



# **Regulamento Plano de Pormenor da UOPG 10 do PU da Meia Praia Lagos**

Fevereiro de 2026

Versão 7



**Geotraço**  
urbanismo • arquitetura • reabilitação



## Índice

<b>CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>5</b>
Artigo 1.º Âmbito territorial e objetivos.....	5
Artigo 2.º Objeto e conteúdo material.....	5
Artigo 3.º Conteúdo documental.....	6
Artigo 4.º Conceitos técnicos e siglas.....	7
Artigo 5.º Relação com outros instrumentos de gestão territorial.....	8
Artigo 6.º Vinculação.....	8
<b>CAPÍTULO II. CONDICIONANTES.....</b>	<b>8</b>
Artigo 7.º Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.....	8
<b>CAPÍTULO III. SISTEMAS DE PROTEÇÃO OU VALORIZAÇÃO.....</b>	<b>9</b>
Artigo 8.º Identificação.....	9
Artigo 9.º Classificação acústica.....	9
Artigo 10.º Riscos e vulnerabilidades.....	9
<b>Secção I. Património Arqueológico.....</b>	<b>10</b>
Artigo 11.º Regime geral aplicável ao património arqueológico.....	10
Artigo 12.º Zona de sensibilidade Arqueológica.....	11
Artigo 13.º EP 2 - Palmares e EP 1 - Palmares 4.....	11
Artigo 14.º EP 1 - Palmares 4 (edificado) e EP 3 - Quinta das Noras 1 A.....	12
<b>CAPÍTULO IV. USO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO.....</b>	<b>12</b>
<b>Secção I. Disposições Gerais.....</b>	<b>12</b>
Artigo 15.º Uso do solo.....	12
Artigo 16.º Medidas de sustentabilidade ambiental.....	13
Artigo 17.º Mobilidade condicionada.....	14
Artigo 18.º Segurança das edificações.....	14
Artigo 19.º Espaços-canal.....	14
Artigo 20.º Modelação do terreno.....	15
<b>Secção II. Estrutura Ecológica.....</b>	<b>15</b>
Artigo 21.º Identificação e regime geral.....	15
Artigo 22.º Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento.....	16
Artigo 23.º Áreas Verdes Privadas e Faixa Arborizada.....	17
Artigo 24.º Áreas Verdes Públicas Lineares.....	17
Artigo 25.º Áreas Verdes Públicas de Enquadramento.....	17
<b>Secção III. Espaços Habitacionais.....</b>	<b>18</b>
Artigo 26.º Constituição de lotes e uso.....	18
Artigo 27.º Edificações preexistentes.....	18
Artigo 28.º Implantação.....	19
Artigo 29.º Parâmetros urbanísticos.....	19
Artigo 30.º Prescrições de natureza arquitetónica e construtiva.....	20
<b>Secção IV. Espaços canal - áreas destinadas a circulação e outras infraestruturas ..</b>	<b>21</b>
Artigo 31.º Identificação.....	21
Artigo 32.º Rede rodoviária.....	22

Artigo 33.º Rede pedonal .....	23
Artigo 34.º Estacionamento.....	23
Artigo 35.º Mobiliário e equipamento urbano.....	23
Artigo 36.º Infraestruturas Urbanas .....	23
<b>CAPÍTULO V. EXECUÇÃO DO PLANO .....</b>	<b>24</b>
Artigo 37.º Faseamento e prazo de execução plano .....	24
Artigo 38.º Sistemas e instrumentos de execução .....	24
Artigo 39.º Transformação fundiária e registo .....	25
Artigo 40.º Cedências .....	26
Artigo 41.º Perequação compensatória de benefícios e encargos.....	26
Artigo 42.º Contratos de Urbanização .....	27
Artigo 43.º Fundo de Compensação .....	28
<b>CAPÍTULO VI. DISPOSIÇÕES FINAIS.....</b>	<b>28</b>
Artigo 44.º Ajustamentos de natureza técnica .....	28
Artigo 45.º Monitorização da execução do plano.....	28
Artigo 46.º Relação com as disposições do PUMP e do PDML .....	29
Artigo 47.º Entrada em vigor.....	29
Artigo 48.º Cartografia oficial .....	29
<b>ANEXO - QUADRO SÍNTESE DE OCUPAÇÃO DE LOTES.....</b>	<b>30</b>

## **CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1.º**

#### **Âmbito territorial e objetivos**

- 1 - O Plano de Pormenor da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 10, adiante designado por PPUOPG10 ou Plano, é aplicável à área delimitada na Planta de Implantação, na Freguesia de Odiáxere, concelho de Lagos.
- 2 - A área de intervenção da PPUOPG10 integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 10, adiante designada por UOPG10, definida no Plano de Urbanização da Meia Praia, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 125/2007, publicada no Diário da República, 1.ª série, de 28 de agosto de 2007, adiante designado por PUMP.
- 3 - O Plano tem como objetivos fundamentais:
  - a) Valorizar e promover a qualificação do território na sua área de intervenção, de acordo com as regras e princípios estabelecidos no PUMP, preconizando uma ocupação urbana integrada que preencha as necessidades de oferta na Meia Praia de uma zona habitacional de qualidade com elevados padrões ambientais;
  - b) Definir o regime de execução a adotar para a implementação do Plano e das operações urbanísticas a realizar, nomeadamente através da delimitação de unidades de execução e da definição das prioridades de intervenção no território abrangido;
  - c) Concretizar, no âmbito da UOPG10, os mecanismos de perequação compensatória previstos no PUMP, com vista a garantir um tratamento equitativo de todos os interessados na execução do Plano.
  - d) Promover a infraestruturização adequada das ocupações propostas, designadamente, através de infraestruturas viárias e áreas de circulação pedonal, das redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, de rega, de recolha de resíduos sólidos urbanos e seu armazenamento, e de distribuição de energia e de telecomunicações.

### **Artigo 2.º**

#### **Objeto e conteúdo material**

- 1 - Para a prossecução dos objetivos enunciados no artigo 1.º, o PPUOPG10 estabelece o regime de ocupação, uso e transformação do solo na área territorial abrangida, procedendo à transformação da situação fundiária na sua área de intervenção de acordo com as peças escritas e desenhadas que integram e acompanham o Plano, nos

termos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, , na redação atual, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

- 2 - O PPUOPG10 procede ainda à definição de regras relativas à implantação e à realização das infraestruturas e demais obras de urbanização na sua área de intervenção, e dispõe sobre a implantação, a volumetria e demais parâmetros para a edificação, disciplinando a sua integração na paisagem.
- 3 - O PPUOPG10 adota o conteúdo material apropriado à área territorial a que respeita e ao modelo territorial estabelecido no PUMP.
- 4 - O PPUOPG10 adota o conteúdo material e documental necessário a que a certidão do Plano emitida pela Câmara Municipal de Lagos constitua título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária preconizadas no Plano, sem prejuízo dos demais requisitos previstos na lei.

