



## MUNICÍPIO DE LAGOS

### Aviso n.º 6555/2020

*Sumário:* Plano de Pormenor para a UOPG 3 do Plano de Urbanização da Meia Praia.

#### Plano de Pormenor para a UOPG 3 do Plano de Urbanização da Meia Praia

Sob proposta da Câmara Municipal de Lagos aprovada na Reunião Pública Ordinária realizada em 5 de fevereiro de 2020, a Assembleia Municipal de Lagos, na sua primeira Reunião da Sessão Ordinária de fevereiro de 2020, realizada em 17 de fevereiro de 2020, aprovou, ao abrigo do n.º 1 do artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial — RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), o Plano de Pormenor para a UOPG 3 do Plano de Urbanização da Meia Praia, no município de Lagos.

Na elaboração do referido Plano, foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à emissão de pareceres externos e à discussão pública, a qual decorreu ao abrigo do disposto no artigo 89.º do RJIGT.

Assim, para os efeitos previstos na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do citado diploma e todos os efeitos legais, publica-se a referida deliberação da Assembleia Municipal de Lagos, bem como o regulamento, a planta de implantação e a planta de condicionantes.

28 de fevereiro de 2020. — O Presidente da Câmara, *Hugo Miguel Marreiros Henrique Pereira*.

#### Assembleia Municipal de Lagos

##### Deliberação

Paulo José Dias Morgado, Presidente da Assembleia Municipal de Lagos:

Certifico que no dia 17 de fevereiro de 2020, na 1.ª Reunião da sua Sessão Ordinária de fevereiro de 2020, a Assembleia Municipal de Lagos apreciou a versão final do Plano de Pormenor para a UOPG3 do Plano de Urbanização da Meia Praia, foi deliberado, por maioria, nos termos do n.º 1 do Artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, conjugado com as alíneas h) e r) do n.º 1 do Artigo 25.º, do Anexo I, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovar o Plano de Pormenor para a UOPG3 do Plano de Urbanização da Meia Praia, conforme proposta apresentada pela Câmara Municipal de Lagos, aprovada na sua Reunião Pública Ordinária realizada no dia 5 de fevereiro de 2020.

Nos termos do n.º 3 do Artigo 57.º, do Anexo I, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, e para os devidos efeitos, esta deliberação foi aprovada em Minuta no final da citada Reunião.

E, por ser verdade, passo a presente certidão que vai por mim assinada e autenticada com o carimbo a óleo desta Assembleia Municipal, a 28 de fevereiro de 2020.

O Presidente da Assembleia Municipal, *Paulo José Dias Morgado*.

#### CAPÍTULO I

#### Disposições Gerais

##### Artigo 1.º

##### Âmbito de Aplicação

1 — O Plano de Pormenor da unidade operativa de planeamento e gestão n.º 3 (UOPG3) do plano de urbanização da Meia Praia (PUMP) tal como delimitada na planta de implantação, doravante

designado por Plano, disciplina a ocupação urbanística da sua área de intervenção, estabelecendo as regras a que obedecem a ocupação e o uso do espaço por ele abrangido.

2 — Sem prejuízo da demais legislação em vigor, as disposições contidas no presente regulamento aplicam-se à totalidade do território representado na planta de implantação, e regulam todas as operações urbanísticas e respetivas alterações.

3 — A área do Plano, com cerca de 32,8 hectares, tem a delimitação constante na Planta de Implantação.

## Artigo 2.º

### Objetivos

1 — São objetivos do Plano:

a) A execução sistemática do PUMP e consequente concretização no território dos conceitos, regras e princípios estabelecidos no PUMP, atendendo à morfologia e características específicas da UOPG3;

b) Articulação entre a estrutura urbana destinada ao uso habitacional e a área destinada ao uso turístico admitido subsidiariamente pelo PUMP, com integração das intervenções urbanísticas implementadas e propostas;

c) Salvaguarda dos recursos hídricos existentes na zona sudeste da área de intervenção, incluindo a concretização das medidas adequadas à gestão da área vulnerável ao risco de cheia e inundações;

d) Localização e caracterização das redes de infraestruturas necessárias ao desenvolvimento da área de intervenção, com melhoria da mobilidade rodoviária e sempre que necessário, promoção da reabilitação das infraestruturas existentes e da qualificação do espaço público.

2 — Os indicadores qualitativos e quantitativos que suportam a avaliação da concretização dos objetivos do Plano encontram-se especificados no respetivo relatório.

## Artigo 3.º

### Conceitos

1 — Na área de intervenção do Plano aplicam-se os conceitos e definições constantes do artigo 6.º do regulamento do PUMP, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 125/2007, de 28 de agosto, de acordo com os critérios estabelecidos no presente regulamento e, subsidiariamente, as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da aprovação do Plano e, nos casos em que estes são omissos, pelo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e pelo regime jurídico da urbanização e edificação.

