



Câmara Municipal de Lagos

plano de urbanização da meia praia

 oficina de arquitectura

# meia praia plano de urbanização - PROPOSTA PLANO

[Versão Final]

ABRIL 2007

Elementos de Constituição - Regulamento



# **PLANO DE URBANIZAÇÃO**

**DA**

**MEIA PRAIA**

**– 3ª FASE –**

**– Versão Final da Proposta de Plano –**

**ELEMENTOS DE CONSTITUIÇÃO**

**REGULAMENTO**

Abril de 2007



## ÍNDICE

<b>TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>1</b>
Artigo 1.º (Objecto e âmbito territorial).....	1
Artigo 2.º (Vinculação).....	1
Artigo 3.º (Objectivos).....	1
Artigo 4.º (Relação com outros instrumentos de gestão territorial).....	1
Artigo 5.º (Conteúdo documental).....	1
Artigo 6.º (Definições).....	3
<b>TÍTULO II SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....</b>	<b>6</b>
Artigo 7.º (Identificação).....	6
Artigo 8.º (Área beneficiada pelo aproveitamento hidroagrícola do Alvor a excluir).....	6
Artigo 9.º (Prevenção e controle da poluição sonora).....	7
Artigo 10.º (Faixa non aedificandi ferroviária).....	7
Artigo 11.º (Rede Natura).....	7
<b>TÍTULO III USO DO SOLO.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>8</b>
Artigo 12.º (Qualificação do solo).....	8
Artigo 13.º (Perímetro Urbano).....	8
Artigo 14.º (Protecção de Vistas).....	9
Artigo 15.º (Área Condicionada).....	9
Artigo 16.º (Mancha florestal a preservar).....	9
Artigo 17.º (Faixas de protecção à Ria de Alvor).....	10
Artigo 18.º (Faixa de Protecção ao Forte da Meia Praia).....	10
Artigo 19.º (Sítios Arqueológicos).....	10
Artigo 20.º (Zona Ameaçada pelas Cheias).....	11
Artigo 21.º (Recursos Hídricos Superficiais).....	11
Artigo 22.º (Tipologias dos empreendimentos turísticos).....	11
Artigo 23.º (Cérceas).....	12
<b>CAPÍTULO II ÁREA NATURAL.....</b>	<b>12</b>
Artigo 24.º (Identificação e objectivos).....	12
Artigo 25.º (Regime).....	12
<b>CAPÍTULO III ESTRUTURA ECOLÓGICA.....</b>	<b>13</b>
<b>SECÇÃO I Disposições gerais.....</b>	<b>13</b>
Artigo 26.º (Objectivos).....	13
Artigo 27.º (Paisagismo).....	13
<b>SECÇÃO II Áreas verdes públicas.....</b>	<b>14</b>
Artigo 28.º (Identificação e regime).....	14
<b>SECÇÃO III Áreas Verdes Privadas de Protecção e Enquadramento.....</b>	<b>15</b>
Artigo 29.º (Identificação).....	15
Artigo 30.º (Regime).....	15
<b>SECÇÃO IV Áreas Verdes Privadas de Recreio e Lazer.....</b>	<b>16</b>
Artigo 31.º (Identificação).....	16
Artigo 32.º (Regime).....	16
Artigo 33.º (Parâmetros urbanísticos).....	16
Artigo 34.º (Transferência de aproveitamento urbanístico).....	17
<b>SECÇÃO V Passeio Marítimo.....</b>	<b>17</b>
Artigo 35.º (Identificação e Regime).....	17
<b>SECÇÃO VI Área a Renaturalizar.....</b>	<b>18</b>
Artigo 36.º (Regime Transitório para a Área do Bairro SAAL).....	18
<b>CAPÍTULO IV ZONAS URBANIZADAS.....</b>	<b>18</b>