### **Artigo 3.º**

#### **Conteúdo documental**

- 1 - O PPUOPG10 é constituído por:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de Implantação;
  - c) Planta de Condicionantes.
- 2 - O PPUOPG10 é acompanhado por:
  - a) Relatório contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no Plano;
  - b) Programa de execução das ações previstas incluindo o modelo de redistribuição de benefícios e encargos, o plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
  - c) Relatório dos Estudos de Caracterização;
  - d) Peças escritas e desenhadas para efeitos de individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária preconizadas no Plano:
    - d1. Planta cadastral;
    - d2. Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
    - d3. Planta da operação de transformação fundiária;
    - d4. Quadro com a identificação dos novos prédios;
    - d5. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
    - d6. Quadro com a identificação das parcelas a ceder;

d7. Quadro de transformação fundiária.

3 - O PPUOPG10 é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- a) Planta de localização;
- b) Plantas da situação existente;
- c) Extratos das Plantas de zonamento e condicionantes do PUMP;
- d) Planta de riscos e vulnerabilidades;
- e) Planta de apresentação e da Estrutura Ecológica;
- f) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno e infraestruturas;
- g) Mapas do ruído;
- h) Declaração comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos;
- i) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- j) Ficha de dados estatísticos.

#### **Artigo 4.º**

##### **Conceitos técnicos e siglas**

- 1 - Na área de intervenção do PPUOPG10 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 - As siglas e abreviaturas utilizadas no presente Regulamento são as seguintes:
  - a) AI – Área de intervenção do PPUOPG10;
  - b) ALB – Área livre bruta;
  - c) CML – Câmara Municipal de Lagos;
  - d) EEM - Estrutura Ecológica Municipal;
  - e) EEL - Estrutura Ecológica Local;
  - f) EN - Estrada Nacional;
  - g) ETAR – Estação de tratamento de águas residuais;
  - h) PDML - Plano Diretor Municipal de Lagos;
  - i) PPUOPG10 – Plano de Pormenor da UOPG 10;
  - j) PUMP – Plano de Urbanização da Meia Praia;
  - k) RMUEL - Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos;

- l) RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- m) RGR - Regulamento Geral do Ruído;
- n) RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial;
- o) RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;
- p) RMCPUMP - Regulamento municipal das compensações devidas pela perequação compensatória e fundo de compensação do Plano de Urbanização da Meia Praia;
- q) RRAE - Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios;
- r) UE - Unidade de Execução;
- s) UOPG10 – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 10 definida no PUMP.

### **Artigo 5.º**

#### **Relação com outros instrumentos de gestão territorial**

- 1 - Na área de intervenção do Plano vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:
  - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
  - b) Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve;
  - c) Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Bacias do Algarve (RH8);
  - d) Plano Nacional da Água;
  - e) PDML;
  - f) PUMP.
- 2 - Na área de intervenção do PPUOPG10 prevalecem as disposições constantes do presente Regulamento.

### **Artigo 6.º**

#### **Vinculação**

O Plano tem natureza de Regulamento administrativo e as suas disposições vinculam direta e imediatamente as entidades públicas e os particulares.

## **CAPÍTULO II.CONDICONANTES**

### **Artigo 7.º**

#### **Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

- 1 - Na área de intervenção do PPUOPG10 incidem as seguintes servidões e restrições de utilidade pública relativas ao uso do solo:
  - a) Abastecimento de água:
    - a1. Reservatório e estação elevatória;
    - a2. Adutora;

- b) Rede elétrica.
- 2 - Os espaços na área de intervenção do PPUOPG10 sujeitos a servidões administrativas e restrições de utilidade pública são identificados na Planta de Condicionantes.
- 3 - As seguintes infraestruturas integradas nas alíneas a2) e b) do n.º 1 são objeto de alteração de traçado no âmbito das obras de urbanização previstas pelo Plano, designadamente:
  - a) A conduta adutora existente é alterada desde o reservatório, passando a acompanhar os espaços-canal definidos no presente Plano até ao extremo nordeste deste onde se faz a ligação à atual adutora que segue para Odiáxere;
  - b) A linha elétrica de média tensão aérea existente é enterrada passando a acompanhar os espaços-canal definidos no presente Plano até ao extremo nordeste deste onde se faz a ligação rede aérea existente.
- 4 - O regime das servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos consta da legislação própria aplicável a cada servidão ou restrição de utilidade pública.

### **CAPÍTULO III. SISTEMAS DE PROTEÇÃO OU VALORIZAÇÃO**

#### **Artigo 8.º Identificação**

- 1 - Na área de intervenção do PPUOPG10 identificam-se os seguintes sistemas, a integrar e proteger:
  - a) Riscos e vulnerabilidades;
  - b) Património arqueológico;
  - c) Classificação acústica.
- 2 - As operações urbanísticas que dão execução ao plano têm em consideração os sistemas mencionados no número anterior de acordo com o estabelecido no presente capítulo.

#### **Artigo 9.º Classificação acústica**

A área de intervenção do PPUOPG10 é classificada como zona mista, nos termos do Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação em vigor.

#### **Artigo 10.º Riscos e vulnerabilidades**

- 1 - No desenvolvimento das intervenções e ocupação do solo previstas deve ter-se em consideração os seguintes riscos e vulnerabilidades:

- a) Movimento de massas (moderado e baixo);
  - b) Sismos (moderado);
  - c) Extração de água subterrânea (área crítica).
- 2 - Os riscos e vulnerabilidades encontram-se identificados na Planta de Riscos e Vulnerabilidades.
- 3 - A área crítica para a extração de água subterrânea, delimitada na Planta de Riscos e Vulnerabilidades, corresponde a uma faixa de proteção aos sistemas aquíferos costeiros na qual se aplicam as seguintes condicionantes:
- a) Não é permitida a abertura de novas captações de água subterrânea, com exceção daquelas que se destinam a substituir outras já existentes;
  - b) A utilização de captações de água subterrânea existentes está sujeita a título de utilização emitido pela autoridade competente, nos termos da legislação aplicável;
  - c) As operações urbanísticas devem adotar soluções construtivas que minimizem o risco de contaminação das águas subterrâneas, nomeadamente através da correta gestão de efluentes e da impermeabilização adequada de áreas de armazenamento de substâncias potencialmente poluentes.
- 4 - Os projetos são acompanhados por estudo geológico e geotécnico.

## **Secção I.**

### **Património Arqueológico**

#### **Artigo 11.º**

##### **Regime geral aplicável ao património arqueológico**

- 1 - Os sítios arqueológicos designados como EP 1 Palmares 4 (CNS 34354), EP 2 Palmares (CNS 18337) e EP 3 Quinta das Noras 1 A (CNS 32508), assim como a zona de sensibilidade arqueológica e edifícios de arquitetura vernácula, encontram-se identificados na Planta de Implantação.
- 2 - Todos os processos de controlo prévio de operações urbanísticas e/ou de outras intervenções com impacte no subsolo das áreas mencionadas no número anterior, estão condicionadas ao cumprimento do regime legal de defesa e proteção do património arqueológico em vigor e das medidas cautelares previstas na presente secção.
- 3 - O aparecimento ocasional, durante a realização de qualquer obra ou outro tipo de intervenção, de materiais ou de contextos arqueológicos preservados, é de imediato informado aos serviços municipais e à entidade competente em matéria de património cultural, havendo 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.

