualmente não edificados, devidamente identificados na Planta de Implantação, e ainda algumas parcelas livres.

Artigo 15.º **Espaços Verdes e de Utilização Colectiva**

Os Espaços Verdes e de Utilização Colectiva assinalados na Planta de Implantação correspondem às praças e jardins existentes ou a criar no âmbito de operações urbanísticas.

Artigo 16.º **Áreas para Equipamentos Colectivos**

- 1 - As Áreas para Equipamentos Colectivos são áreas ocupadas ou destinadas à construção de equipamentos colectivos encontrando-se delimitadas na Planta de Implantação.

- 2 - Os equipamentos de utilização colectiva propostos são:
- Parque infantil;
 - Ampliação da Escola Básica do 1º ciclo (EB1);
 - Unidade desportiva constituída por um tanque de aprendizagem de natação e uma sala de desporto;
 - Terreiro para feira;
 - Ampliação do cemitério.
- 3 - A área de reserva delimitada na Planta de Implantação destina-se à localização futura de outros equipamentos de utilização colectiva.

Artigo 17.º
Áreas Verdes de Protecção e Enquadramento

As Áreas Verdes de Protecção e Enquadramento, delimitadas na Planta de Implantação, são constituídas por duas zonas de declive acentuado situadas na encosta Sul da Ribeira de Bensafirim.

CAPÍTULO IV
OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

SECÇÃO I
Disposições Gerais

Artigo 18.º
Composição Arquitectónica

Na área de intervenção do Plano, aplicam-se as seguintes regras de composição arquitectónica:

- São proibidas chapas de fibrocimento, metálicas brilhantes ou plásticas nas coberturas;
- O material admitido nos panos de parede é o reboco fino caiado ou pintado ou outro escolhido de entre os materiais mais utilizados na envolvente e que se inscrevam na tradição local, não se excluindo no entanto, o emprego de materiais contemporâneos de qualidade;
- É interdita a utilização de revestimentos brilhantes, materiais cerâmicos não específicos para fachadas, azulejo decorativo, desperdícios de pedra ou vidro, telas asfálticas e pedra trabalhada, polida ou envernizada;
- Admite-se, apenas, a combinação de 2 cores no revestimento dos panos de parede, aplicadas em contraste, sendo uma predominante;
- No caso de se optar por uma arquitectura tradicional com socos, cunhais e molduras nos vãos, estes elementos de composição serão executados em pedra ou reboco fino pintado a azul, ocre, ou outra cor característica da região;

- f) Quando os elementos de composição referidos na alínea anterior sejam pintados, o pano de parede é obrigatoriamente branco;
- g) A configuração dos vãos e o desenho das caixilharias, portas, portadas, portões e gradeamentos deve respeitar a linguagem arquitectónica adoptada;
- h) Nos edifícios de arquitectura tradicional, as cores a utilizar nas caixilharias, portas, portadas, gradeamentos e guardas de varandas devem ser escolhidas de entre as cores características da região, sendo preferenciais: o branco nas caixilharias e o castanho, o vermelho escuro, o azul escuro e o verde-escuro nos aros das caixilharias e nos restantes elementos;
- i) É interdita a utilização de caixilharias de alumínio com perfis frágeis ou de qualidade e estanquicidade duvidosa;
- j) A permissão de utilização de estores depende da sua compatibilização com a linguagem arquitectónica do edifício, devendo as respectivas caixas ser interiores;
- l) A realização de obras de alteração de fachadas destinadas a uso comercial não ultrapassará o nível do piso térreo, sendo mantidos os alinhamentos dos vãos dos pisos superiores;
- m) É interdito o recuo das montras em relação ao plano de fachada;
- n) Admite-se a instalação de condutas de ventilação e de evacuação de fumos, assim como de outros componentes mecânicos, desde que sejam colocados no interior do edifício devendo a saída no telhado ser protegida por chaminé;
- o) Admite-se a instalação de sistemas de climatização, painéis solares ou outros equipamentos mecânicos e antenas, simples ou parabólicas, desde que sejam colocados nas coberturas em condições de não visibilidade a partir dos arruamentos envolventes;
- p) A aplicação de publicidade, aparelhos de ar condicionado, toldos ou quaisquer outros elementos balançados integrar-se-ão harmoniosamente nas características das fachadas, não prejudicando a circulação de veículos e de peões;
- q) A instalação dos equipamentos referidos na alínea anterior depende de autorização prévia da Câmara Municipal de Lagos.

