



***CORRECÇÃO  
MATERIAL  
PROPOSTA DE PLANO***

***ELEMENTOS DE  
CONSTITUIÇÃO***

***- REGULAMENTO -***

**PLANO DE PORMENOR DA UOPG 13**

**DO**

**PLANO DE URBANIZAÇÃO DA MEIA PRAIA**

**– LAGOS –**



**AGOSTO 2016**

**ENTIDADE PROMOTORA:**

**ENTIDADE GESTORA:**

**PROMOTOR CONTRATUALIZADO :**

**MUNICÍPIO DE LAGOS**

**FUTURLAGOS EEM**

**WHITE LAKE IMOBILIÁRIA UNIPessoal LDA**

**MONTE DOS AMORES Soc. Turística e Agrícola LDA**



## ÍNDICE DO REGULAMENTO

<b>TÍTULO I</b>	<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b> .....	<b>4</b>
ARTIGO 1º	ÂMBITO TERRITORIAL .....	4
ARTIGO 2º	OBJECTIVOS.....	4
ARTIGO 3º	RELAÇÃO COM OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL .....	4
ARTIGO 4º	CONTEÚDO DOCUMENTAL.....	5
ARTIGO 5º	DEFINIÇÕES E SIGLAS .....	6
ARTIGO 6º	NATUREZA E VINCULAÇÃO JURÍDICA.....	7
<b>TÍTULO II</b>	<b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b> .....	<b>7</b>
ARTIGO 7º	IDENTIFICAÇÃO.....	7
ARTIGO 8º	REGIME .....	7
ARTIGO 9º	CANAL DE REGA E ÁREA BENEFICIADA PELO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO ALVOR A EXCLUIR	8
<b>TÍTULO III</b>	<b>USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO</b> .....	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO I.</b>	<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b> .....	<b>8</b>
ARTIGO 10º	CLASSIFICAÇÃO DO SOLO .....	8
ARTIGO 11º	AMBIENTE ACÚSTICO.....	9
<b>CAPÍTULO II.</b>	<b>SOLO URBANIZADO</b> .....	<b>9</b>
ARTIGO 12º	IDENTIFICAÇÃO.....	9
ARTIGO 13º	ESPAÇO CONSOLIDADO HABITACIONAL TRADICIONAL .....	9
ARTIGO 14º	ESPAÇO EM CONSOLIDAÇÃO DE USO ESPECIAL - TURÍSTICO.....	9
ARTIGO 15º	ESPAÇO CONSOLIDADO HABITACIONAL ESTRUTURADO .....	10
<b>CAPÍTULO III.</b>	<b>SOLO URBANIZÁVEL</b> .....	<b>10</b>
ARTIGO 16º	IDENTIFICAÇÃO.....	10
ARTIGO 17º	ESPAÇO HABITACIONAL.....	10
ARTIGO 18º	ARQUITECTURA, ARRANJOS EXTERIORES E USO EFICIENTE DA ÁGUA.....	10
<b>CAPÍTULO IV.</b>	<b>ÁREA AFECTA À ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL</b> .....	<b>11</b>
ARTIGO 19º	IDENTIFICAÇÃO.....	11
ARTIGO 20º	ÁREA VERDE PRIVADA DE PROTECÇÃO E ENQUADRAMENTO.....	11
ARTIGO 21º	ÁREAS VERDES PRIVADAS DE RECREIO E LAZER .....	11
ARTIGO 22º	FAIXAS DE PROTECÇÃO À RIA DE ALVOR.....	12
<b>CAPÍTULO V.</b>	<b>ESPAÇO CANAL</b> .....	<b>12</b>
ARTIGO 23º	IDENTIFICAÇÃO.....	12
ARTIGO 24º	ÁREA DE ARRUAMENTOS LOCAIS A MANTER.....	12
ARTIGO 25º	ÁREA DE ARRUAMENTOS E PASSEIOS A REPERFILAR.....	12
ARTIGO 26º	ÁREA DE ARRUAMENTOS LOCAIS, ESTACIONAMENTO E PASSEIOS .....	13
ARTIGO 27º	ÁREA PARA A VIA 9 DO PUMP .....	13
<b>CAPÍTULO VI.</b>	<b>MEDIDAS DE ORDENAMENTO</b> .....	<b>13</b>
ARTIGO 28º	IDENTIFICAÇÃO.....	13
ARTIGO 29º	DEMOLIÇÕES.....	13
ARTIGO 30º	ÁREA DE PROTECÇÃO DO SISTEMA HÍDRICO – INFRAESTRUTURA ESTRUTURANTE.....	13
ARTIGO 31º	ÁREA AMEAÇADA PELAS CHEIAS.....	13
<b>CAPÍTULO VII.</b>	<b>PATRIMÓNIO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO NÃO CLASSIFICADO</b> .....	<b>14</b>
ARTIGO 32º	PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO .....	14
ARTIGO 33º	PATRIMÓNIO EDIFICADO RURAL – POÇO ANTIGO .....	14