- 4 - No caso de suspensão dos trabalhos, a retoma dos mesmos fica dependente da pronúncia da entidade competente em matéria de património cultural.
- 5 - Os trabalhos arqueológicos mencionados na presente secção estão sujeitos a prévia autorização da entidade competente em matéria de património cultural a requerer, e estão a cargo do promotor nos termos da legislação aplicável.

### **Artigo 12.º**

#### **Zona de sensibilidade Arqueológica**

- 1 - A Área de intervenção do PPUOPG10 encontra-se totalmente abrangida por zona de sensibilidade arqueológica que se rege pelo disposto nos números seguintes..
- 2 - Todos os movimentos e remoções de terras, desmatações e escavações, abertura de caboucos, valas de fundação e ligações às redes públicas de infraestruturas são objeto de acompanhamento arqueológico presencial e contínuo, a cargo do promotor.
- 3 - Se no âmbito do acompanhamento arqueológico referido no número anterior forem encontrados contextos arqueológicos preservados, devem ser de imediato informados os serviços municipais e a entidade competente em matéria de património cultural, podendo dar lugar a:
  - a) suspensão das escavações e movimentos de terra, nos termos da legislação aplicável.
  - b) tomada de medidas cautelares adicionais julgadas convenientes para minimização do impacto da obra nos bens culturais, mediante proposta do arqueólogo responsável.
- 4 - Os trabalhos arqueológicos decorrentes da alteração do plano de trabalhos arqueológicos e da metodologia inicialmente prevista são precedidos de autorização específica da entidade competente em matéria de património cultural sendo integrados, de forma intercalar, na calendarização da obra.
- 5 - A comunicação à Câmara Municipal do início dos trabalhos arqueológicos referido no número anterior tem por efeito a suspensão do prazo de execução da operação urbanística em causa.

### **Artigo 13.º**

#### **EP 2 - Palmares e EP 1 - Palmares 4**

- 1 - A execução de obras de construção e qualquer outro tipo de intervenção com impacto no solo e subsolo nas áreas de dispersão coincidentes com as ocorrências arqueológicas designadas por EP 2 Palmares (CNS 18337) e EP 1 Palmares 4 (CNS 34354), delimitadas na Planta de Implantação, é antecedida da realização de sondagens manuais de diagnóstico arqueológico.

- 2 - Em função dos resultados obtidos no decurso dos trabalhos arqueológicos referidos no número anterior e a eventual relevância científica e patrimonial de vestígios arqueológicos detetados, a entidade competente em matéria de património cultural, em eventual articulação com parecer emitido pelos serviços municipais de arqueologia, pode determinar medidas adicionais de salvaguarda, que podem incluir a realização de escavações arqueológicas em área e, eventualmente, a adaptação do projeto por forma a conservar os referidos vestígios *in situ*.

#### **Artigo 14.º**

##### **EP 1 - Palmares 4 (edificado) e EP 3 - Quinta das Noras 1 A**

A execução de obras de construção ou demolições nas áreas coincidentes com os elementos patrimoniais designadas por EP 1 Palmares 4 (CNS 34354) e EP 3 Quinta das Noras 1 A (CNS 32508), delimitadas na Planta de Implantação, é antecedida pela caracterização patrimonial, registo e exame parietal do edificado existente, incluindo cisterna e estruturas hidráulicas antigas, preferencialmente complementados pelo levantamento fotogramétrico, bem como pelo resgate de possíveis preexistências e materiais arqueológicos embutidos nas arquiteturas vernaculares abrangidas..

### **CAPÍTULO IV. USO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO**

#### **Secção I. Disposições Gerais**

##### **Artigo 15.º**

##### **Uso do solo**

- 1 - A área de intervenção do PPUOPG10, integrada em solo urbano, é subdividida de acordo com as seguintes categorias e subcategorias de espaços:
  - a) Espaços Habitacionais: baixa densidade;
  - b) Espaços de Uso Especial: infraestruturas estruturantes;
  - c) Espaços Verdes de proteção e enquadramento públicos;
  - d) Espaços Verdes de proteção e enquadramento privados.
- 2 - As áreas correspondentes a cada uma das categorias de espaços referidas no número anterior encontram-se identificadas na Planta de Implantação.
- 3 - Os Espaços Verdes: proteção e enquadramento integram a Estrutura Ecológica sendo a respetiva regulamentação desenvolvida na Secção II deste Capítulo.
- 4 - Os Espaços de Uso Especial: infraestruturas estruturantes constituem áreas a ceder ao município para instalação de infraestruturas estruturantes das redes de águas e outras.

5 - O uso dominante do solo na área de intervenção do PPUOPG10 é o de habitação.

6 - São incompatíveis com o uso do solo admitido no PPUOPG10 as seguintes atividades:

- a) Armazenagem ou depósito de resíduos fora dos reservatórios instalados para o efeito;
- b) Armazenagem ou produção de matérias químicas ou biológicas perigosas;
- c) Detenção caseira no âmbito do regime do exercício da atividade pecuária.

### **Artigo 16.º**

#### **Medidas de sustentabilidade ambiental**

Nos projetos a desenvolver para a área de intervenção do PPUOPG10 devem ser observadas boas práticas de sustentabilidade ambiental, assegurando a integração de medidas de promoção da eficiência hídrica e energética dos espaços e edifícios, devendo ser equacionadas e integradas, sempre que técnica e economicamente possível, as seguintes medidas:

- a) Adoção de equipamentos dotados de sistemas de eficiência energética (sensores de presença, iluminação LED, manutenção de aparelhos de climatização), medidas de gestão dos consumos, equacionando também a utilização de equipamentos de microprodução energética (energias renováveis);
- b) Instalação de rede de rega, em cada lote, que permita vir a utilizar o efluente tratado na ETAR de Lagos admitindo-se, complementarmente, solução local de recolha e armazenamento de águas pluviais, que contemple, sem prejuízo de eventual necessidade de soluções de aspersão, preferencialmente soluções de micro aspersão ou gota -a-gota;
- c) Utilização da rede de rega para lavagem de pavimentos e veículos;
- d) Criação de bacias ou poços de retenção ou infiltração na rede de pluviais que assegurem o amortecimento do caudal que será descarregado na linha de água a jusante da área de intervenção do Plano;
- e) Adoção de sistemas hídricos inteligentes com redução de consumo;
- f) Utilização de produtos e materiais de origem responsável, adaptados, resistentes e de grande durabilidade;
- g) Promoção do conforto bioclimático e eficiência construtiva devendo para tal ser adotadas soluções arquitetónicas, paisagísticas e construtivas que assegurem nomeadamente:
  - g1. Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
  - g2. Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;

- g3. definição dos elementos exteriores do edifício adequada ao local e região, em especial espessura de isolamento térmico, tipo de caixilharia e envidraçados, reduzindo as necessidades de aquecimento e arrefecimento do edifício;
- g4. exposição solar que permita ganhos térmicos na estação de aquecimento, e a proteção através de soluções de sombreamento exterior na estação de arrefecimento em especial sobre as partes vidradas das fachadas;
- g5. ventilação natural, que permita o arrefecimento dos espaços de forma natural, com a entrada de ar exterior no edifício;
- g6. Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica privilegiando-se, sempre que possível, materiais provenientes de fabricantes com certificações ambientais e preferencialmente com origem em fornecedores locais.