Artigo 19.º **Estacionamento**

- 1 - O número de lugares de estacionamento no interior dos lotes ou parcelas identificados com os números 1 a 76 encontra-se definido no Anexo II ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante.
- 2 - O número de lugares de estacionamento a criar nas vias públicas, a sua localização e a sua configuração são os constantes da Planta de Implantação.
- 3 - Podem ser criados lugares de estacionamento dentro dos lotes sempre que a frente e profundidade do edifício, bem como a largura ou topografia da rua de acesso, o permita.

- 4 - Os lugares de estacionamento criados no interior do lote poderão ser localizados em cave, desde que a topografia e modelação de terreno o permita.
- 5 - A abertura de vão de garagem em edifícios existentes respeitará o equilíbrio estético das fachadas.

Artigo 20.º **Cedências**

Os espaços verdes e de utilização colectiva, as áreas para equipamentos colectivos e infra-estruturas nomeadamente rede viária, identificadas na Planta de Implantação, são áreas a ceder para o domínio municipal.

SECÇÃO II **Parâmetros de Edificabilidade**

Artigo 21.º **Operações Urbanísticas na Área Urbana Consolidada**

- 1 - Os alinhamentos da Área Urbana Consolidada, bem como a respectiva volumetria dominante serão, em qualquer caso, mantidos.
- 2 - Nesta área é permitida a realização de demolição, reconstrução, ampliação e alteração.
- 3 - As operações urbanísticas referidas no número anterior devem respeitar os seguintes parâmetros, sem prejuízo das volumetrias pré-existentes:
 - a) IC máximo: 0,4;
 - b) Cércea igual ou inferior à do edifício adjacente mais alto, até ao máximo de 6,5 metros;
 - c) Número máximo de pisos: 2;
 - d) Exceptuam-se do disposto na alínea a) do presente número:
 - d1) nos casos em que da aplicação do IC máximo resulte uma ABC inferior a 100 m², admite-se uma ABC máxima de 100 m²;
 - d2) na realização de obras de reconstrução e ampliação, sempre que não haja aumento do número de fogos, admite-se que a ABC máxima seja igual ao dobro da área de implantação existente à data de entrada em vigor do presente Plano.
- 4 - A cércea pode, excepcionalmente, atingir o máximo de 6,90 metros, desde que tecnicamente justificada a impossibilidade de cumprir o valor de cércea máxima indicada na alínea b) do n.º 3 do presente artigo, nos casos em que se verifique alguma das seguintes situações:
 - a) Necessidade de introdução de platibanda para ocultação de painéis solares;
 - b) Necessidade de introdução de isolamentos térmicos ou acústicos especiais;
 - c) Necessidade de introdução de guardas em coberturas planas.

- 5 - Sem prejuízo das normas constantes da secção anterior, no Núcleo Antigo aplicam-se cumulativamente as seguintes regras:
- Não é permitida a construção de pisos recuados ou amansardados e a abertura de vãos de trapeira ou águas furtadas;
 - Os espaços verdes e os espaços não ocupados por construções localizados no interior dos quarteirões não podem ser reduzidos, nem eliminados;
 - As coberturas em telhados devem ser em telha, de configuração, textura e cor idêntica às telhas tradicionais utilizadas na zona, e devem respeitar as inclinações, o número de águas e a direcção das cumeeiras, que tradicionalmente se apresentam paralelas ao eixo do arruamento, ou perpendiculares ao mesmo;
 - Só é permitida a aprovação de coberturas planas segundo o arquétipo de “açoteia”.

