

PLANO DE PORMENOR
DA UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO N.º 11
DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA MEIA PRAIA

Versão Final da Proposta de Plano

ELEMENTOS CONSTITUINTES / REGULAMENTO

Alínea a) do n.º 1 do artigo 92.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

ÍNDICE

CAPÍTULO I -	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	3
ARTIGO 1º -	ÂMBITO	3
ARTIGO 2º -	OBJETIVOS.....	3
ARTIGO 3º -	DEFINIÇÕES E CONCEITOS.....	3
ARTIGO 4º -	INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	4
ARTIGO 5º -	CONTEÚDO DOCUMENTAL	4
ARTIGO 6º -	VINCULAÇÃO	6
CAPÍTULO II -	CLASSIFICAÇÃO, QUALIFICAÇÃO E USO DO SOLO	6
SECÇÃO I	DISPOSIÇÕES GERAIS	6
ARTIGO 7º -	ESPAÇOS CANAIS.....	6
ARTIGO 8º -	ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL.....	6
ARTIGO 9º -	CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA.....	7
ARTIGO 10º -	PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO	7
ARTIGO 11º -	SETE FIGUEIRAS 1, SETE FIGUEIRAS 2 E PALMARES 4.....	7
ARTIGO 12º -	SETE FIGUEIRAS 3	8
ARTIGO 13º -	CLASSIFICAÇÃO DO SOLO	8
ARTIGO 14º -	QUALIFICAÇÃO.....	8
ARTIGO 15º -	DISPOSIÇÕES COMUNS À ÁREA DE INTERVENÇÃO	9
ARTIGO 16º -	USOS	10
SECÇÃO II	CATEGORIAS DE ESPAÇO	10
ARTIGO 17º -	ESPAÇOS RESIDENCIAIS I	10
ARTIGO 18º -	ESPAÇOS RESIDENCIAIS II	10
ARTIGO 19º -	ESPAÇOS RESIDENCIAIS PROPOSTOS.....	10
ARTIGO 20º -	ESPAÇOS VERDES	10
SECÇÃO III	ESPAÇOS RESIDENCIAIS PROPOSTOS.....	11
ARTIGO 21º -	DISPOSIÇÕES GERAIS	11
ARTIGO 22º -	ELEMENTOS ACESSÓRIOS	12
ARTIGO 23º -	ESTACIONAMENTO	13
CAPÍTULO III -	OBRAS DE URBANIZAÇÃO	13
ARTIGO 24º -	INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS	13
ARTIGO 25º -	INFRAESTRUTURAS TÉCNICAS.....	13
ARTIGO 26º -	ESCOAMENTO PLUVIAL.....	14
CAPÍTULO IV -	EXECUÇÃO.....	15
SECÇÃO I	EXECUÇÃO SISTEMÁTICA	15
ARTIGO 27º -	UNIDADES DE EXECUÇÃO	15
ARTIGO 28º -	TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA E EDIFICABILIDADE	15
ARTIGO 29º -	SISTEMAS DE EXECUÇÃO.....	15
SECÇÃO II	REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS.....	16
ARTIGO 30º -	PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA.....	16
ARTIGO 31º -	UTILIZAÇÃO MÉDIA	16
ARTIGO 32º -	CEDÊNCIAS	16
ARTIGO 33º -	REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO.....	17
SECÇÃO III	EXECUÇÃO NÃO SISTEMÁTICA	17
ARTIGO 34º -	OPERAÇÕES URBANÍSTICAS ISOLADAS	17
CAPÍTULO V -	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	17
ARTIGO 35º -	CASOS OMISSOS.....	17
ARTIGO 36º -	ENTRADA EM VIGOR	17

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - ÂMBITO

O presente regulamento estabelece as regras aplicáveis à ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção do plano de pormenor (PP) da unidade operativa de planeamento e gestão n.º 11 (UOPG11) do plano de urbanização da Meia Praia (PUMP), com cerca de 11,8 ha, tal como delimitada na planta de implantação.

Artigo 2º - OBJETIVOS

Os objetivos do PP são:

- 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 UOPG11;
- b) Valorização e qualificação integral do território, através do estabelecimento de regras para salvaguarda do ambiente, da paisagem, da arquitetura e da qualidade dos serviços, em conformidade com os objetivos estratégicos definidos pelo PUMP;
- c) Compatibilização entre as intervenções sectoriais de natureza pública e o investimento privado, com vista a incentivar o desenvolvimento económico e social e uma resposta às necessidades de oferta na Meia Praia de uma zona habitacional de elevada qualidade;
- d) Localização e caracterização das redes de infraestruturas necessárias ao desenvolvimento da área de intervenção;
- e) Dotar a UOPG11 de um quadro normativo flexível, capaz de incentivar o respetivo desenvolvimento no âmbito de unidades de execução, designadamente, por via de acordos entre os proprietários ou outros interessados.