2 — Os conceitos e definições constantes do artigo 6.º do regulamento do PUMP são designadamente os seguintes

a) «Aproveitamento urbanístico» — aproveitamento abstrato que resulte da aplicação direta das determinações do Plano sobre a totalidade da área do terreno ou parcela;

b) «Área bruta de construção (ABC)» — somatório das áreas de todos os pavimentos (incluindo escadas e caixas de elevadores) acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos não habitáveis; áreas destinadas a estacionamento; áreas técnicas; terraços descobertos; varandas balançadas e exteriores ao plano da fachada, alpendres, galerias exteriores públicas e arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pelas edificações;

c) «Área de cedência» — área que deve ser cedida ao domínio público municipal, e destinada à circulação pedonal e de veículos, à instalação de infraestruturas, a espaços verdes e de lazer, a equipamentos de utilização coletiva e a estacionamento;

d) «Área de cedência média» — valor expresso em metros quadrados por hectare, correspondente ao quociente entre o somatório da totalidade das áreas de cedência a realizar numa unidade de execução e a totalidade da área da unidade de execução;

e) «Densidade de arborização» — valor, expresso em árvores por hectare, correspondente ao quociente entre o número de árvores existentes ou previstas e a superfície total do terreno ou parcela;

f) «Empreendimentos turísticos» — estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento temporário, restauração ou animação de turistas, dispendo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares;

g) «Índice bruto de construção» — quociente entre a área bruta de construção e a categoria de espaço onde se aplica de forma homogénea o índice;

h) «Índice de impermeabilização do solo (IIS)» — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área impermeabilizada e a superfície da categoria de espaço onde se aplica de forma homogénea o índice.

i) «Índice médio de utilização» — 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 área de terreno abrangida por uma unidade de execução. Para efeitos de determinação do valor da edificabilidade média são incluídas na soma das superfícies brutas dos pisos, as escadas as caixas de elevadores, alpendres e varandas balançadas e excluem-se os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos, estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.

j) «Número de pisos» — número de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com exceção dos sótãos e caves sem frentes livres.

3 — Para efeitos de execução do Plano, adotam-se ainda os seguintes conceitos técnicos:

a) Operação urbanística isolada — operação urbanística concretizada sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, desde que observadas as condições definidas no presente regulamento;

b) Usos dominantes — são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.

c) Usos complementares — são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

d) Usos compatíveis — são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização.

e) Uso habitacional — compreende as áreas afetas a moradias unifamiliares isoladas, geminadas ou em banda, incluindo edificações coletivas;

f) Uso turístico — compreende a prestação de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos (incluindo turismo de saúde) ou outras atividades económicas complementares, designadamente, a prestação de serviços de restauração ou de serviços de animação autónomos de empreendimentos turísticos nos termos do disposto do n.º 2, alínea f) do presente artigo e ainda equipamentos de uso comum e a instalação em empreendimentos turísticos de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, incluindo os de restauração e de bebidas, venda a retalho e prestação de serviços médicos, de saúde ou de bem-estar, com ou sem cirurgia de ambulatório;

#### Artigo 4.º

##### Instrumentos de gestão territorial

O Plano executa o Plano de urbanização da Meia Praia, aprovado pela Assembleia Municipal de Lagos em 11 de junho de 2007 e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 125/2007, de 28 de agosto (PUMP).

## Artigo 5.º

## Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação à escala 1/1.000 e respetivo quadro anexo que dele faz parte integrante;
- c) Planta de condicionantes à escala 1/1.000;

2 — O Plano é acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Estudo hidrográfico e hidrológico (relatório);
- c) Regulamento do PUMP;
- d) Planta de localização à escala 1/25.000;
- e) Planta com a cartografia base e limite da UOPG à escala 1/1.000;
- f) Planta da situação existente (levantamento fotográfico) sem escala;
- g) Extrato das cartas de caracterização biofísica do PUMP à escala 1/5.000;
- h) Extrato da planta de zonamento do PUMP à escala 1/1.000;
- i) Extrato da planta de condicionantes do PUMP à escala 1/1.000;
- j) Planta das unidades homogéneas topo-morfológicas à escala 1/2.000;
- k) Planta de unidades de uso ou revestimento do solo à escala 1/2.000;
- l) Planta de vistas dominantes à escala 1/2.000;
- m) Planta de síntese paisagística à escala 1/2.000;
- n) Planta da estrutura verde à escala 1/1.000;
- o) Planta de localização de sítios arqueológicos à escala 1/1.000;
- p) Planta com delimitação das parcelas à escala 1/1.000;
- q) Cortes esquemáticos à escala 1/1.000;
- r) Planta esquemática de acessibilidades à escala 1/1.000;
- s) Infraestruturas viárias e de circulação — Planta cotada de pavimentos à escala 1/1.000;
- t) Infraestruturas viárias e de circulação — Perfis transversais tipo P1 a P14 e Perfil longitudinal V3 + V4 à escala 1/1.000 e 1/100;
- u) Infraestruturas viárias e de circulação — Perfis longitudinais — Via V2, V11, Via V12 à escala 1/1.000 e 1/100;
- v) Infraestruturas viárias e de circulação — Perfis Longitudinais — Vias de acesso local 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10 e 11 à escala 1/1.000 e 1/100;
- w) Infraestruturas de abastecimento de água — Planta da rede à escala 1/1.000;
- x) Infraestruturas de rega — Planta da rede à escala 1/1.000;
- y) Infraestruturas de esgoto doméstico e pluvial — Planta das redes à escala 1/1.000;
- z) Infraestruturas de eletricidade — Rede de Média Tensão à escala 1/1.000;
- aa) Infraestruturas de eletricidade — Rede de Baixa Tensão Existente à escala 1/1.000;
- bb) Infraestruturas de eletricidade — Rede de Baixa Tensão à escala 1/1.000;
- cc) Infraestruturas de eletricidade — Rede de Iluminação Pública à escala 1/1.000;
- dd) Infraestruturas de telecomunicações — Planta da Rede Existente à escala 1/1.000;
- ee) Infraestruturas de telecomunicações — Planta da rede à escala 1/1.000;
- ff) Infraestruturas de gás — Planta da rede à escala 1/1.000;
- gg) Sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos (RSU) — Localização de ilhas ecológicas à escala 1/1.000;
- hh) Relatório técnico de levantamento cadastral (inclui fichas cadastrais);
- ii) Levantamento cadastral à escala 1/5.000;
- jj) Relatório de Ruído — Descrição do Modelo e Resultados — Situação Futura;
- kk) Mapas de Ruído (incluindo situação atual e situação futura, com identificação das fontes de ruído, à escala 1/6.000; Indicador Lden, à escala 1/1.000; Indicador Ln, à escala 1/1.000; zonamento