<b>TÍTULO IV</b>	<b>OPERAÇÕES URBANÍSTICAS.....</b>	<b>14</b>
ARTIGO 34º	CONCRETIZAÇÃO DO PLANO .....	14
ARTIGO 35º	INFRAESTRUTURAS BÁSICAS .....	15
<b>TÍTULO V</b>	<b>EXECUÇÃO DO PLANO.....</b>	<b>15</b>
ARTIGO 36º	DISPOSIÇÕES GERAIS .....	15
ARTIGO 37º	SISTEMAS DE EXECUÇÃO .....	15
ARTIGO 38º	INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO .....	15
ARTIGO 39º	CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO .....	15
ARTIGO 40º	MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO .....	15
ARTIGO 41º	ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA .....	16
ARTIGO 42º	EDIFICABILIDADE MÉDIA .....	16
ARTIGO 43º	REPARTIÇÃO DE ENCARGOS .....	16
ARTIGO 44º	COMPENSAÇÕES.....	17
ARTIGO 45º	EFEITOS REGISTAIS.....	17
<b>TÍTULO VI</b>	<b>DISPOSIÇÕES FINAIS, TRANSITÓRIAS E REVOGATÓRIAS.....</b>	<b>17</b>
ARTIGO 46º	DISPOSIÇÕES EM VIGOR.....	17
ARTIGO 47º	ENTRADA EM VIGOR .....	18
ARTIGO 48º	REVISÃO DO PLANO E VIGÊNCIA .....	18
ARTIGO 49º	ALTERAÇÕES À LEGISLAÇÃO E NORMA REVOGATÓRIA .....	18
ARTIGO 50º	OMISSÕES.....	18
<b>ANEXO 1 – QUADRO SÍNTESE.....</b>		<b>19</b>



## **Título I    DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1º    ÂMBITO TERRITORIAL**

O Plano de Pormenor da UOPG13 abrange a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão número 13, do Plano de Urbanização da Meia Praia, adiante designada por Plano, com uma superfície de 15,5 hectares e que se encontra delimitada na Planta de Implantação.

### **Artigo 2º    OBJECTIVOS**

Constituem objectivos específicos do presente Plano:

1. Desenvolver e pormenorizar, as regras e princípios estabelecidos genericamente no PUMP;
2. Compatibilizar todas as intervenções sectoriais preconizadas pelos diversos agentes que, nesta área venham a operar na ocupação, uso e transformação do solo, com salvaguarda dos direitos e interesses particulares legalmente protegidos;
3. Criar condições de incentivo ao investimento privado, enquanto facto de desenvolvimento económico e social;
4. Valorização integral do território, apontando para a elevada qualidade do ambiente, da paisagem, da arquitectura e dos serviços em conformidade com os objectivos estratégicos definidos no PUMP;
5. Acentuar a intervenção municipal na definição da forma e da imagem do ambiente urbano e também no que respeita a localização e mais adequado dimensionamento de espaços públicos e de áreas para equipamentos de interesse colectivo;
6. Racionalizar os investimentos de natureza pública ou privada em matéria de infraestruturas urbanísticas.
7. Assegurar o crescimento ordenado da área de intervenção, estabelecendo adequada articulação com o tecido urbano adjacente e assimilando as edificações existentes, ponderando o grau de permanência em função do uso;
8. Criação de novas áreas espacial e funcionalmente equilibradas em termos de localização de equipamentos de interesse colectivo, espaços verdes e serviços.

### **Artigo 3º    RELAÇÃO COM OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

1. O Plano é enquadrado pelo PROT-Algarve, aprovado pela RCM nº 102/2007, de 3 de Agosto, e pelo Plano de Urbanização da Meia Praia, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 125/2007 de 28 de Agosto.
2. O presente Plano,
  - a) Rectifica o ordenamento do Plano de Urbanização da Meia Praia, no que respeita à geometria da linha de delimitação das Áreas Verdes Privadas de recreio e lazer;
3. Em todos os actos abrangidos por este Regulamento devem ser respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os demais diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor aplicáveis em função da sua natureza e localização, nomeadamente os respeitantes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, mesmo que não sejam aqui expressamente mencionados.



## Artigo 4º CONTEÚDO DOCUMENTAL

### 1. O Plano é constituído por:

- a) Pp-1.0, Planta de Implantação, à escala 1:1.000;
- b) Pp-1.1, Planta de Condicionantes, à escala 1:2.000;
- c) Regulamento.

### 2. O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Mapas de Ruído;
- c) Relatório Técnico de Apoio Fotogramétrico;
- d) Elementos para o Registo Predial;
- e) Fichas de Perequação
- f) Anexos:
  - i. Fotografias da área de intervenção;
  - ii. Contrato entre os promotores do Plano;
  - iii. Publicitação da proposta de contrato;
  - iv. Contrato de planeamento;
  - v. Aprovação Termos de Referência e Período de Participação Pública;
  - vi. Justificação da não Sujeição do Plano à AAE;
  - vii. Processo de Homologação da Cartografia junto do IGP;
  - viii. Mapa de Ruído – Número de amostragem e valores de medição obtidos;
- g) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação.
- h) Pp-2.0, Planta de Enquadramento, à escala 1:5.000.000; 1:1.000.000; 1:75.000 e 1:25.000;
- i) Pp-2.1, Cartografia, à escala 1:2.000;
- j) Pp-2.2, Ortofotomapa, à escala 1:2.000;
- k) Pp-2.3, Extracto Planta de Ordenamento do PUMP, à escala 1:2.000;
- l) Pp-2.4, Extracto Planta de Condicionantes do PUMP, à escala 1:2.000;
- m) Pp-2.5, Extracto Cartas Caracterização Biofísica do PUMP, à escala 1:5.000;
- n) Pp-2.6, Extracto Mapas de Ruído do PUMP, à escala 1:5.000;
- o) Pp-3.0, Situação Existente – Análise e Percepção do Lugar, à escala 1:2.000;
- p) Pp-3.1, Situação Existente – Hipsometria, Festos e Talwegues, à escala 1:2.000;
- q) Pp-3.2, Situação Existente – Declives, à escala 1:2.000;
- r) Pp-3.3, Situação Existente – Estrutura Fundiária, à escala 1:2.000;
- s) Pp-4.0, Traçado de Infraestruturas - rede viária, plantas, à escala 1:2.000, 1:1.000;
- t) Pp-4.0.1, Traçado de Infraestruturas – rede viária, perfis transversais e perfil longitudinal, à escala 1:100, H=1:200 e V=1:2.000;
- u) Pp-4.1, Traçado de Infraestruturas – drenagem de águas residuais e RSU, à escala 1:2.000;