Artigo 37.º (Identificação) .....	18
Artigo 38.º (Usos) .....	18
Artigo 39.º (Zonas Turísticas) .....	19
Artigo 40.º (Zonas Habitacionais Existentes) .....	19
Artigo 41.º (Zonas Com Ocupação Urbana) .....	20
Artigo 42.º (Edificações Pré-existentes) .....	20
Artigo 43.º (Áreas de Equipamentos Colectivos existentes) .....	20
Artigo 44.º (Infra-estruturas existentes) .....	20
<b>CAPÍTULO V ZONAS CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR .....</b>	<b>21</b>
Artigo 45.º (Identificação) .....	21
Artigo 46.º (Usos) .....	21
Artigo 47.º (Zonas Turísticas e Zonas Mistas e de Vivência Urbana) .....	21
Artigo 48.º (Zonas Habitacionais Propostas) .....	22
Artigo 49.º (Edificações Pré-existentes) .....	23
Artigo 50.º (Áreas de reserva para Equipamentos Colectivos) .....	23
Artigo 51.º (Infra-estruturas Propostas) .....	23
<b>CAPÍTULO VI INFRA-ESTRUTURAS .....</b>	<b>23</b>
<b>SECÇÃO I Infra-estruturas de transportes .....</b>	<b>23</b>
Artigo 52.º (Rede ferroviária) .....	23
Artigo 53.º (Rede rodoviária) .....	25
Artigo 54.º (Via principal) .....	25
Artigo 55.º (Vias secundárias) .....	25
Artigo 56.º (Vias de acesso local) .....	25
Artigo 57.º (Outras vias) .....	26
Artigo 58.º (Estrada da Meia Praia) .....	26
Artigo 59.º (Rotundas e Nós) .....	26
<b>SECÇÃO II Estacionamento .....</b>	<b>26</b>
Artigo 60.º (Oferta de lugares de estacionamento) .....	26
Artigo 61.º (Outros parques de estacionamento público) .....	27
<b>SECÇÃO III Transportes .....</b>	<b>27</b>
Artigo 62.º (Transportes públicos) .....	27
<b>SECÇÃO IV Infra-estruturas básicas .....</b>	<b>28</b>
Artigo 63.º (Abastecimento de Água) .....	28
Artigo 64.º (Águas Residuais) .....	28
Artigo 65.º (Rede de Rega) .....	28
Artigo 66.º (Rede de Incêndios) .....	29
Artigo 67.º (Resíduos Sólidos) .....	29
<b>CAPÍTULO VII ARQUITECTURA E PAISAGISMO .....</b>	<b>30</b>
Artigo 68.º (Arranjos exteriores) .....	30
Artigo 69.º (Estética das construções) .....	30
Artigo 70.º (Protecção contra incêndios) .....	30
<b>TÍTULO IV EXECUÇÃO .....</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>31</b>
Artigo 71.º (Unidades Operativas de Planeamento e Gestão) .....	31
Artigo 72.º (Sistemas de execução) .....	31
Artigo 73.º (Execução e Gestão) .....	31
Artigo 74.º (Unidades de execução) .....	31
Artigo 75.º (Reparcelamento) .....	32
<b>CAPÍTULO II UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UOPG) .....</b>	<b>33</b>
<b>SECÇÃO I UOPG 1 .....</b>	<b>33</b>
Artigo 76.º (Regime) .....	33
<b>SECÇÃO II UOPG 2 .....</b>	<b>33</b>
Artigo 77.º (Regime) .....	33
Artigo 78.º (Contrato prévio ao procedimento) .....	33
Artigo 79.º (Contrapartidas proporcionais) .....	34
Artigo 80.º (Condicionantes) .....	34
Artigo 81.º (Alteração de usos) .....	34
Artigo 82.º (Projecto de intervenção em espaço público) .....	35



<b>SECÇÃO III UOPG 3, 6, 7 e 13.....</b>	<b>36</b>
Artigo 83.º (Regime) .....	36
<b>SECÇÃO IV UOPG 4 .....</b>	<b>36</b>
Artigo 84.º (Regime) .....	36
<b>SECÇÃO V UOPG 5, 8, 9, 10, 11 e 12 .....</b>	<b>36</b>
Artigo 85.º (Regime aplicável às UOPG 5, 8, 9, 10 e 11) .....	36
Artigo 86.º (Regime aplicável à UOPG 12) .....	36
<b>CAPÍTULO III PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA .....</b>	<b>37</b>
<b>SECÇÃO I Disposições Gerais .....</b>	<b>37</b>
Artigo 87.º (Regime geral) .....	37
Artigo 88.º (Fundo de compensação) .....	37
<b>SECÇÃO II Perequação ao nível do conjunto das UOPG .....</b>	<b>37</b>
Artigo 89.º (Cedências) .....	37
Artigo 90.º (Repartição dos custos de urbanização) .....	38
<b>SECÇÃO III Perequação dentro de cada UOPG .....</b>	<b>38</b>
Artigo 91.º (Cedências locais) .....	38
Artigo 92.º (Infra-estruturas locais) .....	39
Artigo 93.º (Perequação dentro de cada UOPG) .....	39
<b>TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>	<b>40</b>
Artigo 94.º (Publicidade e Consulta) .....	40
Artigo 95.º (Revisão) .....	40
Artigo 96.º (Entrada em vigor) .....	40



## **TÍTULO I**

### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1.º** **(Objecto e âmbito territorial)**

1. O presente regulamento estabelece as regras a que devem obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na Área de Intervenção do Plano de Urbanização da Meia Praia, adiante designado por PUMP, nos termos do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, na versão resultante do Decreto-Lei nº 310/2003, de 10 de Dezembro.
2. A Área de Intervenção do PUMP corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Meia Praia definida nos estudos do Plano Director Municipal do Concelho de Lagos, conforme delimitação na Planta de Zonamento.