Artigo 3º - DEFINIÇÕES E CONCEITOS

1. Na área de intervenção do PP 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, os conceitos estabelecidos na demais legislação aplicável.
2. Para efeitos de execução do PP, adotam-se ainda os seguintes conceitos técnicos:
 - a) *Operação urbanística isolada*: operação urbanística concretizada sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução ou sem necessidade de formação de qualquer maioria dos proprietários de parcelas localizadas no interior de unidade de execução delimitada pelo PP, desde que observadas as condições definidas no presente regulamento;
 - b) *Parte expetante da parcela parcialmente urbanizada da UE3*: área coincidente com os lotes designados na planta de implantação pelos números 9 e 10 e com parte da via pedonal representada na mesma planta.

Artigo 4º - INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O PP articula-se com os instrumentos de gestão territorial em vigor na sua área de intervenção, designadamente:

- a) Plano de urbanização da Meia Praia, aprovado, em 11 de Junho de 2007 pela Assembleia Municipal de Lagos e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 125/2007, de 28 de Agosto (PUMP);
- b) Plano regional de ordenamento do território para o Algarve, originariamente aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março, e posteriormente revisto por via da Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de Agosto (PROTAL);
- c) Plano de bacia hidrográfica das ribeiras do Algarve, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 12/2002, de 9 de Março (PBH-RH8);
- d) Plano regional de ordenamento florestal do Algarve, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 17/2006, de 20 de Outubro (PROF).

Artigo 5º - CONTEÚDO DOCUMENTAL

1. O PP 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 PP é acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Relatório (incluindo estudo hidrográfico e hidrológico);
- b) Elementos constituintes do PUMP (regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes);
- c) F01 - Planta de enquadramento [escala 1/25.000];
- d) F02 - Planta da situação existente (levantamento fotográfico) [sem escala];
- e) F03 - Planta da situação existente (levantamento fotográfico) [sem escala];
- f) F04 - Planta da situação existente (levantamento fotográfico) [sem escala];
- g) F05 - Planta com a cartografia base e limite da UOPG [escala 1/1.000];
- h) F06 - Extrato das cartas de caracterização biofísica do PUMP [escala 1/5.000];
- i) F07 - Extrato das cartas de caracterização biofísica do PUMP [escala 1/5.000];
- j) F08 - Extrato da planta de zonamento do PUMP [escala 1/5.000];
- k) F09 - Extrato da planta de condicionantes do PUMP [escala 1/5.000];
- l) F10 - Planta das unidades homogéneas topo-morfológicas [escala 1/2.000];
- m) F11 - Planta de unidades de uso ou revestimento do solo [escala 1/2.000];
- n) F12 - Planta de vistas dominantes [escala 1/2.000];
- o) F13 - Planta de síntese paisagística [escala 1/2.000];
- p) F14 - Planta da estrutura verde [escala 1/2.000];
- q) F15 - Planta de localização de sítios arqueológicos [escala 1/1.000];
- r) F16 - Planta esquemática com critérios de delimitação das parcelas [escala 1/1.000];
- s) F17 - Cortes esquemáticos [escala 1/1.000];
- t) F18 - Cortes esquemáticos [escala 1/1.000];

- u) F19 – Planta esquemática de acessibilidades [escala 1/1.000];
- v) F20 - Infraestruturas viárias e de circulação – Planta cotada de pavimentos [escala 1/1.000];
- w) F21 - Infraestruturas viárias e de circulação - Perfis transversais tipo P1, P2, P3, P4, P5, P6 [escala 1/50];
- x) F22 - Infraestruturas viárias e de circulação – Planta dos arruamentos – Rua A, B, C e percurso pedonal [escala 1/1.000];
- y) F23 - Infraestruturas viárias e de circulação – Perfis Longitudinais – Rua A e percurso pedonal [escala 1/1.000 e 1/100];
- z) F24 - Infraestruturas viárias e de circulação – Perfis Longitudinais – Rua B e C [escala 1/1.000 e 1/100];
- aa) F25 - Infraestruturas de abastecimento de água – Planta da rede [escala 1/1.000];
- bb) F26 - Infraestruturas de rega – Planta da rede [escala 1/1.000];
- cc) F27 - Infraestruturas de drenagem de águas residuais domésticas – Planta da rede [escala 1/1.000];
- dd) F28 - Infraestruturas de drenagem de águas pluviais – Planta da rede [escala 1/1.000];
- ee) F29 - Infraestruturas de eletricidade – Rede de Média Tensão [escala 1/1.000];
- ff) F30 - Infraestruturas de eletricidade – Rede de Baixa Tensão [escala 1/1.000];
- gg) F31 - Infraestruturas de eletricidade – Rede de Iluminação Pública [escala 1/1.000];
- hh) F32 - Infraestruturas de telecomunicações – Planta da rede [escala 1/1.000];
- ii) F33 - Infraestruturas de gás – Planta da rede [escala 1/1.000];
- jj) F34 – Sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos (RSU) – Localização de ilha ecológica [escala 1/1.000];
- kk) Relatório de produção de levantamento cadastral;
- ll) F01 - Levantamento cadastral [escala 1/1.000];
- mm) Relatório de Mapas de Ruído;
- nn) A.I - Mapa de Ruído do Plano de Pormenor da UOPG11 do PUMP / Situação Atual - Versão Preliminar – Identificação das fontes de ruído [escala 1/5.000];
- oo) A.II.1 - Mapa de Ruído do Plano de Pormenor da UOPG 11 do PUMP / Situação Atual - Versão Preliminar – Indicador Lden [escala 1/1.000];
- pp) A.II.2 - Mapa de Ruído do Plano de Pormenor da UOPG 11 do PUMP / Situação Atual - Versão Preliminar – Indicador Ln [escala 1/1.000];
- qq) A.III - Mapa de Ruído do Plano de Pormenor da UOPG 11 do PUMP / Situação Futura – Identificação de fontes de ruído [escala 1/5.000];
- rr) A.IV.1 - Mapa de Ruído do Plano de Pormenor da UOPG 11 do PUMP / Situação Futura – Proposta de Plano – Indicador Lden [escala 1/1.000];
- ss) A.IV.2 - Mapa de Ruído do Plano de Pormenor da UOPG 11 do PUMP / Situação Futura – Proposta de Plano – Indicador Ln [escala 1/1.000];
- tt) A.V.1 - Zonamento acústico proposto para o Plano de Pormenor da UOPG 11 do PUMP / Situação Futura – Proposta de Plano – Indicador Ln [escala 1/1.000];
- uu) A.V.2 - Mapa de conflitos do Plano de Pormenor da UOPG 11 do PUMP / Situação Futura – Proposta de Plano – Indicador Lden [escala 1/1.000];
- vv) A.V.3 - Mapa de conflitos do Plano de Pormenor da UOPG 11 do PUMP / Situação Futura – Proposta de Plano – Indicador Ln [escala 1/1.000];