- v) Pp-4.2, Traçado de Infraestruturas – drenagem de águas pluviais, à escala 1:2.000;
- w) Pp-4.3, Traçado de Infraestruturas – abastecimento de água, à escala 1:2.000;
- x) Pp-4.4, Traçado de Infraestruturas – iluminação pública, à escala 1:2.000;
- y) Pp-4.5, Traçado de Infraestruturas – telecomunicações, à escala 1:2.000;
- z) Pp-4.6, Traçado de Infraestruturas – eléctricas, à escala 1:2.000;
- aa) Pp-5.0, Planta Execução do Plano e Transformação Fundiária, à escala 1:2.000;
- bb) Pp-6.0, Planta de Acessibilidades, à escala 1:1.000.

### **Artigo 5º DEFINIÇÕES E SIGLAS**

1. Para efeitos de aplicação do regulamento, são adoptadas as definições com o significado que lhes é atribuído no RJUE e no artigo 6º do Regulamento do Plano de Urbanização da Meia Praia.
2. São adoptados os seguintes acrónimos:
  - a) PUMP: Plano de Urbanização da Meia Praia;
  - b) RGEU: Regulamento Geral de Edificações Urbanas;
  - c) RJIGT: Regime Jurídico e Instrumento de Gestão Territorial.
3. São adoptadas as seguintes siglas:
  - a) CML: Câmara Municipal de Lagos;
  - b) EM: Estrada Municipal;
  - c) PDM: Plano Director Municipal;
  - d) RPDM: Regulamento do Plano Director Municipal;
  - e) PP: Plano de Pormenor;
  - f) UE: Unidade de Execução;
  - g) UOPG: Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.
  - h) ABC: Área bruta de construção;
  - i) Acm: Área de cedência média
  - j) Ai: Área de Implantação do edifício;
  - k) Aimp: Área de impermeabilização;
  - l) As: Área de Solo;
  - m) AVPPE: Área verde privada de protecção e enquadramento
  - n) AVPRL: Área verde privada de recreio e lazer
  - o) D: Densidade Populacional;
  - p) IIS: Índice de Impermeabilização do Solo;
  - q) Imu: Índice médio de utilização
  - r) II: Índice de Implantação;
  - s) ICL: Índice de Construção ao Lote;
  - t) IBC: Índice Bruto de Construção;



## **Artigo 6º NATUREZA E VINCULAÇÃO JURÍDICA**

1. O Plano tem a natureza de regulamento administrativo.
2. As disposições do Plano são de cumprimento obrigatório nas acções da responsabilidade da Administração Pública e nas de iniciativa privada e cooperativa.

## **Título II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

### **Artigo 7º IDENTIFICAÇÃO**

As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública encontram-se assinaladas na Planta de Condicionantes e, são as seguintes:

1. Conservação do património
  - 1.1 Património natural
    - 1.1.1 Recursos hídricos
      - a) Domínio hídrico – leitos e margens de cursos de água.
    - 1.1.2 Áreas de reserva e protecção de solos e de espécies vegetais
      - a) Rede natura 2000 – sítio PTCON0058 – Ria de Alvor;
      - b) Canal de rega e Área Beneficiada pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Alvor – a excluir.
2. Protecção de infra-estruturas, equipamentos e actividades
  - 2.1 Infra-estruturas básicas
    - a) Linhas eléctricas
      - i) Linhas aéreas de média tensão
      - ii) Linhas enterradas de média tensão
    - b) Rede de abastecimento de água
      - i) Adutora de abastecimento
    - c) Rede de esgotos domésticos
      - i) Colector gravítico
      - ii) Colector elevatório
  - 2.2 Infraestruturas de transportes e comunicações
    - a) Vias-férreas (linha do Algarve)

### **Artigo 8º REGIME**

A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições, referidas no artigo anterior, obedecem ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do Plano que com ela sejam compatíveis.



## **Artigo 9º CANAL DE REGA E ÁREA BENEFICIADA PELO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO ALVOR A EXCLUIR**

1. Encontra -se prevista no PUMP, a exclusão do respectivo regime da mancha afecta à área beneficiada pelo aproveitamento hidroagrícola do Alvor.
2. O licenciamento ou autorização de operações urbanísticas nos terrenos beneficiados pelo aproveitamento hidroagrícola do Alvor fica condicionada à prévia conclusão do procedimento de exclusão, previsto no PUMP, ao abrigo do artigo 101.º do Decreto-Lei nº 269/82 de 10 de Julho, actualizado e republicado pelo Decreto-Lei nº 86/2002 de 6 de Abril, e pelo disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/93 de 3 de Fevereiro.
3. As infraestruturas de rega das áreas regadas pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Alvor deverão ser mantidas tendo em vista o fornecimento de água, a título precário, aos espaços verdes.
4. As infraestruturas de defesa de marés deverão ser mantidas, pelos proprietários dos terrenos, para salvaguarda das respectivas áreas e das áreas a montante.