acústico/Situação Futura — Proposta de Plano — à escala 1/5.000; mapa de conflitos/situação Futura — Proposta de Plano — Indicador Lden, à escala 1/1.000;

- ll) Programa de execução;
- mm) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- nn) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- oo) Planta, quadro e relatório, com a indicação dos alvarás de licença incluindo títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- pp) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- qq) Ficha dos dados estatísticos.

#### Artigo 6.º

##### Vinculação

O Plano tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições vinculam as entidades públicas e os particulares.

### CAPÍTULO II

#### Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

#### Artigo 7.º

##### Servidões, restrições e outros condicionantes

1 — Na área de intervenção do Plano são observadas as disposições relativas às servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, assinaladas na planta de condicionantes nos casos em que é possível a respetiva representação gráfica, designadamente:

- a) Conservação do património — património natural — recursos hídricos — domínio hídrico — leitos e margens dos cursos de água;
- b) Proteção de equipamentos, infraestruturas e atividades — infraestruturas básicas:
  - a) Abastecimento de água — adutoras e reservatório de água;
  - b) Linhas elétricas — média tensão;
  - c) Infraestruturas de transportes e comunicações — vias municipais — estrada municipal n.º 534.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se pelos regimes legais e regulamentares aplicáveis.

3 — A planta de condicionantes inventaria sob a designação “L2” uma linha de drenagem estruturante cujo critério de dimensionamento corresponderá a um período de retorno centenário.

### CAPÍTULO III

#### Sistemas de Proteção de Valores e Recursos

#### Artigo 8.º

##### Zona inundável e recursos hídricos subterrâneos

1 — Na área identificada na planta de implantação como “zona inundável”, os projetos devem prever medidas específicas para a edificação, sistemas de proteção e de drenagem e medidas para a manutenção e recuperação das condições de permeabilidade dos solos, tendo em conta as características das cheias, nomeadamente no que se refere à sua profundidade e período de retorno da ocorrência.

2 — Em qualquer caso, na zona inundável a cota dos pisos de habitação e turismo, incluindo estabelecimentos de atividades económicas, são superiores à cota local da máxima cheia conhecida, nunca podendo ser inferiores à cota de 4 m, resultante do Estudo Hidrológico que acompanha o Plano.

3 — É interdita a realização de trabalhos de remodelação dos terrenos na zona de encaixe e na zona de escoamento livre da zona inundável delimitada na planta de implantação, sem prejuízo da realização das ações necessárias para a instalação de usos compatíveis com estas zonas, designadamente, piscinas, campos desportivos e áreas verdes.

4 — O disposto no n.º 3 anterior não prejudica a implementação das soluções técnicas e estruturais adequadas para a transição espacial entre as zonas de encaixe e de escoamento livre, o espaço residencial, o espaço turístico e a via pedonal que confinam com as mesmas zonas, designadamente, através de taludes.

5 — A construção de caves na zona inundável depende da prévia demonstração, pelo promotor da operação urbanística, de que as mesmas não são suscetíveis de colocar em perigo a segurança de pessoas e bens.

6 — É interdito o aumento do volume de água subterrânea extraída, por via de alteração ou reativação de furos de captação, e a execução de novas captações de água subterrânea.

### Artigo 9.º

#### Património arqueológico

1 — Os sítios e as zonas de sensibilidade arqueológica encontram-se identificados na planta de implantação.

2 — O processo de licenciamento de operações urbanísticas, destinadas às áreas mencionadas no n.º 1 anterior, deverá ser instruído com parecer relativo à componente arqueológica subscrito por arqueólogo ao serviço do município ou, na sua ausência, da entidade do património cultural competente.

3 — O aparecimento de vestígios arqueológicos durante a realização de qualquer obra obriga à paragem imediata dos trabalhos no local e à comunicação da ocorrência à Câmara Municipal de Lagos e à entidade do património cultural competente.

4 — No caso de paragem dos trabalhos, a retoma dos mesmos fica dependente da emissão de parecer relativo à componente arqueológica subscrito por arqueólogo ao serviço do município ou, na sua ausência, da entidade do património cultural competente.