- ww) Relatório com indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
 - xx) Quadro com indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
 - yy) F01 - Planta com indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor [escala 1/1.000];
 - zz) Programa de execução e plano de financiamento;
 - aaa) Ficha de dados estatísticos de Plano de Pormenor – DGT;
 - bbb) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.
3. Nos termos do PUMP, inexistem servidões administrativas ou restrições de utilidade pública na área de intervenção.

Artigo 6º - VINCULAÇÃO

O PP vincula direta e imediatamente as entidades públicas e os particulares.

CAPÍTULO II - CLASSIFICAÇÃO, QUALIFICAÇÃO E USO DO SOLO

SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 7º - ESPAÇOS CANAIS

1. São estabelecidos os seguintes espaços canais:
 - a) Espaços canais viários;
 - b) Espaço canal de infraestruturas urbanísticas.
2. Os espaços canais viários são constituídos pelos espaços relativos a infraestruturas viárias existentes e previstas (incluindo via pedonal), delimitados na planta de implantação.
3. Os espaços canais de infraestruturas urbanísticas correspondem às áreas destinadas à implantação dos ramos principais das redes de abastecimento de água, drenagem das águas residuais, energia elétrica, gás e telecomunicações.

Artigo 8º - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

1. A estrutura ecológica municipal da área de intervenção do PP encontra-se delimitada na planta de implantação e é composta por espaços verdes de enquadramento de infraestruturas do PUMP, áreas verdes privadas de proteção e enquadramento e espaços verdes de enquadramento de infraestruturas / revestimento superficial de inertes.
2. Na estrutura ecológica municipal observam-se as regras relativas às categorias de espaço em que se insere.

Artigo 9º - CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA

A área de intervenção do PP é classificada como zona mista, para efeitos do disposto no regulamento geral do ruído.

Artigo 10º - PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

1. Os sítios e as zonas de sensibilidade arqueológica encontram-se identificados na planta de implantação e regem-se pelo disposto no artigo 19.º do regulamento do PUMP.
2. Todos os processos de licenciamento de operações urbanísticas ou comunicação prévia com impacte no subsolo das áreas mencionadas no número 1 antecedente ou obras de demolição de edifícios de arquitetura vernácula, são instruídos com parecer sobre a componente arqueológica, subscrito por arqueólogo ao serviço do município ou, na sua ausência, por arqueólogo da entidade de tutela, tendo em conta as medidas cautelares decorrentes do respetivo nível de sensibilidade arqueológica.
3. Sem prejuízo do disposto no regulamento do PUMP, a execução de operações urbanísticas nas áreas mencionadas no n.º 1 antecedente serão precedidas dos trabalhos arqueológicos referidos no artigo 11.º, nomeadamente com emprego de meios complementares de diagnóstico.
4. O aparecimento ocasional, durante a realização de qualquer obra, de objetos ou de contextos arqueológicos preservados, é de imediato informado aos serviços municipais e à entidade de tutela, podendo haver lugar a suspensão das escavações e movimentos de terras, nos termos da legislação aplicável, bem como à tomada de medidas cautelares julgadas convenientes para a minimização do impacte da obra nos bens culturais.
5. No caso de suspensão 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, por arqueólogo da entidade de tutela.
6. Os trabalhos arqueológicos mencionados nos números anteriores estão sujeitos a prévia autorização da tutela, a requerer nos termos da legislação aplicável.
7. As prospeções geofísicas e sondagens de diagnóstico arqueológico referidas nos artigos 11.º e 12.º do presente regulamento são, preferencialmente e sempre que possível, realizadas em simultâneo.
8. Sempre que se verifique que as prospeções e sondagens referidas no n.º 7 antecedente não possam ser realizadas em simultâneo, designadamente, por falta de acordo entre os proprietários quanto à respetiva calendarização ou custo, as mesmas ações são realizadas no âmbito da unidade de execução em que se encontram integradas.