### **Título III USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO**

#### **Capítulo I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 10º CLASSIFICAÇÃO DO SOLO**

O Plano contempla as seguintes categorias e subcategorias de solo urbano, assinalados na Planta de Implantação:

1. Solo urbano
  - a) Solo urbanizado
    - i. Espaço consolidado habitacional tradicional;
    - ii. Espaço em consolidação de uso especial - turístico;
    - iii. Espaço consolidado habitacional estruturado.
  - b) Solo Urbanizável
    - i. Espaço habitacional.
  - c) Área afecta à estrutura ecológica municipal:
    - i. Área verde privada de protecção e enquadramento (AVPPE);
    - ii. Área verde privada de recreio e lazer (AVPRL);
    - iii. Faixa de protecção à Ria de Alvor (1ª e 2ª faixa).
  - d) Espaço canal
    - i. Área de arruamentos locais a manter;
    - ii. Área de arruamentos e passeios a reperfilar;
    - iii. Área de arruamentos locais/ estacionamento/ passeios;
    - iv. Área para a via 9 do PUMP.



## **Artigo 11º AMBIENTE ACÚSTICO**

A área de intervenção do Plano é classificada como zona sensível, para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído, ficando as operações urbanísticas sujeitas ao regime estabelecido na legislação em vigor.

## **Capítulo II. SOLO URBANIZADO**

### **Artigo 12º IDENTIFICAÇÃO**

O solo urbanizado compreende os espaços infraestruturados, edificados e estabilizados, ou em estabilização em termos de dinâmica urbanística e usos e são agrupados nas seguintes categorias, que se encontram delimitadas na Planta de Implantação:

1. Espaço consolidado habitacional tradicional;
2. Espaço em consolidação de uso especial - turístico;
3. Espaço consolidado habitacional estruturado.

### **Artigo 13º ESPAÇO CONSOLIDADO HABITACIONAL TRADICIONAL**

1. O espaço consolidado habitacional tradicional é uma área estabilizada, que engloba um conjunto de pequenas propriedades, algumas das quais com pequenas hortas ou pomares de subsistência que estão na génese da consolidação do aglomerado.
2. O uso é predominantemente habitacional, permitindo a sua alteração desde que o novo uso seja compatível com a função dominante.
3. São permitidas obras de reabilitação, alteração, reconversão e ampliação das pré-existências com os seguintes parâmetros:
  - a) Aumento da área de construção até ao máximo de 10% da área licenciada;
  - b) Aumento da cércea até ao máximo de 6,5m;
  - c) Número máximo de pisos: 2.

### **Artigo 14º ESPAÇO EM CONSOLIDAÇÃO DE USO ESPECIAL - TURÍSTICO**

1. O espaço em consolidação de uso especial - turístico, corresponde ao núcleo remanescente do Monte dos Amores, já infraestruturado.
2. São permitidas obras de reabilitação, alteração, reconversão e ampliação das edificações existentes.
3. Nesta categoria de espaço, admite-se a instalação de empreendimentos turísticos, na tipologia de estabelecimento hoteleiro, apartamentos turísticos ou empreendimento de turismo no espaço rural.
4. Os parâmetros urbanísticos são os seguintes:
  - a) É admissível um incremento até 25% da área bruta de construção licenciada, aquando da reconversão do edificado para uso turístico
  - b) Cércea máxima: 6,5m;
  - c) Número máximo de dois pisos;



- d) Número máximo de unidades de alojamento: dez;
- e) Número máximo de camas: vinte;
- f) Número mínimo de lugares de estacionamento:
  - i. um lugar por cada três camas nas tipologias de Estabelecimento Hoteleiro e Hotel Rural;
  - ii. um lugar por unidade de alojamento em apartamentos turísticos;
- g) Afastamento mínimo das novas edificações ao limite da parcela: 10m;
- h) A cota de soleira das novas edificações não deve exceder 0,5m acima da cota natural do terreno;
- i) Índice de impermeabilização máximo: 0,30;
- j) Índice de implantação máximo: 0,15.

### **Artigo 15º ESPAÇO CONSOLIDADO HABITACIONAL ESTRUTURADO**

1. O espaço consolidado habitacional estruturado, engloba as operações urbanísticas de loteamento tituladas pelos alvarás 13/91 e 4/2000.
2. O Plano não propõe nenhuma disposição regulamentar específica, sendo a ocupação urbanística regulada pelos parâmetros urbanísticos dos respectivos alvarás.

## **Capítulo III. SOLO URBANIZÁVEL**

### **Artigo 16º IDENTIFICAÇÃO**

O solo urbanizável, compreende os espaços cuja programação depende da concretização de infraestruturas urbanas, correspondendo a uma única subcategoria que se encontra delimitada na planta de Implantação, e designada por Espaço Habitacional.

### **Artigo 17º ESPAÇO HABITACIONAL**

1. O espaço habitacional, corresponde ao espaço destinado a novos lotes e com uso habitacional com uma área igual, ou superior a 3.000m<sup>2</sup>.
2. Os parâmetros urbanísticos e respectivos usos estão fixados na Planta de Implantação e quadro síntese do anexo 1, deste regulamento.
3. Os polígonos máximos de implantação dos edifícios estão definidos na Planta de Implantação.
4. Os polígonos máximos de implantação, regulam a implantação de edifícios, não constituindo elementos condicionadores da implantação de piscinas ou estacionamento descoberto.