### **Artigo 17.º**

#### **Mobilidade condicionada**

Os edifícios e espaços exteriores na área de intervenção do PPUOPG10 asseguram o cumprimento das normas técnicas estabelecidas na legislação aplicável à mobilidade condicionada.

### **Artigo 18.º**

#### **Segurança das edificações**

No âmbito das operações urbanísticas a desenvolver na área de intervenção do PPUOPG10 são observadas e salvaguardadas as condições de segurança determinadas pelas normas legais, regulamentares e técnicas vigentes em matéria de segurança contra incêndio em edifícios, e todas as demais que garantam um bom comportamento sísmico das edificações e estruturas.

### **Artigo 19.º**

#### **Espaços-canal**

- 1 - Os espaços canal correspondem às áreas de solo afetas a infraestruturas urbanas de desenvolvimento linear, incluindo áreas técnicas complementares e as áreas destinadas a assegurar a respetiva proteção e funcionamento, que lhes são adjacentes.
- 2 - Na área de intervenção do PPUOPG10, os espaços canal integram as áreas destinadas a circulação e outras infraestruturas, designadamente as infraestruturas viárias existentes e previstas delimitadas na Planta de Implantação, incluindo as áreas de subsolo destinadas à implantação das redes de abastecimento de água para consumo humano, abastecimento de água para rega e combate a incêndio, drenagem de esgoto doméstico e pluvial, energia elétrica, gás e telecomunicações.

- 3 - São ainda delimitados na Planta de Implantação os seguintes espaços canal identificados com o grafismo de passeios correspondente ao respetivo pavimento:
  - a) No limite nordeste da área de intervenção, um espaço canal destinado à passagem de conduta adutora de água.
  - b) No limite noroeste da área de intervenção, um espaço canal destinado ao atravessamento de um coletor de águas pluviais e de um coletor e uma estação elevatória de águas residuais e eventual ligação ao caminho municipal localizado a norte da Al.
- 4 - Os espaços canal referidos no número anterior constituem áreas de cedência para o domínio municipal com acesso público, como definido na Planta de Implantação.

#### **Artigo 20.º**

##### **Modelação do terreno**

- 1 - A modelação do terreno obedece, sempre que possível, à morfologia do terreno existente.
- 2 - A Planta de Implantação apresenta indicações para a modelação do terreno, que pode sofrer ajustamentos justificados pela necessidade de assegurar uma melhor adaptação física e funcional ao terreno ou de facilitar a passagem de infraestruturas.
- 3 - A modelação das áreas abrangidas por lotes pode ser adaptada ao projeto de construção e de paisagismo de cada lote, desde que não sejam alteradas as cotas previstas nos respetivos limites.

#### **Secção II.**

##### **Estrutura Ecológica**

#### **Artigo 21.º**

##### **Identificação e regime geral**

- 1 - A Estrutura Ecológica do PPUOPG10 integra a categoria de Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento – públicos e privados e ainda as seguintes áreas, delimitadas na Planta de Implantação sobre os Espaços Habitacionais:
  - a) Áreas Verdes Privadas e faixa arborizada;
  - b) Áreas Verdes Públicas Lineares;
  - c) Áreas Verdes Públicas de Enquadramento.
- 2 - Os Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento integram-se na Estrutura Ecológica Municipal.
- 3 - As áreas referidas nas alíneas do número 1 constituem a Estrutura Ecológica Local e integram os Espaços Habitacionais.
- 4 - As áreas integradas na Estrutura Ecológica são objeto de projeto de arquitetura paisagista.

- 5 - Nas áreas integradas na Estrutura Ecológica é interdita a plantação e sementeira de espécies invasoras.
- 6 - A vegetação a utilizar nas áreas integradas na Estrutura Ecológica, com exceção das zonas correspondentes a Áreas Verdes Privadas compreende exclusivamente espécies autóctones e/ ou que se encontrem bem adaptadas às condições edafoclimáticas, com necessidades reduzidas de água e pouca manutenção, e com maior potencial de integração na paisagem envolvente e cujas características contribuam para a valorização e apazibilidade do espaço.
- 7 - A arborização deve ser efetuada com recurso preferencial a povoamentos mistos de espécies espontâneas e/ou tradicionais, nomeadamente as mencionadas no artigo 27.º do Regulamento do PUMP.
- 8 - No revestimento do solo, em áreas integradas na Estrutura Ecológica, é dada preferência, com exceção de zonas com utilização intensa, a soluções extensivas, ao invés das intensivas, recorrendo a prados naturais.
- 9 - Não é admitida a introdução de espécies invasoras e é obrigatória a eliminação das existentes nos termos do regime jurídico aplicável ao controlo, à detenção, à introdução na natureza e ao repovoamento de espécies exóticas.

### **Artigo 22.º**

#### **Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento**

- 1 - Os Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento, públicos e privados, localizam-se em zonas com elevada exposição visual.
- 2 - O projeto de arquitetura paisagista para os Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento respeita as seguintes disposições:
  - a) A arborização densa das linhas de fecho, com uma percentagem mínima arborizada de 80%;
  - b) A interdição de impermeabilização do solo;
  - c) A adoção como valor de referência de uma densidade de arborização não inferior a 100 árvores/ha, para árvores de médio e grande porte;
  - d) A recuperação da fauna e flora, a preservação das áreas de matos e matagais de maior relevância fitocenótica e a integração de aglomerados de pedras e arbustivas espinhosas características;
  - e) A minimização da mobilização de solos e à adoção de medidas de combate à erosão dos solos.

### **Artigo 23.º**

#### **Áreas Verdes Privadas e Faixa Arborizada**

- 1 - As Áreas Verdes Privadas, integram os Espaços Habitacionais e correspondem aos logradouros dos lotes, na parte que não se integre nos Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento.
- 2 - A Faixa Arborizada, que integra as Áreas Verdes Privadas é delimitada no limite norte dos lotes L2.10, L2.11, L2.12, L2.13, L2.14, L3.11, L3.12, L3.13, L3.14, L3.15, L4.7 e L4.8, com largura mínima de 10 m, recorrendo a espécies autóctones.
- 3 - O projeto de arquitetura paisagista para as Áreas Verdes Privadas cumpre as seguintes disposições:
  - a) A minimização do impacte visual decorrente da implantação das construções;
  - b) A recuperação da fauna e flora, a preservação das áreas de matos e matagais de maior relevância fitocenótica e a integração de aglomerados de pedras e arbustivas espinhosas características;
  - c) A minimização da mobilização de solos e à adoção de medidas de combate à erosão dos solos.
- 4 - Nas Áreas Verdes Privadas, sem prejuízo de se privilegiarem as espécies referidas no número 6 do Artigo 21.º, admite-se a utilização de vegetação exótica, não invasora, edafoclimaticamente adaptada, em situações de ajardinamento de zonas com elevada intensidade de utilização, no máximo de 15% da área do lote, e cujas características contribuam para a valorização e aprazibilidade do espaço.