Artigo 11º - SETE FIGUEIRAS 1, SETE FIGUEIRAS 2 E PALMARES 4

1. A execução de operações urbanísticas na área coincidente com os sítios arqueológicos designados por “Sete Figueiras 1” e “Sete Figueiras 2”, delimitada na planta de implantação, é antecedida da realização de prospeções geofísicas da mesma área.
2. A execução de operações urbanísticas na área coincidente com o sítio arqueológico designado por “Palmares 4” é antecedida da realização de prospeções geofísicas na parte dos lotes 3 e 5 abrangida pela mesma área.
3. A execução de obras de construção na área coincidente com os sítios arqueológicos referidos nos n.ºs 1 e 2 antecedentes é antecedida da realização de sondagens de diagnóstico arqueológico, a definir pelo proprietário em função dos resultados da prospeção geofísica referida nos mesmos números.

4. Os projetos de arquitetura conciliam-se com os vestígios arqueológicos existentes, procurando, sempre que possível e economicamente viável, a salvaguarda física dos mesmos e a sua valorização, podendo, em alternativa aplicar-se o princípio da conservação pelo registo científico, nos termos da legislação aplicável.
5. Caso se venha a verificar no decurso da obra que a implantação do projeto de arquitetura coincide com estruturas arqueológicas existentes e que o mesmo projeto não integra as mesmas, deverá equacionar-se uma eventual alteração do mesmo projeto, se for caso disso.
6. O disposto nos números antecedentes não prejudica a realização de operações urbanísticas que impliquem intervenções no solo com profundidade inferior a 20 cm, designadamente, relativas a acessos ao interior dos lotes, estacionamento ou espaços de lazer descobertos.

Artigo 12º - SETE FIGUEIRAS 3

1. Todos os movimentos de terras e escavações realizados na área coincidente com o sítio arqueológico designado por “Sete Figueiras 3” delimitado na planta de implantação são objeto de acompanhamento arqueológico pela equipa do proprietário / promotor.
2. Sem prejuízo do disposto no regulamento do PUMP, se no âmbito do acompanhamento arqueológico referido no n.º 1 antecedente forem encontrados contextos arqueológicos preservados, são de imediato informados os serviços municipais e a entidade de tutela, podendo haver lugar a suspensão das escavações e movimentos de terras, nos termos da legislação aplicável.
3. Nos casos previstos no n.º 2 antecedente, poderá ainda haver lugar à tomada de medidas cautelares adicionais julgadas convenientes para a minimização do impacte da obra nos bens culturais, mediante proposta do arqueólogo responsável, podendo eventualmente dar lugar a alterações de projeto, se for caso disso.
4. Os trabalhos arqueológicos decorrentes da alteração do plano de trabalhos arqueológicos e da metodologia inicialmente prevista são precedidos de autorização específica da tutela, sendo integrados, de forma intercalar, na calendarização da obra.
5. A comunicação à Câmara Municipal do início dos trabalhos arqueológicos referidos no n.º 4 antecedente tem por efeito a suspensão do prazo de execução da operação urbanística em causa.
6. O disposto nos números antecedentes não prejudica a realização de operações urbanísticas que impliquem intervenções no solo com profundidade inferior a 20 cm, designadamente, relativas a acessos ao interior dos lotes, estacionamento ou espaços de lazer descobertos.

Artigo 13º - CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

A área de intervenção do PP integra-se em solo urbano.

Artigo 14º - QUALIFICAÇÃO

O solo urbano estrutura-se da seguinte forma, segundo as respetivas categorias operativas e funcionais:

- a) Solo urbanizado
 - a.1 - Espaços residenciais I;
 - a.2 - Espaços residenciais II.

- b) Solo urbanizável
- b.1 – Espaços residenciais propostos;
- c) Espaços verdes
- c.1 – Espaços verdes de enquadramento de infraestruturas / revestimento superficial de inertes;
- c.2 – Espaços verdes de enquadramento de infraestruturas do PUMP;
- c.3 – Áreas verdes privadas de proteção e enquadramento.