Artigo 22.º **Operações Urbanísticas nas Áreas de Preenchimento**

- Nas Áreas de Preenchimento é permitida a realização de:
 - Obras de construção, demolição, reconstrução, ampliação e alteração;
 - Operações de destaque;
 - Operações de loteamento.
- A Planta de Implantação define a configuração de futuros lotes, os usos admitidos, a implantação das construções respectivas ou os polígonos base para a sua implantação.
- Os parâmetros urbanísticos referidos no número anterior são os constantes do Anexo II ao presente regulamento.
- A realização de obras de reconstrução, de ampliação e de alteração observará os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - IC máximo: 0,4;
 - Cércea igual ou inferior a 6,5 metros;
 - Número máximo de pisos: 2;
 - Afastamento mínimo de 5 metros aos limites dos lotes ou parcelas nos casos de moradias isoladas;
 - Respeito pelos alinhamentos e afastamentos do edifício ou conjunto de edifícios existentes, nos restantes casos.
- Nos casos em que a ABC existente ultrapasse o IC máximo permitido será admitida a realização de obras de ampliação até ao máximo de 10% da ABC existente à data de entrada em vigor do presente Plano.

- 6 - A cêrcea pode, excepcionalmente, atingir o máximo de 6,90 metros, desde que tecnicamente justificada a impossibilidade de cumprir o valor de cêrcea máxima indicada na alínea b) do n.º 4 do presente artigo, nos casos em que se verifique alguma das seguintes situações:
- a) Necessidade de introdução de platibanda para ocultação de painéis solares;
 - b) Necessidade de introdução de isolamentos térmicos ou acústicos especiais;
 - c) Necessidade de introdução de guardas em coberturas planas.
- 7 - Os lotes ou parcelas identificados na Planta de Implantação com os números 58 a 63, integrarão uma cortina arbórea junto aos respectivos limites exteriores do conjunto.

CAPÍTULO V

OBRAS DE URBANIZAÇÃO

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 23.º

Modelação do terreno

Os elementos técnicos definidores da modelação do terreno e cotas mestras constam da Planta da Rede Viária e do Quadro de Áreas anexo II ao presente regulamento e integrado na Planta de Implantação.

Artigo 24.º

Tratamento paisagístico

- 1 - Os projectos de paisagismo a executar para os Espaços Verdes e de Utilização Colectiva devem privilegiar a utilização de vegetação autóctone, em todas as situações onde não se prevejam cuidados de manutenção nem rega durante a época estival.
- 2 - O projecto de execução a elaborar para o Espaço Verde e de Utilização Colectiva adjacente a Norte e a Sul à Ribeira de Bensafrim deve respeitar as seguintes disposições:
 - a) Promover a recuperação das margens da ribeira, incluindo a sua limpeza, sementeira e plantação com vegetação adequada (espécies ripícolas características da flora local).
 - b) Construir um açude que permita a formação de um pequeno espelho de água, desde que salvaguardados os caudais de escoamento da linha de água.
- 3 - O tratamento paisagístico a realizar nas Áreas Verdes de Protecção e Enquadramento deve respeitar as seguintes condições:
 - a) Garantir a sua recuperação e estabilização biológica;
 - b) Definir uma modelação do terreno que proporcione uma maior harmonização da sua pendente e a adopção de um perfil de talude natural;

- c) Considerar um revestimento com camada de terra vegetal e posteriormente a sua hidrossementeira e plantação com espécies características da flora local.

Artigo 25.º **Mobiliário urbano**

- 1 - O tipo de mobiliário urbano a utilizar nas vias de circulação pedonal deve ser uniformizado, admitindo-se, contudo, a utilização de equipamentos e materiais diferenciados em alguns Espaços Verdes e de Utilização Colectiva.
- 2 - Devem ser progressivamente supridas as deficiências em mobiliário urbano, através da colocação de papeleiras, bancos de jardim e candeeiros, admitindo-se, nos Espaços Verdes e de Utilização Colectiva, a utilização de equipamentos e materiais de mobiliário urbano diferenciados relativamente aos utilizados nas restantes vias de circulação pedonal.

Artigo 26.º **Pavimentos**

Deve privilegiar-se a utilização da calçada de vidro nos caminhos fundamentais de circulação pedonal.