### **Artigo 24.º**

#### **Áreas Verdes Públicas Lineares**

- 1 - As Áreas Verdes Públicas Lineares, integram os Espaços Habitacionais e estão associadas aos eixos de circulação pedonal e viária e correspondem a faixas de largura variável com revestimento arbustivo e/ou herbáceo e elementos arbóreos.
- 2 - Nas Áreas Verdes Públicas Lineares é permitida a implantação de espaços de estadia dotados de mobiliário e equipamento urbano enquadrados por vegetação arbórea, arbustiva e/ou herbácea.
- 3 - A delimitação das Áreas Verdes Públicas Lineares é realizada através de lancil idêntico ao dos passeios.

### **Artigo 25.º**

#### **Áreas Verdes Públicas de Enquadramento**

- 1 - As Áreas Verdes Públicas de Enquadramento, integram os Espaços Habitacionais e abrangem uma zona não linear, de natureza pública, com função de enquadramento assegurando a continuidade da Estrutura Ecológica.

- 2 - Aplica-se às Áreas Verdes Públicas de Enquadramento a regra constante do n.º 2 do artigo anterior.

### **Secção III. Espaços Habitacionais**

#### **Artigo 26.º**

##### **Constituição de lotes e uso**

- 1 - Nos Espaços Habitacionais o PPUOPG10 define a constituição de 60 lotes destinados à construção urbana nos termos deste Plano, delimitados e identificados na Planta de Implantação.
- 2 - As edificações a construir nos lotes resultantes das operações de transformação fundiária operadas pelo Plano destinam-se exclusivamente a uso habitacional, obedecendo aos demais parâmetros urbanísticos definidos na presente secção.
- 3 - Os Espaços Habitacionais compreendem a estrutura ecológica local definida no Artigo 21.º.
- 4 - A localização das zonas de entrada nos lotes representada na Planta de Implantação tem carácter indicativo, podendo ser ajustada caso se mostre necessário assegurar a adaptação física e funcional ao terreno, ou facilitar a ligação a infraestruturas.

#### **Artigo 27.º**

##### **Edificações preexistentes**

- 1 - As edificações preexistentes na área de intervenção do PPUOPG10 localizam-se nos lotes LE 1, LE 2, LE 3, L2.1 e L4.1, conforme identificado na Planta de Implantação.
- 2 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, admite-se a reconstrução de edificações preexistentes, bem como a realização de obras de alteração ou de conservação de tais edificações, quando sejam mantidas, não podendo em caso algum serem excedidos os parâmetros constantes das respetivas licenças originárias quanto ao número de pisos, cércea ou altura da edificação e área bruta de construção.
- 3 - As edificações preexistentes nos lotes L2.1 e L4.1 são demolidas no âmbito das respetivas operações urbanísticas, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 4 - Caso os trabalhos arqueológicos desenvolvidos nos termos da Secção I do Capítulo III do presente Regulamento revelem a existência de vestígios ou estruturas cuja preservação seja determinada pela autoridade competente em matéria de património cultural, os projetos de edificação devem prever as adaptações necessárias à sua salvaguarda, podendo incluir a manutenção, total ou parcial, das edificações preexistentes.

### **Artigo 28.º**

#### **Implantação**

- 1 - As edificações novas são obrigatoriamente localizadas dentro dos polígonos de implantação delimitados na Planta de Implantação.
- 2 - Podem localizar-se, em cada lote, piscinas fora dos polígonos de implantação, desde que tal localização:
  - a) Seja justificada por razões, paisagísticas, arquitetónicas ou de morfologia do terreno;
  - b) A piscina esteja totalmente integrada no terreno natural, sem necessidade de muros de contenção visíveis;
  - c) Seja assegurado o afastamento mínimo de 5 metros aos limites do lote e de 10 metros ao limite norte da área de intervenção do Plano.

### **Artigo 29.º**

#### **Parâmetros urbanísticos**

- 1 - Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada lote, designadamente a área do lote, a área de implantação máxima, a área bruta de construção máxima, o número máximo de pisos e o número máximo de fogos, constam do Quadro Síntese de Ocupação de Lotes, anexo ao presente Regulamento.
- 2 - Para efeitos de determinação das áreas impermeáveis, os valores dos coeficientes a aplicar são os seguintes:
  - a) Coeficiente 1, sempre que o solo for ocupado por edificações ou pavimentado com recurso a materiais impermeáveis ou com recurso a material ligante não drenante;
  - b) Coeficiente 0, sempre que o solo se mantiver natural, plantado ou não, ou coberto por materiais naturais soltos;
  - c) Coeficiente 0,5, sempre que o solo seja revestido por materiais parcialmente drenantes.
- 3 - Pode a CML dispensar, a título excecional, o cumprimento do disposto na alínea c) do número anterior se, em projeto, for apresentado, para o material parcialmente drenante, fundamentação, emitida por entidade independente, adequada à adoção de outro coeficiente de impermeabilização.
- 4 - O estacionamento no interior dos lotes pode ser assegurado no logradouro ou na edificação.
- 5 - Concorrem para o cálculo do número máximo de pisos e da altura da fachada as caves com frentes livres.
- 6 - Nas caves sem frentes livres apenas são permitidas portas de acesso a estacionamento e, ou, áreas técnicas.
- 7 - A área arborizada mínima é de 50% da área do lote.