Artigo 15º - DISPOSIÇÕES COMUNS À ÁREA DE INTERVENÇÃO

1. É admitida a realização de escavações arqueológicas e de obras de valorização do património cultural.
2. O(s) projeto(s) de urbanização, de loteamento ou, em alternativa e quando admissível, o projeto de obras de edificação, verificam o(s) nível(is) piezométrico(s) do(s) furo(s) de captação validamente existentes num raio de 300 metros da(s) operação(ões) urbanística(s), constantes de levantamento a facultar ao proprietário pela entidade de tutela.
3. Em alternativa ao levantamento referido no n.º 2 antecedente, o projeto pode também ser instruído cumulativamente com:
 - (i) cópia do recibo do pedido dirigido pelo proprietário à entidade da tutela;
 - (ii) indicação do(s) furo(s) de captação validamente existente(s) num raio de 300 metros da(s) operação(ões) urbanística(s) que venham a ser identificados pelo proprietário no mesmo raio, caso existam.
4. Quando o(s) nível(is) piezométrico(s) do(s) furo(s) de captação facultado(s) ao proprietário pela entidade da tutela nos termos do n.º 2 intersecte(m) ou coincida(m) com cota de escavação prevista para a execução do projeto, o proprietário realiza um estudo de prospeção geotécnica, nomeadamente, com vista a confirmar a existência de uma intersecção do(s) nível(is) piezométrico(s) com a cota de escavação do local da obra.
5. Nos casos em que a cota de escavação prevista se localizar a uma distância vertical igual ou inferior a 3 m do(s) nível(is) piezómetro(s) do(s) furo(s) de captação facultado(s) ao proprietário pela entidade da tutela nos termos do n.º 2, o proprietário toma em obra as medidas adequadas a evitar ou limitar a descarga de poluentes nas águas subterrâneas e a prevenir a deterioração do estado das mesmas.
6. No caso de as escavações realizadas no âmbito da execução de uma operação urbanística intersectarem um nível piezométrico, o proprietário limitará ao mínimo as extrações das mesmas águas, reduzindo, na medida do possível, quaisquer impactes negativos sobre os recursos hídricos subterrâneos e as captações particulares servidas pela massa de água intersectada.
7. É interdita a descarga direta de águas residuais nos percursos de escoamento pluvial ou em sistemas de dissipação de caudais.
8. As obras de urbanização, as operações de loteamento e as obras de edificação incluem projeto de arquitetura paisagística, relativo aos espaços exteriores, nos termos do PUMP.
9. Admite-se genericamente a realização de obras de demolição em toda a área de intervenção, desde que sejam observadas as regras aplicáveis aos resíduos originados pelas mesmas e desde que, nos casos em que a parcela ou lote se destine à urbanização e edificação, já se encontre aprovado o respetivo projeto de arquitetura.
10. É interdito o uso industrial, o desenvolvimento de atividades extrativas e a instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações ou respetivos acessórios.

Artigo 16º - Usos

1. O uso dominante da área de intervenção é o uso habitacional.
2. É interdita a instalação na área de intervenção de atividades com características incompatíveis com o uso habitacional, nomeadamente, todas aquelas que impliquem a produção de ruído, fumos, cheiros ou resíduos, a perturbação das condições de trânsito ou de estacionamento devido a operações de carga e descarga ou incomportável tráfego de veículos pesados.

SECÇÃO II CATEGORIAS DE ESPAÇO

Artigo 17º - ESPAÇOS RESIDENCIAIS I

1. Os espaços residenciais I correspondem aos espaços de uso dominante habitacional localizados no topo sudeste da área de intervenção do PP.
2. As regras aplicáveis aos espaços residenciais I são as definidas no artigo 41.º do regulamento do PUMP.

Artigo 18º - ESPAÇOS RESIDENCIAIS II

1. Os espaços residenciais II correspondem aos espaços de uso dominante habitacional localizados no topo noroeste da área de intervenção do PP, abrangidos pelo alvará n.º 1/1985.
2. Sem prejuízo do disposto no alvará n.º 1/1985, aos espaços residenciais II aplica-se o disposto no PUMP para a respetiva categoria de zona habitacional proposta, designadamente as regras constantes da Secção III do presente capítulo II.

Artigo 19º - ESPAÇOS RESIDENCIAIS PROPOSTOS

1. Os espaços residenciais propostos correspondem aos espaços de uso dominante habitacional que constituem a maioria da área de intervenção do PP.
2. Os espaços residenciais propostos observam as regras constantes da Secção III do presente capítulo II e do capítulo IV.

Artigo 20º - ESPAÇOS VERDES

1. Os espaços verdes são compostos por:
 - a) Espaços verdes de enquadramento de infraestruturas / revestimento superficial de inertes;
 - b) Espaços verdes de enquadramento de infraestruturas do PUMP;
 - c) Áreas verdes privadas de proteção e enquadramento.
2. Os espaços verdes de enquadramento de infraestruturas / revestimento superficial de inertes destinam-se à instalação de um reservatório de gás enterrado, de um posto de

transformação ou outras instalações técnicas, bem como à implementação das soluções técnicas e estruturais adequadas ao desenvolvimento das vias, designadamente, através de taludes, sem prejuízo do respetivo atravessamento.