5 — No sítio arqueológico Albardeira — CNS 34374 — todos os movimentos de terras e escavações são alvo de acompanhamento arqueológico, obrigando o aparecimento de outros vestígios arqueológicos à paragem imediata dos trabalhos no local podendo neste caso haver lugar à realização de trabalhos arqueológicos complementares, sondagens diagnóstico e/ou escavações de toda a área.

### Artigo 10.º

#### Sistema de vistas

Para efeitos de preservação das vistas panorâmicas existentes em direção ao mar e a Lagos, todas as operações urbanísticas a realizar na área de intervenção observam as seguintes regras, em função da localização altimétrica do terreno:

a) Acima da cota 40 do terreno, a cércea máxima é de 6,5 m, correspondente a um número máximo de dois pisos;

b) Acima da cota 20 do terreno, a cércea máxima é de 11,5 m, correspondente a um número máximo de três pisos.

### Artigo 11.º

#### Ruído

A totalidade da área de intervenção do Plano é classificada como zona mista, nos termos do regulamento geral do ruído.



## CAPÍTULO IV

**Estrutura Ecológica e Espaços Canais**

## Artigo 12.º

**Estrutura ecológica municipal**

1 — A estrutura ecológica municipal da área de intervenção do Plano abrange os espaços verdes privados de recreio e lazer, espaços verdes públicos, espaços verdes de enquadramento das infraestruturas, bem como os espaços verdes privados de proteção e enquadramento e encontra-se delimitada na planta de implantação.

2 — Na estrutura ecológica municipal observam-se as regras relativas às categorias de espaço em que se insere, sem prejuízo dos regimes referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública e condicionantes aplicáveis.

## Artigo 13.º

**Espaços canais**

1 — Os espaços canais correspondem aos espaços relativos a infraestruturas viárias existentes e previstas, delimitados na planta de implantação, e às áreas destinadas à implantação das redes de abastecimento de água condutas adutoras, drenagem das águas residuais, energia elétrica, gás e telecomunicações.

2 — Sem prejuízo do disposto na restante legislação aplicável, aos espaços canais rodoviários correspondem as faixas non aedificandi equivalentes à largura total definida para cada um dos perfis transversais das vias referidas no artigo 22.º do presente regulamento, com exceção dos acessos às vias e de vedações.

## CAPÍTULO V

**Classificação, Qualificação e Uso do Solo**

## SECÇÃO I

**Disposições Gerais**

## Artigo 14.º

**Classificação**

A totalidade da área de intervenção do Plano é classificada como solo urbano, composta pelas categorias de espaço, identificadas na Planta de Implantação e no artigo 16.º

## Artigo 15.º

**Usos**

1 — Os usos dominantes na área de intervenção do Plano são o uso habitacional e o uso turístico.

2 — Na zona de encaixe e na zona de escoamento livre da zona inundável delimitada na planta de implantação apenas são admitidos os usos compatíveis com o risco de cheia e inundação, tais como piscinas, campos desportivos e áreas verdes.

3 — Consideram-se como incompatíveis com os usos dominantes especificados no n.º 1 anterior todos os usos que comprometam a segurança ou o equilíbrio ambiental da área de intervenção ou aumentem riscos para pessoas e bens.

## SECÇÃO II

## Qualificação do Solo

## Artigo 16.º

## Qualificação

A área de intervenção do Plano abrange as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

- a) Espaços habitacionais I;
- b) Espaços habitacionais II;
- c) Espaços habitacionais III;
- d) Espaços de uso especial, incluindo as seguintes subcategorias:
  - d.1) Espaços turísticos;
  - d.2) Espaços de infraestruturas;
- e) Espaços verdes privados de recreio e lazer;
- f) Espaços verdes privados de proteção e enquadramento;
- g) Espaços verdes de enquadramento de infraestruturas;
- h) Espaços verdes públicos.

## Artigo 17.º

## Disposições comuns à área de intervenção

1 — Sem prejuízo do princípio da garantia do existente e das licenças e comunicações prévias validamente tituladas à data de entrada em vigor do Plano, as operações urbanísticas a desenvolver na área de intervenção observam os parâmetros urbanísticos constantes do presente regulamento.

2 — Nos casos em que é permitida a edificação e urbanização, aplicam-se as seguintes regras gerais:

- a) As obras de urbanização, as operações de loteamento e as obras de edificação incluem projeto de arquitetura paisagística, relativo aos espaços exteriores.
- b) Exclui-se da medida da cércea a altura correspondente às áreas destinadas a instalações técnicas sem pé direito habitacional desde que devidamente enquadrados e justificados, incluindo respetivas proteções visuais, e acessórios, incluindo designadamente muretes recuados relativamente ao plano da fachada, chaminés, casas de máquinas ou de ascensores e depósitos de água.
- c) Exclui-se também da medida da cércea a altura correspondente a muretes ou proteções localizadas na cobertura com altura igual ou inferior a 1,20 m, desde que tais elementos construtivos se insiram num plano com a inclinação máxima de 30 %, medida em relação ao plano de fachada.
- d) Sem prejuízo do disposto no artigo 8.º, permite-se, em todos os casos, e independentemente de previsão expressa nesse sentido na planta de implantação e no quadro anexo à planta de implantação, a instalação de caves sem frentes livres destinadas a estacionamento e áreas técnicas abaixo da cota de soleira, nos termos do disposto no artigo 3.º, n.º 2, alínea b) do presente regulamento.
- e) Sem prejuízo do disposto no artigo 8.º, admite-se, nos lotes de uso especial — espaço turístico, e independentemente de previsão expressa nesse sentido na planta de implantação e no quadro anexo à planta de implantação, a instalação de pisos de cave sem frentes livres adicionais, desde que devidamente justificado.
- f) Nos terrenos com declive acentuado, admite-se uma tolerância de 1,5 m, no ponto mais desfavorável de intersecção das fachadas ou empenas com o terreno relativamente ao valor da cércea.