SECÇÃO II **Rede viária e de circulação pedonal**

Artigo 27.º **Dimensionamento e localização**

- 1 - O dimensionamento, características e implantação da rede rodoviária e de circulação pedonal são os definidos na Planta de Implantação, de acordo com as seguintes regras:

| | LARGURAS MÍNIMAS | PAVIMENTOS |
|-------------------|--------------------------------|--|
| FAIXAS DE RODAGEM | 2 vias (1 por sentido) – 6,5 m | Betuminoso |
| | 1 via (1 sentido) – 4,5 m | |
| PASSEIOS | Sem arborização – 2,25 m | Calçada de vidro ou outro material a aprovar pela Câmara Municipal |
| | Com arborização – 2,60 m | |

- 2 - O atravessamento pedonal das vias de circulação automóvel deve ser feito através de passadeiras, cujo tratamento plástico poderá traduzir-se na continuidade do pavimento adoptado para os percursos pedonais, nos locais de atravessamento.
- 3 - Os passeios em todas as zonas de atravessamento das vias de circulação automóvel devem ser progressivamente rampeados, facilitando desta forma a circulação de pessoas com maiores dificuldades.

Artigo 28.º
Arborização nas vias

- 1 - As arborizações dos arruamentos devem ser executadas em caldeiras de árvore apropriadas, com larguras consentâneas com o porte das árvores que contêm – mínimo de 0,80m - e com a dimensão útil dos passeios, não devendo constituir obstáculos à circulação das pessoas.
- 2 - As caldeiras das árvores devem ter no seu interior uma camada superior de material permeável com o mínimo de 3 cm de profundidade, tendo em vista favorecer a infiltração da água da chuva e contrariar a evaporação.
- 3 - Admite-se a utilização de espécies vegetais de carácter ornamental nas arborizações dos arruamentos.

SECÇÃO III
Infra-estruturas

Artigo 29.º
Redes de infra-estruturas

- 1 - As Plantas de Trabalho respectivas definem os traçados das seguintes redes de infra-estruturas:
 - a) Rede de Abastecimento de Água;
 - b) Redes de Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Pluviais.
- 2 - Todas as redes são obrigatoriamente subterrâneas.
- 3 - As novas construções devem assegurar a ligação da rede de drenagem de águas residuais ao Sistema de Águas Residuais de Lagos por extensão da rede existente.
- 4 - No caso de se verificar a necessidade de efectuar tratamento prévio dos efluentes, este fica a cargo dos proprietários.

CAPÍTULO VI
EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 30.º
Sistemas de Execução

Na execução do presente Plano será adoptado preferencialmente o sistema de compensação sem prejuízo de a Câmara Municipal de Lagos poder recorrer aos sistemas de cooperação e de imposição administrativa.

Artigo 31.º **Perequação compensatória**

- 1 - A perequação compensatória realiza-se no âmbito da execução do plano abrangendo as parcelas enunciadas no anexo IV ao presente Regulamento, delimitadas na Planta de Implantação e identificadas na Planta de Transformação Fundiária.
- 2 - Os mecanismos de perequação compensatória adoptados são o índice médio de utilização (IMU) combinado com a área de cedência média (ACM) e a repartição dos custos de urbanização.
- 3 - Na realização de operações urbanísticas admite-se a correcção dos valores apresentados no quadro do anexo IV em função dos resultados de levantamentos cadastrais de maior rigor desde que se mantenham os critérios de perequação estabelecidos.

Artigo 32.º **Índice médio de utilização**

- 1 - O índice médio de utilização (IMU) é $0,31059 \text{ m}^2$ de ABC por m^2 de terreno de unidade cadastral.
- 2 - Quando a edificabilidade do terreno for superior à média, o proprietário deverá, aquando da emissão do alvará, ceder para o domínio privado do Município uma área com a possibilidade construtiva em excesso.
- 3 - Quando a edificabilidade do terreno for inferior à média, o proprietário deverá, quando pretenda urbanizar, ser compensado nos termos de regulamento municipal, designadamente, através das seguintes medidas alternativas ou complementares:
 - a) Desconto nas taxas que tenha de suportar;
 - b) Aquisição pelo município, por permuta ou compra, da parte do terreno menos edificável.
- 4 - Nos casos referidos nos números anteriores, é ainda permitida a compra e venda do IMU, nos termos do artigo 140.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na versão resultante do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro.
- 5 - Pode, também, equacionar-se a introdução de outros mecanismos de correcção de desigualdades, designadamente:
 - a) Cedência de lotes com edificabilidade superior à média a proprietários com edificabilidade inferior à média;
 - b) Variação do montante devido em sede de liquidação de taxas municipais, de acordo com regulamento próprio.