### **Artigo 30.º**

#### **Prescrições de natureza arquitetónica e construtiva**

- 1 - Na área de intervenção do PPUOPG10 são utilizados os materiais de construção compatíveis com os objetivos de sustentabilidade ambiental e promoção de eficiência energética dos espaços e edifícios constantes do Artigo 16.º.
- 2 - O projeto deve assegurar que os materiais de revestimento e demais acabamentos dos edifícios garantem a correta integração plástica do conjunto edificado nos espaços verdes apresentando a devida fundamentação na respetiva memória descritiva.
- 3 - Apenas se admitem muros de suporte construídos em Pedra com um máximo de 1,5 metros de altura e distância entre si no mínimo 3 metros e enquadrados por vegetação.
- 4 - As coberturas das edificações, quando não inclinadas, são planas e acessíveis designadas habitualmente por terraços.
- 5 - Nas paredes exteriores dos edifícios são admitidos acabamentos em reboco, madeira ou pedra, sendo vedado o revestimento com azulejos ou outras placas cerâmicas.
- 6 - A instalação de elementos na envolvente e cobertura dos edifícios, nomeadamente instalações e equipamentos de águas, esgotos, gás, eletricidade, telecomunicações, ventilação, exaustão de fumos, ar condicionado, elevação mecânica, limpeza e manutenção do edifício, asseguram a salvaguarda da qualidade arquitetónica do edifício e a sua integração na paisagem devendo ser adotadas soluções de dissimulação destes elementos.
- 7 - Os equipamentos a instalar na cobertura não podem exceder a altura da platibanda.
- 8 - A delimitação dos lotes é executada através de vedação em rede com altura máxima de 1,40 m à face da via pública e de 1,80 m entre lotes, dissimulada por espécies vegetais autóctones.
- 9 - A construção de muros só é permitida nas confrontações dos lotes com o arruamento de acesso, numa extensão máxima de 5,00 m, na envolvente do portão, com uma altura máxima de 1,40 m, podendo ser dissimulados do lado interior do lote por espécies vegetais autóctones.
- 10 - Os tons admitidos em acabamentos de paredes, coberturas e muros são os da gama das cores terra, característicos da paisagem do barrocal, no sentido de melhor assegurar o enquadramento paisagístico das edificações.
- 11 - O projeto assegura a unidade ou articulação cromática entre os edifícios e os muros a edificar.
- 12 - Nos lotes em que a cota de implantação da edificação seja inferior à do arruamento, que a serve, é instalado equipamento de bombagem de esgoto que garanta a elevação do efluente para a conduta instalada na via pública.

- 13 - Nos lotes em que a cota de implantação da edificação seja inferior à do arruamento, que a serve, é instalado equipamento de bombagem de águas pluviais, recolhidas nas coberturas e nas áreas pavimentadas, que garanta a elevação destas para a conduta instalada na via pública.
- 14 - Admite-se, excecionalmente, a instalação de recolha de águas pluviais pelo tardo do lote ou conjunto de lotes, que se situem a cota mais baixa, através de drenagem gravítica ou assegurando a bombagem conjunta destes efluentes para a rede pública de pluviais.

#### **Secção IV.**

#### **Espaços canal - áreas destinadas a circulação e outras infraestruturas**

##### **Artigo 31.º**

##### **Identificação**

- 1 - As áreas destinadas a circulação e outras infraestruturas constituem espaço canal e são objeto de obras de urbanização, designadamente:
- a) Rede rodoviária;
  - b) Rede pedonal e ciclável;
  - c) Paisagismo;
  - d) Rede de abastecimento de água para consumo humano e combate a incêndio;
  - e) Rede de abastecimento de água para rega;
  - f) Rede de drenagem de esgotos domésticos;
  - g) Rede de drenagem de esgotos pluviais;
  - h) Rede de distribuição de energia elétrica;
  - i) Rede de iluminação pública;
  - j) Rede de armazenagem e distribuição de gás;
  - k) Rede de telecomunicações;
  - l) Deposição de Resíduos sólidos urbanos.
- 2 - Sem prejuízo de ajustamentos que venham a ser necessários no desenvolvimento dos projetos de execução, a Planta de Implantação define a implantação da rede rodoviária, da rede pedonal e ciclável e do paisagismo, bem como a localização indicativa das instalações das redes de infraestruturas que requerem ocupação de solo à superfície.
- 3 - As infraestruturas propostas devem ligar a infraestruturas públicas existentes que se considerem em bom estado de conservação, sempre que seja necessária alguma intervenção na rede pública, no sentido de não comprometer o funcionamento das novas infraestruturas, deve ser consultada a CML para que esta defina a tipologia de intervenção a efetuar.

4 - As intervenções em redes de infraestruturas públicas existentes, eventualmente necessárias de acordo com o disposto no número anterior, ficam a cargo do Promotor e os respetivos custos concorrem para a perequação ao nível da UOPG.

### Artigo 32.º

#### Rede rodoviária

1 - A rede rodoviária do PPUOPG10 abrange:

- a) A via secundária V9, preexistente como parte integrante na rede rodoviária da Meia Praia;
- b) As vias Va, Vb, Vc e Ve de acesso local, com dois sentidos;
- c) A via Vd de acesso local, de sentido único.

2 - A via secundária V9 tem como função assegurar a distribuição e coleta de tráfego da rede local para a rede principal.

3 - As vias de acesso local garantem o acesso direto, de veículos motorizado e não motorizados, nomeadamente bicicletas, aos lotes e bolsas de estacionamento.

4 - As vias de acesso local assumem as seguintes características:

	Vias de acesso local	
	Va, Vb, Vc, Ve	Vd
Faixas de rodagem	1	1
Sentidos de trânsito	2	1
Largura de faixa de rodagem	6,5 m	4,5 m
Acabamento do pavimento	Tapete betuminoso	Tapete betuminoso
Paragem de transporte coletivo	não	não
Passadeiras	Como regra geral, elevadas à cota do passeio Na entrada da Va e Vb, junto à V9, as passadeiras são ao nível da via, com passeio rebaixado	Elevadas à cota do passeio

### **Artigo 33.º**

#### **Rede pedonal**

- 1 - A rede pedonal, constituída por passeios implantados à cota da faixa de rodagem de veículos, é delimitada na Planta de Implantação.
- 2 - Os passeios marginais à V9 mantêm o perfil e as características do existente.
- 3 - Os passeios são projetados de modo a permitir a circulação de peões incluindo pavimento diferenciado tátil no acesso às passadeiras.
- 4 - A largura dos passeios é variável, de acordo com a delimitação constante da Planta de Implantação.
- 5 - O pavimento dos passeios é realizado em blocos de betão rústico mesclado granítico ou mesclado cinza e terra, uniforme em toda a AI, com exclusão de quaisquer outras soluções ou materiais de acabamento.
- 6 - Os lancis são de betão à cor natural ou com pigmento num dos tons do pavimento.

### **Artigo 34.º**

#### **Estacionamento**

- 1 - O estacionamento de utilização pública na AI do Plano implanta-se à cota da faixa de rodagem de veículos e encontra-se delimitado na Planta de Implantação.
- 2 - O pavimento das bolsas de estacionamento respeita o modelo definido para os passeios e tom cinza intermédio entre o do betuminoso e o cinza do mesclado selecionado para os blocos dos passeios.

### **Artigo 35.º**

#### **Mobiliário e equipamento urbano**

- 1 - O mobiliário e equipamento urbano contempla, nomeadamente, bancos de exterior, papeleiras, sinalética e iluminação pública.
- 2 - Quando se justifique, deve ser instalada sinalética informativa identificando valores patrimoniais locais (arqueológicos ou arquitetónicos).

### **Artigo 36.º**

#### **Infraestruturas Urbanas**

- 1 - As redes de infraestruturas urbanas são enterradas em toda a área de intervenção do PPUOPG10.
- 2 - Os órgãos e demais instalações, subterrâneos ou à superfície, necessários ao adequado funcionamento das redes de infraestruturas, compreendem, a título indicativo e conforme assinalado na Planta de Implantação:
  - a) Reservatório de água para consumo humano (existente e proposto);
  - b) Reservatório de água para rega (proposto);

- c) Estações elevatórias de esgotos propostas (definitiva e provisórias);
  - d) Equipamentos de deposição de RSU (propostos);
  - e) Postos de transformação (existente e propostos);
  - f) Reservatórios de gás (propostos).
- 3 - A manutenção e a desativação das estações elevatórias que sejam instaladas a título provisório é da responsabilidade de quem promoveu a respetiva instalação.