3. Os espaços verdes de enquadramento de infraestruturas do PUMP destinam-se à criação de uma zona arborizada que integre as vias 9 e 19 do PUMP na paisagem envolvente.
4. As regras aplicáveis às áreas verdes privadas de proteção e enquadramento são as definidas nos artigos 29.º e 30.º do regulamento do PUMP, designadamente:
 - a) Arborização densa das linhas de fecho, com uma percentagem mínima arborizada de 80%;
 - b) Interdição da impermeabilização do solo, exceto para a implantação de vias de ligação às zonas adjacentes de urbanizadas ou cuja urbanização seja possível programar, caminhos pedonais ou cicláveis e criação de planos de água enquadrados em arranjo paisagístico, com o índice de impermeabilização do solo máximo de 0,05.
 - c) As áreas verdes privadas de proteção e enquadramento são parte integrante dos lotes ou parcelas destinados à construção, devendo ser objeto do projeto de paisagismo.
5. As cotas das áreas verdes privadas de proteção e enquadramento são objeto de ajustamento na fase de execução do PP, com vista a, designadamente, permitir a implantação dos acessos aos lotes.

SECÇÃO III ESPAÇOS RESIDENCIAIS PROPOSTOS

Artigo 21º - DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, as regras gerais aplicáveis aos espaços residenciais propostos da UOPG11 são as definidas no PUMP para a respetiva categoria de zona habitacional proposta, designadamente:
 - a) Tipologias habitacionais: moradias isoladas;
 - b) Índice bruto de construção máximo: 0,11;
 - c) Número máximo de pisos: 1;
 - d) Índice de impermeabilização do solo máximo: 0,2;
 - e) Dimensão mínima de lote: 3.000 m²;
 - f) Área mínima arborizada: 50 % da área do lote;
 - g) Cércea máxima: 4 m;
 - h) Densidade habitacional máxima: 3 fogos/ha.
2. Para efeitos do disposto na alínea g) do n.º 1 antecedente, exclui-se da medida da cércea a altura correspondente às áreas destinadas a instalações técnicas (incluindo respetivas proteções visuais) e acessórios (incluindo muretes recuados relativamente ao plano da fachada, chaminés, casas de máquinas ou de ascensores, depósitos de água, etc.).
3. Para os mesmos efeitos do n.º 2 antecedente, 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.
4. Permite-se a instalação de áreas destinadas a estacionamento e áreas técnicas abaixo da cota de soleira nos termos do disposto na alínea c) do artigo 6.º do regulamento do PUMP.

5. Nos terrenos com declive, 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 cêrcea.
6. O valor da cêrcea é indicado sem prejuízo das frentes de fachada correspondentes a acessos a áreas destinadas a estacionamento e áreas técnicas abaixo da cota de soleira.
7. Para efeitos do disposto na alínea d) do n.º 1 do presente artigo, adotam-se os seguintes valores de coeficiente de impermeabilização do solo:
 - i) Solo ocupado por construção ou com revestimento impermeável: 1;
 - j) Solo com revestimento semipermeável (tal como calçada ou equivalente): 0,5;
 - k) Solo plantado, solo natural sem revestimento ou com pavimentos permeáveis (tais como, pavimentos resultantes da combinação de ligantes ou resinas com inertes ou grelhas de enrelvamento): 0.
8. O(s) projeto(s) de loteamento ou, em alternativa e quando admissível, o projeto de obras de edificação, pode(m) definir cotas de soleira superiores aos valores indicados na planta de implantação, desde que a diferença entre estes valores e a cota de soleira do(s) referido(s) projeto(s) não ultrapasse 1 m;
9. Os projetos de loteamento ou, em alternativa e quando admissível, o projeto de obras de edificação pode(m) definir cotas de soleira inferiores aos valores indicados na planta de implantação;
10. Admitem -se obras de alteração e ampliação, bem como operações de reabilitação e reconversão de edificações preexistentes obedecendo aos seguintes parâmetros:
 - a) Aumento da área bruta de construção até ao máximo de 10 % da área validamente construída ou licenciada;
 - b) Aumento de cêrcea até ao máximo de 6,5 m;
 - c) Número máximo de dois pisos.

Artigo 22º - ELEMENTOS ACESSÓRIOS

Os elementos acessórios da edificação principal observam as seguintes regras:

- a) Os acessos e respetivos muros de contenção, muretes técnicos, portões e muros de enquadramento das entradas nas parcelas não se encontram abrangidos pelos polígonos de implantação dos lotes;
- b) As vedações ou barreiras físicas de segurança ou de delimitação de lotes, são constituídas por sebes vivas, com ou sem interposição de rede metálica com altura máxima de 1,40 m medida a partir da cota de assentamento;
- c) A altura máxima dos muretes técnicos ou de enquadramento de entrada nos lotes e respetivos portões é de 1,5 m, com exceção das situações em que os requisitos técnicos aplicáveis ou o declive do terreno imponham altura superior, desde que devidamente justificado;
- d) 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.