Artigo 33.º **Área de cedência média**

- 1 - A área de cedência média (ACM) é $0,50523 \text{ m}^2$ por m^2 de terreno de unidade cadastral.

- 2 - Aquando da emissão do alvará de loteamento deverão ser cedidas ao Município as parcelas que, segundo o Plano, são destinadas a Espaços Verdes e de Utilização Colectiva, Equipamentos Colectivos e infra-estruturas.
- 3 - Quando a área de cedência efectiva for superior à ACM, o proprietário deverá, quando pretenda urbanizar, ser compensado de forma adequada.
- 4 - A compensação referida no número anterior será efectuada nos termos de regulamento municipal através das seguintes medidas alternativas ou complementares:
 - a) Desconto nas taxas que terá de suportar;
 - b) Aquisição da área em excesso pelo Município, por compra ou permuta.
- 5 - Quando a área de cedência efectuada for inferior à ACM, o proprietário terá de compensar o Município em numerário ou espécie, nos termos de regulamento municipal.

Artigo 34.º

Repartição dos custos gerais de urbanização de Bensafirim

- 1 - A comparticipação unitária dos custos gerais de urbanização é determinada em função da aplicação de um encargo padrão à ABC aprovada, tendo em conta a:
 - a) Concepção e execução de obras de reforço das infra-estruturas de saneamento básico;
 - b) Concepção e execução de obras de construção e beneficiação da rede viária;
 - c) Concepção e execução de Espaços Verdes e de Utilização Colectiva;
 - d) Concepção e execução de Equipamentos Colectivos.
- 2 - O valor do encargo padrão é fixado em Regulamento Municipal.
- 3 - À comparticipação unitária devida em função da ABC aprovada serão subtraídos os encargos directamente assumidos pelos proprietários, derivados da concepção e ou execução dos projectos referidos no número 1.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 35.º Entrada em vigor

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

Artigo 36.º Revisão do Plano

O PP de Bensafrim será revisto logo que a Câmara Municipal de Lagos considere inadequadas as suas disposições vinculativas ou os pressupostos que serviram de base à sua elaboração e, obrigatoriamente, quando decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor.

ANEXO I

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA E OUTRAS CONDICIONANTES

1 - De Recursos Naturais:

- Domínio Hídrico: Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro, Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, e Decreto-lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio e subsequente legislação de desenvolvimento.

- Reserva Ecológica Nacional: Decreto-Lei n.º 166/2008 de 22 de Agosto.

2 - De Infra-estruturas Básicas:

- Redes de Esgotos: Para além do disposto nos Regulamentos Municipais em vigor, as condicionantes relativas à Rede de Esgotos regem-se pelas disposições constantes nos seguintes diplomas: Decreto-Lei n.º 34.021, de 11 de Outubro de 1944 e Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto.

- Abastecimento de Água: Decreto-Lei n.º 34.021, de 11 de Outubro de 1944 e Decreto-Lei n.º 207/94 de 6 de Agosto e nos Regulamentos Municipais.

- Linhas Eléctricas: Decreto Regulamentar n.º 446/76, de 5 de Junho, Decreto Regulamentar nº90/84, de 26 de Dezembro e Decreto Regulamentar nº 1/92 de 18 de Fevereiro.

3 - De Infra-estruturas de Transportes e Comunicações:

- Rede Rodoviária Nacional: Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro e Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de Julho, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 98/99, de 26 de Julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de Agosto.

4 - De Equipamentos e Actividades:

- Edifício Escolar: Decreto-Lei n.º37575, de 8 de Outubro de 1949.

- Equipamento de Saúde: sem zona de protecção definida.

5 - As condicionantes aplicáveis em relação à poluição sonora, são as constantes no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei nº 9/2007, de 17 de Janeiro.

6 – O regime aplicável às zonas ameaçadas pelas cheias encontra-se definido na Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, e Decreto-lei n.º 364/98, de 21 de Novembro.