3 — Nos casos em que é permitida a edificação e urbanização, os elementos acessórios da edificação principal observam ainda as seguintes regras específicas:

a) Os acessos e respetivos muros de contenção, muretes técnicos, bombas de calor ou equivalente, portões e muros de enquadramento das entradas nas parcelas não se encontram abrangidos pelos polígonos de implantação dos lotes ou parcelas, desde que integrados adequadamente no perfil natural do terreno;

b) A altura máxima dos muretes técnicos ou de enquadramento de entrada nos lotes ou parcelas e respetivos portões é de 1,4 m, com exceção das situações em que os requisitos técnicos aplicáveis ou o declive do terreno imponham altura superior, desde que devidamente justificado;

c) A altura máxima dos muros de suporte de terras corresponde à altura adequada, mediante justificação técnica, para vencer o desnível existente entre a cota natural do terreno e a cota prevista no projeto de arquitetura ou no projeto de remodelação do terreno;

d) A altura máxima dos muros de divisão de propriedade é de 1,40 m quando confinantes com a via pública e de 1,80 m entre particulares, com exceção das situações em que os requisitos técnicos aplicáveis ou o declive do terreno imponham altura superior, desde que devidamente justificado;

e) Admite-se a instalação de piscinas fora dos polígonos de implantação representados na planta de implantação, desde que as piscinas sejam devidamente enquadradas em projeto de arranjos exteriores e que se integrem no perfil natural do terreno;

4 — É interdita a descarga direta de águas residuais domésticas nos percursos de escoamento pluvial ou em sistemas de dissipação de caudais.

5 — A localização e o número dos acessos aos lotes poderão vir a ser ajustados no âmbito das operações urbanísticas, desde que devidamente justificados.

6 — É interdita a criação de acessos aos lotes a partir das vias designadas como V2, V3 e V4.

#### Artigo 18.º

##### **Espaços habitacionais I**

1 — Os espaços habitacionais I correspondem aos espaços de uso dominante habitacional localizados no topo nordeste da área de intervenção do Plano.

2 — Admite-se apenas a realização de obras de alteração, ampliação, reconversão ou reabilitação das construções existentes, licenciadas ou autorizadas, nas seguintes condições:

a) Aumento máximo de 10 % da área construída, licenciada ou autorizada;

b) Cércea máxima admitida — 6,5 m;

c) Número de pisos máximo — dois.

3 — Admite-se ainda, nos casos em que a topografia o permita, a implantação de equipamentos de lazer e desporto, designadamente piscinas, campos de ténis ou outros campos de jogos, desde que:

a) A área impermeabilizada não exceda o limite máximo de 30 % da área livre das parcelas;

b) Seja simultaneamente reforçado o coberto arbóreo da área sobranete.

#### Artigo 19.º

##### **Espaços habitacionais II**

1 — Os espaços habitacionais II correspondem às áreas de intervenção de operações de loteamento e de obras de edificação licenciadas pela Câmara Municipal de Lagos ou submetidas a comunicação prévia em data anterior à entrada em vigor do Plano.

2 — Os espaços habitacionais II regem-se pelas condições e especificações constantes dos títulos relativos às licenças ou comunicações prévias e respetivos alterações e ou aditamentos vigentes à data de entrada em vigor do Plano.

3 — A alteração das licenças e comunicações prévias de edificação referidas no n.º 2 anterior em momento subsequente à entrada em vigor do Plano observam as regras seguintes:

- a) Índice de construção ao terreno máximo: 0,30;
- b) Aumento máximo de 10 % da área construída ou licenciada ou sujeita a comunicação prévia, por uma só vez, quando a edificação já tenha esgotado o índice referido na alínea anterior;
- c) Cércea máxima: 6,5 m;
- d) Número de pisos máximo: 2.

#### Artigo 20.º

##### **Espaços habitacionais III**

1 — Os espaços habitacionais III correspondem aos espaços de uso dominante habitacional a consolidar.

2 — Os parâmetros gerais aplicáveis à realização de operações urbanísticas nos espaços habitacionais III são os constantes do quadro anexo à planta de implantação.

3 — Sem prejuízo das disposições comuns à área de intervenção constantes do artigo 17.º, os polígonos de implantação das edificações a erigir em cada lote ou parcela encontram-se definidos na planta de implantação.

4 — Admitem-se cotas de soleira superiores aos valores indicados na planta de implantação, desde que sejam observadas as seguintes condições cumulativas:

- a) A diferença entre valor indicado na planta de implantação e o valor da cota de soleira proposta não ultrapasse 0,5 metros;
- b) O valor proposto para a cota de soleira seja tecnicamente justificado.