### **Artigo 18º ARQUITECTURA, ARRANJOS EXTERIORES E USO EFICIENTE DA ÁGUA**

1. Os pedidos de licenciamento, ou de comunicação prévia das obras de edificação nos novos lotes devem incluir o projecto de arquitectura paisagística, referente aos espaços exteriores.



2. Os sistemas de drenagem de águas pluviais em áreas privadas ou públicas, não poderão aumentar a intensidade dos caudais de ponta efluentes, considerando-se a situação de referência, o uso do solo prévio à operação de urbanização ou edificação, conjugando sistemas de retenção com sistemas de reutilização de água, designadamente para a utilização na rede de rega.
3. As vedações, ou barreiras físicas de segurança e de delimitação de lotes, deverão ser constituídas por sebes vivas, com ou sem, interposição de rede metálica com altura máxima de 1,20m a partir da cota de assentamento.
4. A área a arborizar deve corresponder a 50% da superfície do lote.

#### **Capítulo IV. ÁREA AFECTA À ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL**

##### **Artigo 19º IDENTIFICAÇÃO**

1. A estrutura ecológica do Plano integra os espaços com e sem edificação, que contribuem para o equilíbrio biofísico e social da área urbana, fundamentais para a protecção dos solos e enquadramento das actividades.
2. Integram a estrutura ecológica as seguintes, subcategorias de espaços identificados em conformidade com a sua utilização dominante:
  - a) Área verde privada de protecção e enquadramento (AVPPE);
  - b) Área verde privada de recreio e lazer (AVPRL);
  - c) Faixa de protecção à Ria de Alvor (1ª e 2ª faixa).

##### **Artigo 20º ÁREA VERDE PRIVADA DE PROTECÇÃO E ENQUADRAMENTO**

1. Nas áreas verdes privadas de protecção e enquadramento é obrigatória a arborização das linhas de fecho, com uma percentagem mínima arborizada de 80%, e na restante área deve ser adaptado como valor de referência uma densidade de arborização mínima de 100 árvores/ha, para árvores de grande e médio porte.
2. O índice de impermeabilização do solo máximo é de 0,05 para implantação de caminhos pedonais ou cicláveis e planos-de-água enquadrados em arranjos paisagísticos.
3. As áreas verdes privadas de protecção e enquadramento, devem ser objecto de projecto de paisagismo, no âmbito do licenciamento ou autorização administrativa dos novos lotes.

##### **Artigo 21º ÁREAS VERDES PRIVADAS DE RECREIO E LAZER**

1. As áreas verdes privadas de recreio e lazer, destinam-se a cumprir a função do logradouro verde de edificações existentes.
2. Nas AVPRL poderão ser instalados equipamentos de lazer, complementares ao uso habitacional, desde que não impliquem edificação.
3. Nas AVPRL não são permitidas novas edificações ou aumento da área de implantação das existentes.



4. Nas edificações existentes é permitida a realização de obras de reconstrução, alteração, conservação, demolição e ampliação nas seguintes condições:
  - a) Aumento da área bruta de construção até ao máximo de 10% da área licenciada;
  - b) Cércea máxima: 6,5m;
  - c) Número máximo de 2 pisos.

#### **Artigo 22º FAIXAS DE PROTECÇÃO À RIA DE ALVOR**

1. As faixas de protecção à Ria de Alvor encontram-se delimitadas na Planta de Implantação.
2. Nas faixas de protecção à Ria de Alvor, são interditas edificações ou acções que agravem a impermeabilização do solo.
3. Na primeira faixa de protecção à Ria de Alvor não é permitida a plantação de espécies exóticas.
4. A área impermeabilizada afecta à antiga ETAR, deverá ser objecto de renaturalização e reposição das condições naturais no âmbito da execução do Plano.

### **Capítulo V. ESPAÇO CANAL**

#### **Artigo 23º IDENTIFICAÇÃO**

1. O espaço canal integra as áreas de domínio público municipal, necessárias para arruamentos e infraestruturas gerais ou locais, existentes ou previstas no Plano.
2. São as seguintes as áreas afectas a espaço canal:
  - a) Área de arruamentos locais a manter;
  - b) Área de arruamentos e passeios a reperfilar;
  - c) Área de arruamentos locais/ estacionamento/ passeios;
  - d) Área para a via 9 do PUMP.

#### **Artigo 24º ÁREA DE ARRUAMENTOS LOCAIS A MANTER**

A área de arruamentos locais a manter, corresponde aos arruamentos existentes, suportes de infraestruturas subterrâneas e aéreas que servem o solo urbanizado e cedidas para o domínio público municipal em operações urbanísticas de loteamento, que antecederam este Plano.

#### **Artigo 25º ÁREA DE ARRUAMENTOS E PASSEIOS A REPERFILAR**

Área de arruamento e passeio a reperfilar, corresponde à parte dos arruamentos e infraestruturas existentes a serem beneficiadas, cujas peças desenhadas e dimensionamento acompanham o Plano



### **Artigo 26º ÁREA DE ARRUAMENTOS LOCAIS, ESTACIONAMENTO E PASSEIOS**

Área de arruamentos locais, estacionamento e passeios, corresponde aos novos arruamentos e infraestruturas associadas, que servem a área urbanizável e que são do âmbito local da UOPG13, cujas peças desenhadas e dimensionamento acompanham o Plano.