ANEXO II QUADRO DE ÁREAS

| Lote ou Parcela | | Área de Implantação máxima m ² | Cota mestra m | Número máximo de pisos | Cércea máxima m | Área Bruta de Construção máxima | | | | Número de fogos (máximo) | Lugares de Estacionamento Residentes | | |
|-----------------|------------------------|--|------------------|------------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------|-----|
| Num. | Área m ² | | | | | Total m ² | Habituação m ² | Comércio m ² | Oficinas e Armazéns m ² | | Exigidos ⁽¹⁾ | Int. lote | |
| 1 | 358 | 117 | 23,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 2 | 433 | 124 | 24,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 3 | 642 | 169 | 25,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 4 | 970 | 190 | 26,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 5 | 182 | 150 | 25,5 | 1 | 3,5 | 150 | 150 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | |
| 6 | 221 | 150 | 26,5 | 1 | 3,5 | 150 | 150 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | |
| 7 | 1177 | 740 | 27,0 | 2 | 6,5 | 1420 | 1420 | 0 | 0 | 8 | 16 | 0 | |
| 8 | 4258 | 200 | 28,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 9 | 1586 | 200 | 27,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 10 | 1319 | 200 | 30,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 11 | 254 | 100 | 31,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | |
| 12 | 254 | 100 | 31,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 13 | 425 | 100 | 32,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 14 | 231 | 100 | 31,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | |
| 15 | 180 | 100 | 31,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 16 | 269 | 100 | 35,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | |
| 17 | 260 | 100 | 35,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | |
| 18 | 185 | 102 | 36,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 19 | 1672 | 196 | 31,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 20 | 725 | 130 | 31,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 21 | 775 | 397 | 35,5 | 2 | 6,5 | 794 | 794 | 0 | 0 | 10 | 10 | 10 | |
| 22 | 903 | 560 | 36,5 | 2 | 6,5 | 1120 | 1120 | 0 | 0 | 24 | 24 | 10 | |
| 23 | 358 | 141 | 39,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 24 | 321 | 126 | 39,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 25 | 325 | 126 | 40,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 26 | 328 | 126 | 41,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 27 | 331 | 126 | 42,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 28 | 312 | 100 | 39,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | |
| 29 | 235 | 100 | 40,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 30 | 235 | 100 | 40,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 31 | 235 | 100 | 41,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 32 | 339 | 100 | 42,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | |
| 33 | 232 | 100 | 41,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | |
| 34 | 209 | 100 | 40,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 35 | 240 | 100 | 40,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 36 | 271 | 100 | 40,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 37 | 385 | 100 | 40,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 38 | 342 | 134 | 40,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 39 | 992 | 200 | 40,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 40 | 120 | 120 | 41,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 41 | 120 | 120 | 41,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 42 | 120 | 120 | 42,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 43 | 120 | 120 | 42,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 44 | 120 | 120 | 42,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 45 | 170 | 170 | 42,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 46 | 120 | 120 | 42,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 47 | 120 | 120 | 42,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 48 | 120 | 120 | 42,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 49 | 120 | 120 | 42,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 50 | 120 | 120 | 42,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 51 | 120 | 120 | 42,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 52 | 120 | 120 | 42,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 53 | 120 | 120 | 42,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 54 | 117 | 117 | 43,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 55 | 138 | 138 | 43,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 56 | 138 | 138 | 43,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 57 | 138 | 138 | 43,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 58 | 2028 | 800 | 42,5 | - | 6,5 | 800 | 0 | 0 | 800 | 0 | 11 | 11 | (2) |
| 59 | 1054 | 300 | 41,5 | - | 6,5 | 300 | 0 | 0 | 300 | 0 | 4 | 4 | (2) |
| 60 | 744 | 220 | 43,0 | - | 6,5 | 220 | 0 | 0 | 220 | 0 | 3 | 3 | (2) |
| 61 | 744 | 220 | 43,0 | - | 6,5 | 220 | 0 | 0 | 220 | 0 | 3 | 3 | (2) |
| 62 | 1038 | 260 | 42,0 | - | 6,5 | 260 | 0 | 0 | 260 | 0 | 3 | 3 | (2) |
| 63 | 2357 | 800 | 42,5 | - | 6,5 | 800 | 0 | 0 | 800 | 0 | 11 | 11 | (2) |
| 64 | 195 | 100 | 39,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | |
| 65 | 252 | 100 | 39,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 66 | 518 | 100 | 39,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 67 | 220 | 100 | 39,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 68 | 305 | 100 | 39,5 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 69 | 336 | 100 | 38,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | |
| 70 | 294 | 100 | 38,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 71 | 269 | 100 | 37,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 72 | 204 | 100 | 37,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 73 | 315 | 100 | 38,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| 74 | 293 | 100 | 38,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | |
| 75 | 282 | 100 | 37,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | |
| 76 | 242 | 100 | 37,0 | 2 | 6,5 | 200 | 200 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | |
| Total | 36920 | 12465 | - | - | - | 19234 | 16634 | 0 | 2600 | 111 | 219 | 111 | |