Artigo 23º - ESTACIONAMENTO

1. Admite-se a instalação de estacionamento descoberto fora dos polígonos de implantação dos lotes.
2. O estacionamento privativo, coberto ou descoberto, é assegurado no interior do lote, podendo ser localizado em cave, à superfície ou noutra localização tecnicamente e arquitetonicamente adequada.

CAPÍTULO III - OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Artigo 24º - INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

1. As infraestruturas viárias são compostas pelas seguintes vias:
 - a) Via Norte;
 - b) Via Sul;
 - c) Via pedonal.
2. A Via Norte destina-se predominantemente a servir a área coincidente com os lotes designados na planta de implantação pelos números 1 a 8.
3. A Via Sul destina-se predominantemente a servir a área coincidente com os lotes designados na planta de implantação pelos números 9 a 23.
4. A via pedonal é composta pela infraestrutura que efetua a ligação entre a Via Norte e a Via Sul.
5. Os taludes decorrentes da implantação de infraestruturas viárias são tratados com uma combinação de vegetação herbácea-arbustiva de espécies autóctones ou com boa adaptação às condições locais.
6. O tratamento dos taludes referidos no n.º 5 antecedente é detalhado no âmbito de projeto de arquitetura paisagista.
7. As infraestruturas viárias são arborizadas com espécies bem adaptadas às condições edafo-climáticas locais, tais como, a alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*) e o zambujeiro (*Olea euopea var. Sylvestris*).
8. Os acessos das vias aos lotes ou parcelas são definidos no âmbito de operações de loteamento ou em alternativa, de obras de edificação nos casos em que sejam admissíveis.
9. Os projetos relativos às operações urbanísticas referidas no número 8 antecedente detalham a solução técnica adotada para a localização do acesso ao lote ou parcela e para o atravessamento dos passeios e taludes integrados em espaços verdes de enquadramento de infraestruturas/ revestimento superficial de inertes.

Artigo 25º - 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.
 4. O tratamento das áreas envolventes ao posto de transformação (PT) e ao depósito de gás é realizado através da utilização de espécies arbustivas e herbáceas com boa adaptação às condições locais e à plantação de árvores, tais como, o medronheiro (*Arbustus unedo*) e o pinheiro manso (*Pinus pinea*).
 5. As alternativas admitidas à instalação da rede de abastecimento de água com o traçado proposto no PP são as seguintes:
 - a) Criação de um espaço de passagem de infraestruturas de abastecimento de água no limite Oeste da UOPG11;
 - b) Criação de uma parcela para instalação de uma estação elevatória (EEA) na zona Sul, a partir da rede pública existente na via V19.
 6. A criação e localização do espaço de passagem temporário de infraestruturas de abastecimento de água ou de uma parcela para instalação de uma estação elevatória (EEA) referidos no n.º 3 antecedente efetuam-se através constituição de servidão ou de outro meio legalmente admitido.

Artigo 26º - ESCOAMENTO PLUVIAL

1. Os percursos de escoamento pluvial coincidem com os traçados da passagem pedonal e dos arruamentos representados de forma indicativa 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 que no projeto de loteamento se localizem a uma cota inferior à cota do arruamento.
4. Cada lote 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.
5. Os projetos de obras de urbanização e arranjos exteriores definem a localização de 3 passagens hidráulicas na Via Sul, com sentido norte-sul, cujas áreas críticas se situam na confluência dos limites dos lotes 9 / 12, 16 / 19 e 24 / 20 ou 21.
6. O dimensionamento das passagens hidráulicas referidas no n.º 5 antecedente tem por referência um caudal superior ao do dimensionamento da rede pluvial, sendo realizado no âmbito dos projetos de obras de urbanização, em função do escoamento máximo previsto.
7. A ligação das passagens hidráulicas à rede municipal de drenagem de águas pluviais apenas é admitida para efeitos de escoamento subsidiário dos sistemas referidos no n.º 4 antecedente, com vista a salvaguardar a ocorrência de cheia derivada de caudal superior ao escoamento máximo previsto, sendo sempre realizada a cota superior aos mesmos sistemas.

8. Os projetos de obras de urbanização e arranjos exteriores definem a localização da vala de detenção / dispersão de águas superficiais da Via Sul, a implantar, em alternativa, no lado nascente ou poente ou em ambos os lados da mesma via.
9. A vala referida no n.º 8 antecedente é dimensionada em função do escoamento máximo previsto, sendo localizada na base do talude ou muro de contenção, confinando com os passeios, podendo o desnível entre a plataforma da via e o lote ser tratado com recurso a soluções mistas, integrando talude e ou muro.