## **CAPÍTULO V. EXECUÇÃO DO PLANO**

### **Artigo 37.º**

#### **Faseamento e prazo de execução plano**

- 1 - O prazo para a conclusão das obras de urbanização na AI do Plano é de 10 anos.
- 2 - O PPUOPG10 é executado através de quatro Unidades de Execução delimitadas na Planta de Implantação:
  - a) A Unidade de Execução 1 (UE 1), que abrange os lotes L1.1 a L1.4;
  - b) A Unidade de Execução 2 (UE 2) que abrange os lotes L2.1 a L2.26 e LE3;
  - c) A Unidade de Execução 3 (UE 3), que abrange os lotes L3.1 a L3.17, LE1 e LE2;
  - d) A Unidade de Execução 4 (UE 4), que abrange os lotes L4.1 a L4.10.
- 3 - Cada UE compreende um conjunto de prédios existentes contíguos, de modo a permitir a transformação fundiária operada pelo Plano e, bem assim, a urbanização conjunta e a operacionalização das redes de infraestruturas urbanísticas nas diferentes Unidades de Execução.
- 4 - Admite-se o desenvolvimento simultâneo de duas ou mais Unidades de Execução, observando-se o seguinte:
  - a) O desenvolvimento das UE 1 e UE 4 tem preferencialmente precedência relativamente às UE restantes, podendo dar-se início à implementação do Plano em qualquer daquelas.
  - b) A conclusão da UE 2 depende da conclusão das infraestruturas da UE 1.
  - c) A conclusão da UE 3 depende da conclusão das infraestruturas da UE 2 ou da UE 4.

### **Artigo 38.º**

#### **Sistemas e instrumentos de execução**

- 1 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, cada uma das UE do PPUOPG10 é executada pelo sistema de iniciativa dos interessados, no qual a execução deve ser promovida pelos proprietários ou pelos titulares de outros direitos reais relativos a prédios

abrangidos na área de intervenção de cada uma das UE, ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas no Artigo 41.º e no Artigo 43.º do presente Regulamento.

- 2 - Caso não inicie a implementação do Plano em alguma UE na primeira metade do prazo fixado no n.º 1 do Artigo 37.º, a CML pode optar pela execução dessa UE no sistema de cooperação ou de imposição administrativa.
- 3 - O PPUOPG10 concretiza uma solução de reestruturação fundiária, através de operações de reparcelamento do solo urbano.
- 4 - A operação de reparcelamento é da iniciativa dos proprietários.
- 5 - As relações entre os proprietários e a CML, bem como entre os proprietários e outras entidades interessadas, são reguladas por contratos de urbanização.
- 6 - São complementarmente admitidos outros instrumentos de execução previstos no RJIGT.

### **Artigo 39.º**

#### **Transformação fundiária e registo**

- 1 - O PPUOPG10 realiza a transformação fundiária da respetiva área de intervenção, em cada Unidade de Execução, nos termos das peças escritas e desenhadas que o integram ou acompanham para efeitos de registo predial, referidas na alínea c) do número 2 do Artigo 3.º.
- 2 - Compete aos proprietários dos prédios existentes que integram cada uma das UE a iniciativa dos procedimentos registais relativos às operações de transformação fundiária referidas no número anterior, nos termos da lei.
- 3 - Para os efeitos do disposto nos números anteriores, a emissão da certidão do Plano pela CML para efeitos de registo das operações de transformação fundiária dele constantes depende do prévio pagamento, pelos proprietários dos prédios que integram cada UE, da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas a que haja lugar, calculada e liquidada pela CML por referência à Unidade de Execução cujas operações se pretendem registar;
- 4 - A certidão do PPUOPG10 identifica a forma e o montante da caução de boa execução das obras de urbanização referentes às parcelas e lotes a individualizar em cada Unidade de Execução, nos termos da lei.
- 5 - A caução a que se refere o número anterior é prestada, relativamente à área de cada UE, previamente ao registo das operações de transformação fundiária dos prédios que integram a Unidade de Execução em causa.

### **Artigo 40.º**

#### **Cedências**

- 1 - Constituem áreas de cedência não onerosa para o domínio municipal as seguintes áreas que, nos termos da Planta de Implantação e do presente Regulamento, se destinam à utilização pública e não se encontram, ainda, no domínio público :
  - a) Espaços canal, incluindo áreas a afetar às redes rodoviária, pedonal e ciclável, a estacionamentos e a infraestruturas;
  - b) Espaços verdes públicos;
  - c) Espaço destinado a infraestruturas.
- 2 - Constituem também áreas de cedência não onerosa para o domínio municipal os postos de transformação e os depósitos de gás associados às respetivas redes a instalar na área de intervenção do PPUOPG10.
- 3 - Cabe ao Município de Lagos assegurar a gestão e manutenção das áreas, espaços, equipamentos e infraestruturas cedidos ao domínio municipal.

### **Artigo 41.º**

#### **Perequação compensatória de benefícios e encargos**

- 1 - A perequação compensatória é realizada entre todos os proprietários titulares de direitos inerentes às propriedades, designadas por parcelas, que integram a UOPG10, de acordo com o disposto no PUMP quer ao nível do conjunto das UOPG, nível 1, quer ao nível da UOPG 10 (nível 2).
- 2 - A perequação de nível 1 é assegurada através dos seguintes três mecanismos:
  - a) Repartição de custos de urbanização gerais, no montante de 2.771.425€ pelas parcelas em proporção da valorização da capacidade construtiva;
  - b) Perequação de benefícios por aplicação do índice médio de utilização (IMU) do PUMP de 0,119543766 à ALB de cada parcela e apuramento do diferencial para a capacidade média efetiva.
  - c) Perequação de cedências por aplicação da Área de cedência média do PUMP (ACM) de 0,1463647053 à ALB de cada parcela e apuramento do diferencial para a cedência efetiva.
- 3 - A perequação de nível 2 é assegurada através dos seguintes três mecanismos:
  - a) Repartição dos custos das obras de urbanização que viabilizam os lotes e outros custos associados estimados, apenas de forma indicativa no presente Plano, pelas parcelas em proporção da valorização da capacidade construtiva;
  - b) Perequação de benefícios por aplicação do índice médio de utilização (IMU) pelo presente plano definido, de 0,097848584 à ALB de cada parcela e apuramento do diferencial para a capacidade média efetiva.