5 — Sem prejuízo do disposto no artigo 8.º, admitem-se cotas de soleira inferiores aos valores indicados na planta de implantação, mediante justificação técnica adequada.

#### Artigo 21.º

##### **Uso especial — Espaços turísticos**

1 — Os espaços turísticos correspondem aos espaços de uso dominante turístico, destinados a estabelecimentos hoteleiros de 4 ou 5 estrelas e a apartamentos turísticos.

2 — Os espaços turísticos desenvolvem-se através da realização de operações urbanísticas de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no quadro anexo à planta de implantação.

3 — Para efeitos do disposto no n.º 2 anterior, adotam-se os seguintes valores de coeficiente de impermeabilização do solo:

- a) Solo ocupado por construção ou com revestimento impermeável: 1;
- b) Solo com revestimentos semipermeáveis homologados: 0,5;
- c) Solo plantado, solo natural sem revestimento ou com pavimentos permeáveis homologados: 0.

4 — Admitem-se cotas de soleira superiores aos valores indicados na planta de implantação, desde que sejam observadas as seguintes condições cumulativas:

- a) A diferença entre valor indicado na planta de implantação e o valor da cota de soleira proposta não ultrapasse 1 m;
- b) O valor proposto para a cota de soleira seja tecnicamente justificado.

5 — Sem prejuízo do disposto no artigo 8.º, admitem-se cotas de soleira inferiores aos valores indicados na planta de implantação, desde que tecnicamente justificado.

6 — Para efeitos da instalação de conjunto(s) turístico(s) (resorts) consideram-se como estradas municipais já existentes as vias previstas no PUMP para a área de intervenção do Plano.

## Artigo 22.º

**Uso especial — Espaços de infraestruturas**

1 — Os espaços de infraestruturas correspondem às áreas destinadas ao reservatório de água, às vias rodoviárias previstas no PUMP, incluindo Vias 2, 3, 4, 11, e 12, e Plano, incluindo vias de acesso local 1 a 11.

2 — A execução da via V2 é precedida da demolição das edificações existentes sobre o respetivo traçado proposto.

3 — Prevê-se a instalação de uma infraestrutura pedonal localizada na zona sudeste da área de intervenção com uma largura total de 3 m, tal como representada na planta de implantação.

## Artigo 23.º

**Espaços verdes privados de recreio e lazer**

1 — Os espaços verdes privados de recreio e lazer destinam-se preferencialmente à instalação de jardins ou relvados podendo ser pontualmente ocupadas por equipamentos de carácter lúdico, desportivo ou de apoio à atividade hoteleira, nomeadamente, piscinas e campos de jogos e respetivas instalações de apoio.

2 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 15.º, entende-se por usos compatíveis com os usos habitacional e turístico, designadamente equipamentos de carácter lúdico, desportivo ou de apoio à atividade hoteleira, tais como piscinas e campos de jogos e respetivas instalações de apoio e ainda ginásios, centros de saúde, equipamentos de animação turística e de diversão noturna, nos termos do presente regulamento.

3 — Sem prejuízo da transferência do aproveitamento urbanístico, nos espaços verdes privados de recreio e lazer aplicam-se os seguintes parâmetros:

- a) O índice de impermeabilização do solo máximo permitido é de 0,20;
- b) O índice bruto de construção máximo admitido é de 0,05.

4 — Os espaços verdes privados de recreio e lazer são parte integrante dos lotes ou parcelas destinados à construção tal como delimitados na planta de implantação, sem prejuízo do regime aplicável ao domínio hídrico ou da sua integração em loteamentos licenciados anteriormente ao Plano.

5 — As vedações ou barreiras físicas de segurança ou de delimitação da parte dos lotes ou parcelas integrada em espaços verdes privados de recreio e lazer são constituídas por sebes vivas, com ou sem interposição de rede metálica com altura máxima de 1,80 m medida a partir da cota de assentamento.

6 — Os pedidos de licenciamento ou a apresentação de comunicações prévias relativos aos lotes ou parcelas destinados à construção são instruídos com projeto de arquitetura paisagista.

7 — O aproveitamento urbanístico resultante da aplicação do índice bruto de construção máximo referido no n.º 3 anterior pode ser transferido para o solo urbano adjacente, desde que:

- a) Dentro do mesmo empreendimento;
- b) Se mantenham os usos estabelecidos no regime aplicável aos espaços verdes privados de recreio e lazer.

## Artigo 24.º

**Espaços verdes privados de proteção e enquadramento**

1 — Os espaços verdes privados de proteção e enquadramento ocupam as principais linhas de festo e as zonas de declive acentuado.

2 — Os espaços verdes privados de proteção e enquadramento observam as regras seguintes:

- a) Arborização densa das linhas de festo, com uma percentagem mínima arborizada de 80 %;
- b) Interdição da impermeabilização do solo, exceto para a implantação de vias de ligação às zonas adjacentes urbanizadas, caminhos pedonais ou cicláveis e criação de planos de água enquadados em arranjo paisagístico, com o índice de impermeabilização do solo máximo de 0,05.

c) Nas edificações preexistentes admite-se a realização de obras de reabilitação, alteração, reconversão e ampliação com um aumento da área bruta de construção até ao máximo de 10 % da área construída ou licenciada e um aumento de cêrcea até ao máximo de 6,5 m e dois pisos.