CAPÍTULO IV - EXECUÇÃO

SECÇÃO I EXECUÇÃO SISTEMÁTICA

Artigo 27º - UNIDADES DE EXECUÇÃO

1. Para efeitos da execução do PP, são delimitadas três unidades de execução, designadas por UE1, UE2 e UE3.
2. As unidades de execução destinam-se ao desenvolvimento de uma zona habitacional de qualidade devidamente infraestruturada, nos termos do presente regulamento.
3. As unidades de execução podem ser desenvolvidas separadamente ou em conjunto e não apresentam qualquer precedência ou ordem sequencial ou temporal entre si.
4. Na ausência de unanimidade dos proprietários de uma unidade de execução, permite-se o desenvolvimento parcial de unidades de execução mediante a celebração de contrato de urbanização entre titulares do direito de propriedade de terrenos que representem uma área superior a 50,00% da área total da unidade de execução a desenvolver.
5. A delimitação das unidades de execução pode ser ajustada na fase de execução do PP, designadamente, para efeitos de acertos de cartografia determinados por incorreções de cadastro, de transposição de escalas, de definição de limites físicos identificáveis no terreno, bem como por discrepâncias entre qualquer dos elementos acima elencados.

Artigo 28º - TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA E EDIFICABILIDADE

1. Os parâmetros urbanísticos que servem de base à realização de operações de loteamento nas unidades de execução são os constantes da planta de implantação e respetivo quadro síntese e do presente regulamento.
2. Para efeitos do cálculo do índice máximo de construção ao lote apenas é considerada a área urbanizável (AU) referida no quadro síntese da planta de implantação, excluindo-se do mesmo cálculo a zona qualificada pelo PP como área verde privada de proteção e enquadramento (AVPP).

Artigo 29º - SISTEMAS DE EXECUÇÃO

O sistema de execução é preferencialmente o sistema de cooperação, ou, em alternativa, o sistema de compensação.

SECÇÃO II REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

Artigo 30º - PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

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 UOPG11 qualificados como espaços residenciais propostos;
4. Os valores de referência da perequação de nível 1 e de nível 2 são os constantes do programa de execução e plano de financiamento do PP.
5. A perequação de nível 1 e de nível 2 é realizada em simultâneo.
6. Encontram-se excluídos da perequação compensatória os espaços residenciais I, os espaços residenciais II, todos os espaços verdes e a parte construída da parcela parcialmente urbanizada da UE3, bem como todas as operações urbanísticas validamente licenciadas, admitidas, comunicadas ou autorizadas na data de entrada em vigor do PP.

Artigo 31º - UTILIZAÇÃO MÉDIA

O valor indicativo de referência do índice médio de utilização bruto no âmbito da perequação de nível 2 é de 0,1100 que corresponde ao quociente entre a capacidade total do plano e a área urbanizável das parcelas originais com capacidade edificatória.

Artigo 32º - CEDÊNCIAS

1. As áreas já cedidas pelos proprietários para o domínio municipal são devidamente 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 via 9 e via 19 do PUMP e espaços verdes de enquadramento de infraestruturas do PUMP.
3. O valor indicativo de referência da área de cedência média no âmbito da perequação de nível 2 é de 0,1284 que corresponde ao quociente entre as cedências a efetuar para o domínio municipal e a área urbanizável 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 pelas vias Norte, Sul e pedonal (incluindo arruamentos locais, estacionamento e passeios), às áreas qualificadas pelo PP como espaços verdes de enquadramento de infraestruturas / revestimento superficial de inertes.

Artigo 33º - 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 III do presente regulamento que servem o conjunto das parcelas ou lotes da UOPG11 qualificados como espaços residenciais propostos (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 encargos de urbanização correspondem ao valor dos autos de medição das obras das infraestruturas locais descritas no programa de execução e plano de financiamento do PP e correspondentes projetos de obras de urbanização.

SECÇÃO III EXECUÇÃO NÃO SISTEMÁTICA

Artigo 34º - OPERAÇÕES URBANÍSTICAS ISOLADAS

1. Admite-se, excecionalmente, na parte expectante da parcela parcialmente urbanizada da UE3, o desenvolvimento de operações urbanísticas isoladas, incluindo operações de loteamento e destaques, sem necessidade de formação de qualquer maioria dos proprietários da mesma unidade de execução, mediante a observância das seguintes condições cumulativas:
 - a) Cedência para o domínio municipal da área correspondente à via pedonal integrada na parte expectante da parcela parcialmente urbanizada da UE3;
 - b) Verificação da receção provisória das obras de urbanização relativas à Via Sul pela Câmara Municipal de Lagos;
 - c) Observância das regras e parâmetros aplicáveis por força do presente regulamento.
2. O disposto nos números 1 e 2 antecedentes não dispensa os proprietários ou outras entidades interessadas do cumprimento das regras aplicáveis à perequação compensatória, nem implica a exclusão das unidades de execução dos proprietários que não adiram à(s) iniciativa(s) de execução conjunta da UOPG11.
3. É genericamente admitida a realização de operações urbanísticas isoladas na parte da área de intervenção do PP não abrangida pelas unidades de execução.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 35º - CASOS OMISSOS

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

Artigo 36º - ENTRADA EM VIGOR

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