### **Artigo 27º ÁREA PARA A VIA 9 DO PUMP**

A área destinada à via 9 do PUMP, é delimitada com base no traçado viário do PUMP, com as devidas correcções e acertos de escala, cujas peças desenhadas e dimensionamento, acompanham o Plano.

## **Capítulo VI. MEDIDAS DE ORDENAMENTO**

### **Artigo 28º IDENTIFICAÇÃO**

Na Planta de Implantação está assinalado um conjunto de medidas de ordenamento para a área de intervenção, que garante a prossecução dos objectivos de reparcelamento da área urbanizável e a redução de risco associado à vulnerabilidade a cheias periódicas.

### **Artigo 29º DEMOLIÇÕES**

São assinaladas na Planta de Implantação as edificações precárias ou anexos a demolir, após registo dos novos lotes e aquando da execução das obras de urbanização.

### **Artigo 30º ÁREA DE PROTECÇÃO DO SISTEMA HÍDRICO – INFRAESTRUTURA ESTRUTURANTE**

1. Na faixa de terreno privada, afecta à infraestrutura estruturante é interdita qualquer edificação.
2. A pavimentação do caminho deverá ser executada com lajetas préfabricadas, simplesmente apoiadas em solo compactado.

### **Artigo 31º ÁREA AMEAÇADA PELAS CHEIAS**

1. A área ameaçada pelas cheias corresponde à delimitação de áreas vulneráveis a cheias periódicas com restrição de uso e transformação do solo.
2. Na área ameaçada pelas cheias poderão ser instalados equipamentos de lazer, complementares ao uso habitacional, desde que não impliquem edificação.
3. Nas operações urbanísticas de edificação, a cota de soleira mínima é de 7m não sendo admitida a construção de caves para uso habitacional.
4. A cota de soleira fixada no ponto anterior, pode ser alterada desde que fundamentada em estudo específico.



## **Capítulo VII. PATRIMÓNIO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO NÃO CLASSIFICADO**

### **Artigo 32º PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO**

1. Toda a área do Plano foi objecto de prospeção arqueológica preventiva e relatório de caracterização arqueológica para apetrechamento dos serviços municipais com elementos de diagnóstico operativos, de que resultou a identificação do sítio arqueológico, designado por Monte Corte Real 1 e assinalado na Planta de Implantação.
2. Todos os licenciamentos de operações urbanísticas e obras que acarretem intrusões no subsolo na área identificada como Monte Corte Real 1 e na sua envolvente imediata (movimentos e remoções de terras, escavações e abertura de caboucos, valas de fundação e ligações às redes públicas) terão que ser instruídos com parecer relativo à componente arqueológica, subscrito por arqueólogo dos serviços municipais, ou, na sua ausência, da entidade de tutela e comunicado à administração do património cultural competente, para definição de medidas preventivas de impactes negativos sobre o património arqueológico.
3. O eventual aparecimento de quaisquer outros vestígios arqueológicos, deverá dar lugar à imediata suspensão da respectiva frente de obra e à imediata comunicação à Câmara Municipal e à entidade de tutela para aplicação de medidas cautelares, nos termos do artº 78º e do nº 2 do artº 79º da lei nº 107/2001 de 8 de Setembro.
4. No caso de paragem de obras, a retoma das mesmas fica dependente da emissão de parecer relativo à componente arqueológica, subscrito por arqueólogo dos serviços municipais ou, na sua ausência, da entidade de tutela.
5. Os trabalhos arqueológicos a realizar no âmbito de operações urbanísticas e obras que acarretem intrusões no subsolo serão executados somente após a emissão dos respectivos alvarás de licença de obra, e terão a emissão dos ulteriores alvarás de licença de utilização condicionada à apresentação pelo respectivo promotor de comprovativo de que os trabalhos de arqueologia preventiva foram integralmente executados, mediante apresentação do correspondente relatório de trabalhos arqueológicos.

### **Artigo 33º PATRIMÓNIO EDIFICADO RURAL – POÇO ANTIGO**

A Planta de Implantação identifica na estrema Noroeste da área de intervenção, um poço construído em alvenaria de pedra, que deve ser conservado.

## **Título IV OPERAÇÕES URBANÍSTICAS**

### **Artigo 34º CONCRETIZAÇÃO DO PLANO**

As operações urbanísticas subsequentes ao registo dos prédios resultantes de operações fundiárias, serão o licenciamento de obras de urbanização e comunicação prévia de obras de edificação.



### **Artigo 35º INFRAESTRUTURAS BÁSICAS**

1. As infraestruturas básicas do Plano são compostas por: rede viária e pedonal, rede de distribuição de água, serviço de incêndios, rede de rega, rede de drenagem de águas residuais e pluviais, rede de iluminação pública, rede de distribuição de energia eléctrica, rede de telecomunicações e sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos.
2. As infraestruturas básicas devem ser objecto de projectos de obras de urbanização, a serem desenvolvidos com base nas soluções preconizadas nas peças desenhadas que acompanham este Plano.

## **Título V EXECUÇÃO DO PLANO**

### **Artigo 36º DISPOSIÇÕES GERAIS**

O Plano corresponde a uma única Unidade de Execução e a uma única fase, cuja calendarização será fixada no contrato de urbanização a celebrar entre a CML e os particulares.

### **Artigo 37º SISTEMAS DE EXECUÇÃO**

O Plano é executado por compensação, com iniciativa dos particulares e objecto de obrigações definidas por contrato de urbanização e com as regras estabelecidas no Regulamento Municipal das Compensações Devidas pela Perequação Compensatória e Fundo de Compensação do PUMP.