(1) De acordo com o Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março

(2) Acrescido de 1 lugar para pesados a localizar no interior do lote ou parcela

Anexo III ESPÉCIES VEGETAIS

1. Espécies preferenciais para toda a área de intervenção:

Árvores

Ceratonia siliqua (n.v. alfarrobeira)

Ficus carica (n.v. figueira)

Pinus pinea (n.v. pinheiro manso)

Prunus dulcis (n.v. amendoeira)

Quercus rotundifolia (n.v. azinheira)

Arbustos

Cistus albidus (n.v. roselha grande)

Cistus monspeliensis (n.v. sargaço)

Lavandula luisieri (n.v. rosmaninho)

Lonicera etrusca (n.v. madressilva caprina)

Lonicera implexa (n.v. madressilva)

Lygos sphaerocarpa (n.v. piorno amarelo)

Phillyrea angustifolia (n.v. lentisco bastardo)

Pistacea lentiscus (n.v. arneira ou lentisco)

Quercus coccifera (n.v. carrasco)

Quercus lusitanica (n.v. carvalhiça)

Rhamnus alaternus (n.v. sanguinho das sebes)

Rosmarinus officinalis (n.v. alecrim)

Thymus mastichina (n.v. bela luz)

Herbácias

Armeria pungens ssp. major

Astragalus lusitanicus (n.v. tremoção)

Daphne gnidium (n.v. trovisco ou trovisco fêmea)

Lobularia maritima

Lupinus angustifolius ssp. angustifolius

Lupinus angustifolius ssp. reticulatus

Trifolium subterraneum ssp. subterraneum (n.v. trevo subterrâneo)

2. Outras espécies preferenciais para o relvado das “Áreas Verdes de Protecção e Enquadramento”.

Agrostis tenuis

Cynosurus cristatus

Festuca arundinacea

Festuca rubra

3. Outras espécies preferenciais para o “espaço verde e de utilização colectiva” envolvente da Ribeira de Bensafrim:

Árvores

Fraxinus angustifolia (n.v. freixo)

Populus alba (n.v. choupo branco)

Populus nigra (n.v. choupo negro)

Pyrus bourgeana (n.v. pereira brava)

Arbustos

Erica lusitanica (n.v. toga)

Laurus nobilis (n.v. loureiro)

Lavatera triloba ssp. triloba

Nerium oleander (n.v. loendro)

Viburnum tinus ssp. tinus (n.v. folhado)