3 — Os espaços verdes privados de proteção e enquadramento são parte integrante dos lotes ou parcelas destinados à construção, sendo os respetivos processos de licenciamento ou de comunicação prévia instruídos com projeto de arquitetura paisagista.

4 — Nas áreas verdes privadas de proteção e enquadramento, deve ser adotado como valor de referência o valor equivalente à densidade de arborização mínima de 100 árvores/ha, para árvores de médio e grande porte.

#### Artigo 25.º

##### **Espaços verdes de enquadramento de infraestruturas**

1 — Os espaços verdes de enquadramento de infraestruturas destinam-se à implementação das soluções técnicas e estruturais adequadas ao desenvolvimento das vias, designadamente, através de taludes, muros de suporte, gabiões ou de outras soluções, sem prejuízo do respetivo atravessamento, podendo incluir a instalação de postos recolha de resíduos sólidos, postos de transformação, depósitos de gás ou outras instalações técnicas.

2 — As espécies a utilizar nos espaços verdes de enquadramento de infraestruturas são preferencialmente, espécies autóctones, bem adaptadas edafoclimaticamente, que representem baixas exigências hídricas e de manutenção, com um porte adaptado às situações a que se destinam.

#### Artigo 26.º

##### **Espaços verdes públicos**

1 — Os espaços verdes públicos correspondem ao corredor verde parcialmente sobreposto à zona de proteção ao sistema hídrico, ao corredor verde localizado junto à V11 e ao corredor verde localizado junto à VAL4, todos constantes da planta de implantação.

2 — O corredor verde parcialmente sobreposto à zona de proteção ao sistema hídrico é constituído por uma faixa arborizada e ajardinada, integrando um caminho pedonal e ciclável.

3 — A gestão e manutenção das áreas verdes públicas é da responsabilidade da Câmara Municipal.

### CAPÍTULO VI

#### **Obras de Urbanização e Estacionamento**

#### Artigo 27.º

##### **Obras de urbanização**

No âmbito de cada projeto que envolva a instalação de infraestruturas são realizadas as respetivas obras de urbanização, correspondentes às obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

#### Artigo 28.º

##### **Infraestruturas técnicas**

1 — As infraestruturas técnicas programadas são as seguintes:

- a) Abastecimento de água;
- b) Rega;



- c) Drenagem de águas residuais domésticas;
- d) Drenagem de águas pluviais;
- e) Eletricidade, incluindo redes de média e baixa tensão e postos de transformação;
- f) Iluminação pública;
- g) Telecomunicações;
- h) Gás, incluindo reservatório enterrado e rede de distribuição;
- i) Sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos (RSU).

2 — Os projetos das obras de urbanização e das edificações respeitam, sempre que técnica e economicamente viável, o princípio do uso eficiente da água, designadamente, através do aproveitamento das águas pluviais das coberturas.

3 — As infraestruturas de distribuição de água a instalar são constituídas por redes separativas de distribuição de água, para consumo humano e para rega.

#### Artigo 29.º

##### Escoamento pluvial

1 — Os percursos de escoamento pluvial coincidem preferencialmente com os traçados das vias representadas na planta de implantação.

2 — O escoamento pluvial é realizado, preferencialmente, por via superficial.

3 — A drenagem, intersecção e condução de águas pluviais assegura a proteção dos lotes ou parcelas que se localizem a uma cota inferior à cota do arruamento.

4 — Cada lote ou parcela incorpora, sempre que técnica e economicamente viável, um ou vários sistemas de retenção ou reservatórios para recolha de águas superficiais, a dimensionar no âmbito dos projetos de edificação e arranjos exteriores em função do escoamento máximo previsto.

#### Artigo 30.º

##### Estacionamento

1 — Admite-se a instalação de estacionamento descoberto fora dos polígonos de implantação definidos na planta de implantação.

2 — O estacionamento privativo, coberto ou descoberto, é assegurado no interior do lote ou parcela, podendo ser localizado em cave, à superfície ou noutra localização técnica e arquitetonicamente adequada.

3 — Os parâmetros urbanísticos específicos aplicáveis ao estacionamento encontram-se definidos no quadro anexo à planta de implantação.

### CAPÍTULO VII

#### Execução

#### Artigo 31.º

##### Sistema de execução

1 — O sistema de execução é preferencialmente o sistema de cooperação, ou, em alternativa, o sistema de iniciativa dos interessados.

2 — Caso a Câmara Municipal de Lagos verifique não ser viável a implementação dos sistemas de execução previstos no n.º 1 anterior, a mesma entidade poderá optar por adotar o sistema de imposição administrativa, designadamente, com vista à execução de infraestruturas.

## Artigo 32.º

**Redistribuição de benefícios e encargos**

1 — A perequação compensatória é realizada de acordo com o disposto no PUMP.

2 — Os mecanismos de perequação adotados são os seguintes:

- a) Índice médio de utilização (“IMU”);
- b) Área de cedência média (“ACM”);
- c) Repartição de custos de urbanização.