### **Artigo 38º INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO**

Os instrumentos de execução do Plano são as operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação e operações de reparcelamento previstas no artigo 131º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

### **Artigo 39º CRITÉRIOS DE PEREQUAÇÃO**

1. As operações urbanísticas em parcelas ou lotes já urbanizados, ou com alvarás em vigor, delimitadas na Planta de Implantação como solo urbanizado, são excluídas da perequação compensatória, ficando os proprietários obrigados a pagar as taxas correntes definidas em regulamento municipal.
2. A restante área está sujeita a perequação compensatória a realizar entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes às propriedades abrangidas.
3. Na execução do Plano, serão realizadas em simultâneo a perequação determinada e regulada pelo PUMP, e a definida e regulamentada no próprio Plano, existindo dois níveis de perequação:
  - a) Nível 1, que corresponde à perequação entre as UOPG's do PUMP;
  - b) Nível 2, que corresponde à perequação entre proprietários envolvidos nas operações urbanísticas de execução da UOPG 13.

### **Artigo 40º MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO**

1. A perequação dos benefícios e encargos é realizado entre todos os proprietários e titulares de direitos



inerentes às propriedades abrangidas por meio de aplicação conjugada dos mecanismos previstos no artigo 138º do RJIGT, quer na perequação de nível 1, quer na perequação de nível 2:

- a) Área de cedência média;
  - b) Índice médio de utilização;
  - c) Repartição de encargos.
2. A perequação de benefícios e encargos gerais do PUMP, nível 1, é fixada no Estudo Prévio do PUMP, anexo ao Regulamento das Compensações devidas pela Perequação Compensatória e Fundo de Compensação do PUMP, regulamento 179/2008 publicado em Diário da República, 2ª série, de 8 de Abril de 2008 e alterações subsequentes.

#### **Artigo 41º ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA**

1. O valor da área de cedência média do Plano, resulta do quociente entre o somatório das áreas de cedência a integrar no domínio público municipal destinadas a infraestruturas comuns internas do Plano, composta por arruamentos, espaço público e passeios e a área com capacidade edificatória e objecto de reparcelamento.
2. O Plano estabelece como Área de Cedência Média, o valor de 0,0576m<sup>2</sup> por metro quadrado de terreno com capacidade edificatória e objecto de reparcelamento.
3. A área de cedência do Plano a integrar no domínio público municipal corresponde à área identificada na Planta de Implantação como área de arruamentos locais/ estacionamento/ passeios.
4. A cedência do âmbito do PUMP (nível 1), a integrar no domínio público municipal com a execução da UOPG13 corresponde à Área para a Via 9 do PUMP, identificada na Planta de Implantação.

#### **Artigo 42º EDIFICABILIDADE MÉDIA**

1. É reconhecido um valor de edificabilidade expresso pelo índice Médio de Utilização (IMU) a cada proprietário e titulares de direitos inerentes às propriedades com direito edificatório e objecto de reparcelamento.
2. O Plano estabelece como Índice Médio de Utilização, o valor de 0,0856 que traduz a edificabilidade média da área com capacidade edificatória e objecto de reparcelamento.
3. O direito de construção em abstracto é igual ao produto da superfície com capacidade edificatória pelo valor do IMU.

#### **Artigo 43º REPARTIÇÃO DE ENCARGOS**

1. Na execução do Plano são devidos encargos relativos às infraestruturas de âmbito local, acrescidos dos encargos resultantes das infraestruturas gerais do PUMP.
2. A participação total da UOPG 13 nos encargos gerais do PUMP, é a fixada e calculada pelo PUMP.
3. A participação unitária nos custos de urbanização locais do Plano é determinada em função da



aplicação de um encargo padrão à área de construção atribuída a cada proprietário e titulares de direitos inerentes às propriedades com capacidade edificatória e objecto de reparcelamento

4. O valor do encargo padrão em Euros por metro quadrado ABC resulta do quociente entre o valor total de encargos de urbanização e a capacidade edificatória do Plano.
5. Os encargos de urbanização correspondem ao valor dos autos de medição das obras das infraestruturas locais descritas no plano de financiamento e correspondentes projectos de obras de urbanização.
6. Os proprietários detentores dos novos lotes serão responsáveis pelos encargos gerais do PUMP, proporcionalmente ao respectivo direito edificatório.
7. Não existirão efeitos registais sem que as cedências totais estejam concretizados e acertados os encargos de urbanização correspondentes ao sistema perequativo de nível 1 (em valor ou espécie).

#### **Artigo 44º COMPENSAÇÕES**

1. As compensações por cedências de solo e pelo direito edificatório entre UOPG, perequação de nível 1, serão realizadas em simultâneo com as devidas pela perequação interna do Plano, perequação de nível 2.
2. As compensações decorrentes de desvios relativos à edificabilidade média e à cedência média são efectuadas conforme disposto nos artigos 139º e 141º do RJIGT, e com o regime previsto no Regulamento Municipal das Compensações Devidas pela Perequação Compensatória e Fundo de Compensação do PUMP.