- c) Perequação de cedências por aplicação da Área de cedência média (ACM) de 0,128108130, pelo presente definida, à ALB de cada parcela e apuramento do diferencial para a cedência efetiva.
- 4 - Os valores de referência da perequação de nível 1 e de nível 2 são os constantes no programa de execução e plano de financiamento, que integram o presente plano PPUOPG10.
- 5 - Os montantes despendidos pelos proprietários titulares de direitos inerentes às propriedades designadas por parcelas para a execução das obras de urbanização em cada uma da UE são considerados participações imputadas àqueles em sede de perequação compensatória, sendo descontados na liquidação de tais participações.
- 6 - Os montantes despendidos pelos proprietários outorgantes do contrato de planeamento celebrado com o Município de Lagos para elaboração do presente plano são considerados uma antecipação das participações imputadas àqueles em sede de perequação compensatória, sendo descontados na liquidação de tais participações.
- 7 - Encontram-se excluídas da perequação compensatória todas as operações urbanísticas validamente licenciadas, admitidas, comunicadas ou autorizadas antes da data de entrada em vigor do PPUOPG10.
- 8 - O modo e o prazo de prestação da perequação são regulados nos contratos de urbanização referidos no Artigo 42.º.

#### **Artigo 42.º**

#### **Contratos de Urbanização**

Nas Unidades de Execução onde o Plano é implementado no sistema de iniciativa dos interessados ou no sistema de cooperação, os direitos e obrigações dos proprietários nelas participantes são definidos por contrato de urbanização a celebrar para cada UE, que regulará, designadamente:

- a) A prestação pelos proprietários ao Município de Lagos das compensações devidas nos termos do disposto no artigo 38.º;
- b) As obrigações das partes contratantes relativamente à execução das obras de urbanização inerentes à Unidade de Execução em causa e as responsabilidades a que ficam sujeitas, bem como o prazo para cumprimento daquelas;
- c) A execução das cedências para o Município, nos termos do disposto no PUMP e no presente PPUOPG10;
- d) O montante da caução a prestar por cada um dos proprietários a favor do Município de Lagos, destinada a assegurar a boa e regular execução das obras de urbanização em cada Unidade de Execução, a fixar de acordo com a

comparticipação de cada proprietário nos custos de urbanização referentes à Unidade de Execução a que respeita a caução.

#### **Artigo 43.º**

##### **Fundo de Compensação**

- 1 - A execução da UOPG10 articula-se com o fundo de compensação do conjunto das UOPG definidas pelo PUMP, gerido pela CML com a participação dos interessados nos termos definidos no PUMP e no RMCPUMP, 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.
- 2 - No âmbito da execução do PPUOPG10 são constituídos os correspondentes Fundos de Compensação.
- 3 - Os proprietários pagarão as compensações que lhes couberem de acordo com o estabelecido nos contratos de urbanização referidos no artigo 39.º e com as regras definidas no RMCPUMP.

## **CAPÍTULO VI. DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo 44.º**

##### **Ajustamentos de natureza técnica**

- 1 - São permitidos os seguintes ajustamentos de natureza técnica ao desenho urbano constante da Planta de Implantação:
  - a) Os admitidos no Artigo 20.º, no Artigo 26.º e no Artigo 31.º do presente Regulamento;
  - b) Correções pontuais de limites físicos, na sequência da sua identificação no terreno;
  - c) Acertos pontuais de traçado e perfis transversais das vias, justificados em projeto.
- 2 - Os ajustamentos mencionados nas alíneas b) e c) do número anterior não podem determinar variações superiores a 3% relativamente aos parâmetros constantes do Quadro Síntese de Ocupação de Lotes.

#### **Artigo 45.º**

##### **Monitorização da execução do plano**

A implementação do Plano é objeto de monitorização de quatro em quatro anos, mediante a elaboração de Relatórios de Avaliação de Execução de cada uma das UE.

#### **Artigo 46.º**

##### **Relação com as disposições do PUMP e do PDML**

Sem prejuízo da adequada articulação entre planos municipais, nos termos da lei, as disposições do PPUOPG10 prevalecem, na área de intervenção deste Plano, sobre as disposições do PUMP e as do PDML.

#### **Artigo 47.º**

##### **Entrada em vigor**

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

#### **Artigo 48.º**

##### **Cartografia oficial**

Para efeitos do disposto no artigo 14º da Portaria n.º 245/2011, de 22 de junho, os indicadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT são os seguintes:

- a) Planta de Implantação – <http://...>;
- b) Planta de Condicionantes – <http://...>

**ANEXO - QUADRO SÍNTESE DE OCUPAÇÃO DE LOTES**

UE	Lotes	Área	parâmetros máximos								Mínimo de lugares de estacionamento
			Área impermeabilizada	Área de implantação	Área bruta de construção		cércea	Pisos		Fogos	
					total	habitação		acima do solo	abaixo do solo (cave)		
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	n.º	n.º	n.º	n.º	
UE 1	L 1.1	3 131,70	626	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 1.2	3 054,31	611	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 1.3	3 005,78	601	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 1.4	3 004,00	601	400	400	400	4	1	1	1	3
UE 2	L 2.1	3 140,32	628	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.2	3 051,32	610	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.3	3 011,75	602	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.4	3 318,84	650	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.5	3 806,24	650	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.6	3 073,89	615	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.7	3 008,25	602	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.8	3 022,26	604	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.9	3 171,96	634	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.10	3 210,67	642	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.11	3 197,84	640	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.12	3 067,86	614	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.13	3 071,09	614	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.14	3 214,25	643	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.15	3 128,45	626	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.16	3 065,84	613	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.17	3 129,31	626	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.18	3 164,64	633	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.19	3 129,94	626	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.20	3 214,59	643	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.21	3 034,08	607	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.22	3 040,70	608	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.23	3 038,90	608	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.24	3 223,67	645	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.25	3 316,86	650	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 2.26	3 257,86	650	400	400	400	4	1	1	1	3
LE 3	4 021,35	650	400	400	400	existente	existente	existente	1	existente	
UE 3	L 3.1	3 043,70	609	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.2	3 010,81	602	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.3	3 050,46	610	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.4	3 019,70	604	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.5	3 018,89	604	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.6	3 562,15	650	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.7	3 514,95	650	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.8	3 720,49	650	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.9	3 090,50	618	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.10	3 015,83	603	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.11	3 058,18	612	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.12	3 055,70	611	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.13	3 050,60	610	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.14	3 081,92	616	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.15	3 530,16	650	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.16	3 064,83	613	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 3.17	3 004,45	601	400	400	400	4	1	1	1	3
LE 1	2 938,79	650	existente	553	553	existente	existente	existente	1	existente	
LE 2	3 730,94	650	existente	541	541	existente	existente	existente	1	existente	
UE 4	L 4.1	3 180,90	636	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 4.2	3 462,83	650	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 4.3	3 101,32	620	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 4.4	3 031,41	606	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 4.5	3 018,09	604	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 4.6	3 224,81	645	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 4.7	4 531,98	650	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 4.8	3 893,55	650	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 4.9	3 220,56	644	400	400	400	4	1	1	1	3
	L 4.10	3 372,71	650	400	400	400	4	1	1	1	3
TOTAL		192 929,73	-	-	24 294	24 294	-	-	-	60	-

L- lote proposto; LE- lote com construção existente