ANEXO IV

QUADRO DA PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA DOS BENEFÍCIOS E ENCARGOS QUANTO A IMU E ACM

| ID | UNIDADES CADASTRAIS | | | EDIFICABILIDADE | | | | | CEDÊNCIA | | | |
|--------------|---------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------|--------------|-------------|---|---------------------|--------------|--------------|-------------|--------------------------------|
| | ÁREA | | | EFECTIVA | MÉDIA | SALDO | ID LOTES/ PARCELAS | USOS | EFECTIVA | MÉDIA | SALDO | USOS |
| | TOTAL | ABRANGIDA PELO PP | SUPORTA OPERAÇÕES URBANÍSTICAS | | | | | | | | | |
| 1 | 12166,2 | 6026,8 | 5443 | 800 | 1690,522 | -890,522 | 1,2,3,4 | Habitação | 1659 | 2749,956 | -1090,913 | Equipamentos, Infra-estruturas |
| 2 | 2722,3 | 2722,3 | 2722 | 1720 | 845,416 | 874,584 | 5,6,7 | Habitação | 1142 | 1375,231 | -232,920 | EVUC, Infra-estruturas |
| 3 | 1407,2 | 255,9 | 137 | - | 42,550 | - | - | - | 137 | 69,216 | 67,636 | Infra-estruturas |
| 4 | 5993,5 | 2798,2 | 2798 | - | 869,021 | - | - | - | 2219 | 1413,628 | 805,372 | Equipamentos, Infra-estruturas |
| 5 | 38601,0 | 36682,2 | 3124 | - | 970,272 | - | - | - | 3124 | 1578,332 | 1545,872 | EVUC, Infra-estruturas |
| 6 | 7492,1 | 1906,8 | 429 | - | 133,242 | - | - | - | 429 | 216,743 | 212,164 | Infra-estruturas |
| 7 | 8606,5 | 8606,5 | 1173 | 620 | 364,318 | 255,682 | 71,72,75,76 | Habitação | 427 | 592,632 | -165,266 | Equipamentos |
| 8 | 14033,1 | 7699,1 | 5329 | 1980 | 1655,115 | 324,885 | 64,65,66,67,68,69,70,71,73,74,75 | Habitação | 2344 | 2692,360 | -348,349 | EVUC, Infra-estruturas |
| 9 | 4258,1 | 4258,1 | 4258 | 200 | 1322,477 | -1122,477 | 8 | Habitação | 0 | 2151,261 | -2151,261 | - |
| 10 | 5647,6 | 1827,6 | 1828 | 200 | 567,752 | -367,752 | 9 | Habitação | 242 | 923,557 | -681,965 | Infra-estruturas |
| 11 | 3485,0 | 3485,0 | 1319 | 200 | 409,664 | -209,664 | 10 | Habitação | 0 | 666,396 | -666,396 | - |
| 12 | 40588,3 | 40565,4 | 12920 | 4498 | 4012,777 | 485,223 | 11,12,13,14,15,16,17,18,21,22,23,24,28,29,33,34,38 | Habitação | 7710 | 6527,546 | 1182,027 | EVUC, Infra-estruturas |
| 13 | 9644,2 | 1740,8 | 1741 | 200 | 540,731 | -340,731 | 19 | Habitação | 69 | 879,602 | -810,778 | Infra-estruturas |
| 14 | 8055,0 | 2061,0 | 840 | 200 | 260,893 | -60,893 | 20 | Habitação | 116 | 424,392 | -308,696 | Infra-estruturas |
| 15 | 6873,3 | 1387,9 | 11 | - | 3,416 | - | - | - | 11 | 5,558 | 5,324 | Infra-estruturas |
| 16 | 4810,3 | 4756,8 | 4757 | 2216 | 1477,460 | 738,540 | 24,25,26,27,29,30,31,32,33,34,35,36,37 | Habitação | 1545 | 2403,370 | -858,544 | Infra-estruturas |
| 17 | 4270,3 | 4107,6 | 1730 | - | 537,315 | - | - | - | 1730 | 874,044 | 855,697 | Equipamentos |
| 18 | 12582,7 | 1536,3 | 308 | - | 95,661 | - | - | - | 309 | 155,610 | 153,265 | Equipamentos |
| 19 | 4269,7 | 1111,1 | 1111 | 200 | 345,062 | -145,062 | 39 | Habitação | 119 | 561,308 | -442,196 | Infra-estruturas |
| 20 | 11022,7 | 11022,7 | 7993 | 3600 | 2482,518 | 1117,482 | 40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57 | Habitação | 5792 | 4038,287 | 1753,671 | EVUC, Infra-estruturas |
| 21 | 5320,1 | 5178,4 | 1463 | 556 | 454,388 | 101,612 | 58 | Oficinas e Armazéns | 56 | 739,149 | -683,495 | Infra-estruturas |
| 22 | 6501,9 | 56,1 | 56 | 20 | 17,393 | 2,607 | 58,59 | Oficinas e Armazéns | 0 | 28,293 | -28,152 | - |
| 23 | 2784,9 | 438,1 | 438 | 105 | 136,037 | -31,037 | 59 | Oficinas e Armazéns | 69 | 221,290 | -152,160 | Infra-estruturas |
| 24 | 47385,0 | 8172,1 | 8172 | 1919 | 2538,113 | -619,113 | 58,58,59,60,61,62,63 | Oficinas e Armazéns | 2040 | 4128,723 | -2088,660 | Infra-estruturas |
| Total | 221136 | 150231 | 61928 | 19234 | 19234 | 0,00 | - | - | 31288 | 31288 | 0,00 | - |

ABC 19234 m²
IMU 0,3105865
ACM 0,5052280