#### **Artigo 45º EFEITOS REGISTAIS**

1. A certidão do Plano constitui título bastante para a abertura da descrição e individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de reparcelamento e tramitação fundiária previstas no Plano.
2. As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal no acto de individualização no registo predial dos lotes respectivos.
3. As relações entre os proprietários envolvidos na perequação e entre a Câmara Municipal de Lagos e a entidade gestora do PUMP, são regulados por contrato de urbanização, ou contrato de desenvolvimento urbano após a publicação do Plano.
4. Ficam constituídos como prédios autónomos e juridicamente individualizados, os seguintes lotes e parcelas, identificados na Planta de Implantação:
  - a) Lotes 1 a 13, destinados a moradias unifamiliares;

### **Título VI DISPOSIÇÕES FINAIS, TRANSITÓRIAS E REVOGATÓRIAS**

#### **Artigo 46º DISPOSIÇÕES EM VIGOR**

O presente Plano não derroga as licenças, aprovações ou autorizações que se encontrem em vigor, à data da sua publicação



#### **Artigo 47º ENTRADA EM VIGOR**

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

#### **Artigo 48º REVISÃO DO PLANO E VIGÊNCIA**

O Plano tem um período de vigência de 10 (dez) anos e poderá ser revisto após 3 (três) anos a contar da sua data de entrada em vigor, ou nos termos do artigo 98º do RJIGT.

#### **Artigo 49º ALTERAÇÕES À LEGISLAÇÃO E NORMA REVOGATÓRIA**

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas consideram-se automaticamente transferidas para as correspondentes disposições dos diplomas que substituem ou complementam os alterados ou revogados.

#### **Artigo 50º OMISSÕES**

Em todos os casos omissos ficará a zona do Plano sujeita ao disposto no RGEU, aos Regulamentos e Posturas Municipais e demais legislação aplicável.



## ANEXO 1 – QUADRO SÍNTESE

Nº da Parcela	Área da Parcela	Uso	Nº Fogos	Nº Pisos		Cércea	Cota de Soleira	ABC	Área de Implantação do Edifício	Área de Impermeabilização	Índice de Construção ao Lote	Índice de Implantação	Índice de Impermeabilização do Solo	Volumetria acima do Solo	Estacionamento Privado dentro da Parcela
				Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira										
1	3.015m <sup>2</sup>	Habitação	1	1	1	4m	18,80	384,89m <sup>2</sup>	550,00m <sup>2</sup>	703,25m <sup>2</sup>	0,13	0,18	0,23	2.848,0m <sup>3</sup>	3
2	3.162m <sup>2</sup>		1	1	1	4m	19,00	384,89m <sup>2</sup>	550,00m <sup>2</sup>	703,25m <sup>2</sup>	0,12	0,17	0,22	2.848,0m <sup>3</sup>	3
3	3.334m <sup>2</sup>		1	1	1	4m	20,00	384,89m <sup>2</sup>	550,00m <sup>2</sup>	703,25m <sup>2</sup>	0,12	0,16	0,21	2.848,0m <sup>3</sup>	3
4	3.426m <sup>2</sup>		1	1	1	4m	22,00	384,89m <sup>2</sup>	550,00m <sup>2</sup>	703,25m <sup>2</sup>	0,11	0,16	0,21	2.848,0m <sup>3</sup>	3
5	3.244m <sup>2</sup>		1	1	1	4m	24,00	384,89m <sup>2</sup>	550,00m <sup>2</sup>	703,25m <sup>2</sup>	0,12	0,17	0,22	2.848,0m <sup>3</sup>	3
6	3.182m <sup>2</sup>		1	1	1	4m	25,00	384,89m <sup>2</sup>	550,00m <sup>2</sup>	703,25m <sup>2</sup>	0,12	0,17	0,22	2.848,0m <sup>3</sup>	3
7	3.159m <sup>2</sup>		1	1	1	4m	25,00	384,89m <sup>2</sup>	550,00m <sup>2</sup>	703,25m <sup>2</sup>	0,12	0,17	0,22	2.848,0m <sup>3</sup>	3
8	3.012m <sup>2</sup>		1	1	1	4m	24,00	384,89m <sup>2</sup>	550,00m <sup>2</sup>	703,25m <sup>2</sup>	0,13	0,18	0,23	2.848,0m <sup>3</sup>	3
9	3.075m <sup>2</sup>		1	1	1	4m	27,50	384,89m <sup>2</sup>	550,00m <sup>2</sup>	703,25m <sup>2</sup>	0,13	0,18	0,23	2.848,0m <sup>3</sup>	3
10	3.000m <sup>2</sup>		1	1	1	4m	30,50	384,89m <sup>2</sup>	550,00m <sup>2</sup>	703,25m <sup>2</sup>	0,13	0,18	0,23	2.848,0m <sup>3</sup>	3
11	18.630m <sup>2</sup>		1	1	1	4m	29,00	384,89m <sup>2</sup>	550,00m <sup>2</sup>	703,25m <sup>2</sup>	0,09	0,13	0,04	2.848,0m <sup>3</sup>	3
12	3.008m <sup>2</sup>		1	1	1	4m	23,50	384,89m <sup>2</sup>	550,00m <sup>2</sup>	703,25m <sup>2</sup>	0,13	0,18	0,23	2.848,0m <sup>3</sup>	3
13	3.329m <sup>2</sup>		1	1	1	4m	21,50	384,89m <sup>2</sup>	550,00m <sup>2</sup>	703,25m <sup>2</sup>	0,12	0,17	0,21	2.848,0m <sup>3</sup>	3
<b>TOTAL</b>								<b>5.003,6m<sup>2</sup></b>	<b>7.150,0m<sup>2</sup></b>	<b>9.142,2m<sup>2</sup></b>					<b>39</b>

Nota: para efeitos de cálculo do Índice de Construção ao Lote e Índice de Implantação, a área urbanizável da parcela nº 11 é de 4.075m<sup>2</sup>