3 — A redistribuição de benefícios e encargos tem por referência dois níveis:

- a) Nível 1, relativo ao conjunto das UOPG definidas pelo PUMP;
- b) Nível 2, relativo ao conjunto das parcelas ou lotes da UOPG3 qualificados como espaços habitacionais III e espaços turísticos;

4 — Os valores da perequação de nível 1 e de nível 2 previstos no PUMP correspondem à estimativa constante do programa de execução, modelo de redistribuição de benefícios e encargos, plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira que acompanha o Plano.

5 — A perequação de nível 1 e de nível 2 é realizada em simultâneo.

6 — Encontram-se excluídos da perequação compensatória os espaços habitacionais I, os espaços habitacionais II e as cedências realizadas antes da data de entrada em vigor do Plano, bem como todas as operações urbanísticas validamente licenciadas, admitidas, comunicadas ou autorizadas na data de entrada em vigor do Plano.

## Artigo 33.º

**Índice médio de utilização**

O valor do índice médio de utilização bruto no âmbito da perequação de nível 2 é de 0,1476 que corresponde ao quociente entre a capacidade total do plano e a área das parcelas originais com capacidade edificatória.

## Artigo 34.º

**Área de cedência média**

1 — As áreas já cedidas pelos proprietários para o domínio municipal não são contabilizadas no âmbito da perequação de nível 1.

2 — As cedências a incluir no domínio público municipal no âmbito da perequação de nível 1, correspondem às áreas delimitadas na planta de implantação como vias 2, 3, 4, 11 e 12 e associados espaços verdes de enquadramento de infraestruturas, espaços verdes públicos e espaço de uso especial — infraestruturas para ampliação do reservatório de água.

3 — O valor da área de cedência média no âmbito da perequação de nível 2 é de 0,0872 que corresponde ao quociente entre as cedências a efetuar para o domínio municipal, para efeitos de concretização dos espaços verdes de enquadramento de infraestruturas, espaços verdes públicos e espaços para vias de acesso, passeios, bolsas de estacionamento e outras infraestruturas locais, e a área das parcelas originais com capacidade edificatória.

4 — A área de cedência a integrar no domínio público municipal no âmbito da perequação de nível 2 corresponde à área que venha a ser ocupada pelos arruamentos, estacionamentos, passeios e demais infraestruturas de âmbito local, bem como pelos associados espaços verdes de enquadramento de infraestruturas.



## Artigo 35.º

**Repartição dos custos de urbanização**

1 — A repartição dos custos de urbanização relativa ao conjunto das UOPG definidas pelo PUMP (nível 1) rege-se pelo disposto no PUMP.

2 — A repartição dos custos de urbanização relativos às infraestruturas especificadas no capítulo V do presente regulamento que servem o conjunto das parcelas ou lotes da UOPG3 qualificados como espaços habitacionais III e espaços turísticos (nível 2) é concretizada por via da aplicação de um encargo padrão ao valor do direito concreto de construir atribuído a cada proprietário ou outra entidade interessada.

3 — Os valores correspondentes aos encargos de urbanização são os que resultarem dos projetos de execução a desenvolver nas devidas operações urbanísticas, que poderão ser objeto de avaliação desde que devidamente justificado e se tal resultar de circunstâncias imprevistas.

4 — A edificabilidade associada a construções validamente existentes cuja demolição está prevista no Plano não é considerada para efeitos de repartição dos custos de urbanização.

## Artigo 36.º

**Fundo de compensação**

A execução da UOPG3 articula-se com o fundo de compensação das unidades operativas de planeamento e gestão da Meia Praia, gerido pela Câmara Municipal de Lagos com a participação dos interessados, nos termos definidos em regulamento municipal, com o objetivo de:

- a) Liquidar as compensações devidas pelos particulares;
- b) Cobrar e depositar em instituição bancária as quantias liquidadas;
- c) Liquidar e pagar as compensações devidas a terceiros.

## Artigo 37.º

**Prazo de execução**

Sem prejuízo do disposto no artigo 199.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, em conformidade com o disposto na alínea g), do n.º 1, do artigo 77.º, do RJUE, o prazo máximo para a execução das operações de edificação previstas nas operações de loteamento, é de 10 (dez) anos contados a partir da data de entrada em vigor do PP.

## CAPÍTULO VIII

**Disposições Finais**

## Artigo 38.º

**Preexistências**

1 — O Plano não derroga os direitos conferidos por informações prévias favoráveis, projetos de arquitetura aprovados, comunicações prévias, autorizações e licenças válidas, mesmo que não tituladas por alvará, concedidas pelas entidades administrativas competentes antes da respetiva entrada em vigor.

2 — Os direitos referidos no n.º 1 anterior devem ser devidamente considerados na programação da execução do Plano.



Artigo 39.º

**Casos omissos**

Aos casos omissos no presente regulamento aplica-se subsidiariamente o PUMP e a legislação em vigor.

Artigo 40.º

**Vigência**

O presente plano de pormenor entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT  
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

54054 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PImp\\_54054\\_0807\\_PP3\\_Impl1.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PImp_54054_0807_PP3_Impl1.jpg)

54054 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PImp\\_54054\\_0807\\_PP3\\_Impl2.q.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PImp_54054_0807_PP3_Impl2.q.jpg)

54057 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond\\_54057\\_0807\\_PP3\\_Cond.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_54057_0807_PP3_Cond.jpg)

613123703