#### **Artigo 2.º** **(Vinculação)**

O PUMP vincula as entidades públicas e ainda, directa e imediatamente, os particulares.

#### **Artigo 3.º** **(Objectivos)**

Os objectivos do PUMP são:

- a) Garantir o desenvolvimento sustentável da Área de Intervenção através da salvaguarda e valorização dos elementos ambientais e paisagísticos em presença;
- b) Diversificar e incentivar a instalação de estabelecimentos turísticos de elevada qualidade;
- c) Qualificar e conferir identidade ao espaço urbano;
- d) Desenvolver e completar as redes de infra-estruturas existentes.

#### **Artigo 4.º** **(Relação com outros instrumentos de gestão territorial)**

A Área de Intervenção do PUMP é regulada pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março, adiante designado por PROTAL;
- b) Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, de 27 de Abril, adiante designado por POOC.

#### **Artigo 5.º** **(Conteúdo documental)**

1. O PUMP é constituído por:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de Zonamento, elaborada à escala 1/5000;
  - c) Planta de Condicionantes, elaborada à escala 1/5000.

2. O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Programa contendo o Programa de execução e o plano de financiamento;
- c) Estudos de caracterização;
- d) Planta de enquadramento (escala 1:25.000);
- e) Planta da situação existente, que inclui as licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas (escala 1:5.000);
- f) Carta da Estrutura Ecológica (escala 1:10.000);
- g) Traçado e perfis transversais tipo da rede viária e transportes públicos (escala 1:10.000 e escala 1:200);
- h) Traçado esquemático da rede de abastecimento de água (escala 1:10.000);
- i) Traçado esquemático da rede de rega (escala 1:10.000);
- j) Traçado esquemático das redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais (escala 1:10.000);
- l) Traçado esquemático das redes de distribuição de energia eléctrica e telefones (escala 1:10.000);
- m) Traçado esquemático da rede de gás (escala 1:10.000);
- n) Extracto da Carta de Ordenamento do PROTAL (escala 1:100.000);
- o) Extracto da Planta de Síntese do POOC (escala 1:25.000);
- p) Extracto da Planta de Condicionantes do POOC (escala 1:25.000);
- q) Extracto da Planta de Ordenamento dos Estudos do PDM (escala 1:25.000);
- r) Extracto da Planta de Condicionantes dos Estudos do PDM (escala 1:25.000);
- s) Extracto da Carta da Reserva Ecológica Nacional, doravante REN – publicada (escala 1:25.000);
- t) Extracto da Carta da Reserva Agrícola Nacional, doravante RAN – ripristinada (escala 1:25.000);
- u) Caracterização biofísica – festos, talvegues e hipsometria (escala 1:10.000);
- v) Caracterização biofísica – declives (escala 1:10.000);
- x) Caracterização biofísica – orientação das encostas (escala 1:10.000);
- z) Caracterização biofísica – hidrogeologia (escala 1:10.000);
- aa) Caracterização biofísica – fertilidade dos solos (escala 1:10.000);
- bb) Caracterização biofísica – ocupação do solo – 1957 (escala 1:10.000);
- cc) Caracterização biofísica – ocupação actual do solo -2000 (escala 1:10.000);
- dd) Caracterização biofísica – aptidão ecológica do território (escala 1:10.000);
- ee) Mapa de Ruído – simulação de propagação sonora – período diurno (escala 1:10.000);
- ff) Mapa de Ruído – simulação de propagação sonora – período nocturno (escala 1:10.000).



## Artigo 6.º (Definições)

Para efeitos do presente Regulamento são adoptadas as seguintes definições:

- a) **Análise de incidências ambientais** – recolha e reunião de dados tendo em vista a identificação e previsão dos efeitos, nomeadamente sobre a fauna, a flora e os habitats, decorrentes de quaisquer acções, planos ou projectos, individuais ou em conjunto, com identificação ou propostas de medidas que evitem, minimizem ou compensem esses efeitos, e que é efectuada antes de ser tomada uma decisão sobre a sua execução;
- b) **Aproveitamento urbanístico** - aproveitamento abstracto que resulte da aplicação directa das determinações do Plano sobre a totalidade da área do terreno ou parcela;
- c) **Área bruta de construção (ABC)** - somatório das áreas de todos os pavimentos (incluindo escadas e caixas de elevadores) acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos não habitáveis; áreas destinadas a estacionamento; áreas técnicas; terraços descobertos; varandas balançadas e exteriores ao plano da fachada, alpendres, galerias exteriores públicas e arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pelas edificações;
- d) **Área bruta de construção aprovada (ABC aprovada)** – somatório da área bruta de construção resultante das operações urbanísticas licenciadas ou autorizadas e eficazes à data de entrada em vigor do Plano;
- e) **Área bruta de construção proposta (ABC proposta)** - somatório da área bruta de construção máxima permitida pelo plano;
- f) **Área bruta de construção total (ABC total)** – conjunto constituído pelos somatórios da área bruta de construção proposta e da área bruta de construção aprovada;
- g) **Área de cedência** – área que deve ser cedida ao Domínio Público Municipal, e destinada à circulação pedonal e de veículos, à instalação de infra-estruturas, a espaços verdes e de lazer, a equipamentos de utilização colectiva e a estacionamento;
- h) **Área de cedência média** – valor expresso em m<sup>2</sup>/ha, correspondente ao quociente entre o somatório da totalidade das áreas de cedência a realizar numa unidade de execução e a totalidade da área da unidade de execução;
- i) **Área de Implantação total** – Valor expresso em m<sup>2</sup>, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.
- j) **Cércea** - dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.;
- l) **Densidade de arborização** – valor, expresso em árvores/ha, correspondente ao quociente entre o número de árvores existentes ou previstas e a superfície total do terreno ou parcela;
- m) **Densidade habitacional** – valor, expresso em fogos/ha, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície da categoria de espaço do PUMP onde se aplica de forma homogénea o índice;





- n) **Densidade populacional** – valor, expresso em hab/ha, correspondente ao quociente entre o número de habitantes existentes ou previstos e a superfície da categoria de espaço do PUMP onde se aplica de forma homogénea o índice;
- o) **Empreendimentos turísticos** – estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento temporário, restauração ou animação de turistas, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares;
- p) **Índice de construção ao lote** - quociente entre a área bruta de construção e o lote ou parcela onde se aplica de forma homogénea o índice;
- q) **Índice bruto de construção** - quociente entre a área bruta de construção e a categoria de espaço do PUMP onde se aplica de forma homogénea o índice;
- r) **Índice de impermeabilização do solo** (IIS) – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área impermeabilizada e a superfície da categoria de espaço do PUMP onde se aplica de forma homogénea o índice. Indicador urbanístico também referido como Coeficiente de Impermeabilização do Solo;
- s) **Índice de Implantação (II)** – quociente entre a área de implantação total e a superfície da categoria de espaço do PUMP onde se aplica de forma homogénea o índice. Indicador urbanístico também referido como Coeficiente de Afecção do Solo;
- t) **Índice médio de utilização** – quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos existentes e admitidos pelo plano e a totalidade da área de terreno abrangida por uma Unidade de Execução. Para efeitos de determinação do valor da edificabilidade média são incluídas na soma das superfícies brutas dos pisos, as escadas as caixas de elevadores, alpendres e varandas balançadas e excluem-se os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé direito regulamentar, terraços descobertos, estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
- u) **Infra-estruturas gerais** – infra-estruturas urbanísticas constituídas por: rede viária principal - incluindo drenagem, iluminação, arborização e tubagens das redes de infra-estruturas; rede viária secundária, - incluindo drenagem, iluminação, arborização e tubagens das redes de infra-estruturas; construção e reforço dos equipamentos de abastecimento de água, rega e drenagem de efluentes; rede geral eléctrica; rede geral de telecomunicações e a rede geral de abastecimento de gás;
- v) **Número de pisos** – número de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com excepção dos sótãos e caves sem frentes livres;
- x) **Obras de alteração** – obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, bem como a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação, ou da cércea;
- z) **Obras de ampliação** - obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, a cércea ou o volume de uma edificação existente;
- aa) **Obras de edificação** – obras que materializem a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização



humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;

- bb) **Obras de reabilitação** - obras de alteração que visem adequar e melhorar as condições funcionais de um ou vários edifícios, com eventual reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico, bem como o seu aspecto exterior original;
- cc) **Obras de reconversão** – obras que impliquem alteração de uso e alterações do esquema estrutural e do aspecto exterior original;
- dd) **Projecto de intervenção em espaço público** – projecto, de iniciativa pública que dispõe sobre a configuração e o tratamento pretendido para o espaço público, integrando e compatibilizando funcional e esteticamente as suas diversas componentes (nomeadamente áreas pedonais, de circulação automóvel, estacionamento, áreas e elementos verdes, sinalização, equipamento e mobiliário urbano, património, infra-estruturas técnicas) e definindo um programa de reconversão ou modificação desse espaço.

## **TÍTULO II**

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

#### **Artigo 7.º** **(Identificação)**

Na Área de Intervenção do PUMP vigoram as seguintes servidões e restrições de utilidade pública, representadas na Planta de Condicionantes:

- a) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- b) Domínio Hídrico composto por - leitos e margens dos cursos de água e leito e margens das águas do mar;
- c) Área beneficiada pelo aproveitamento hidroagrícola do Alvor (AHA) a excluir;
- d) Rede Natura 2000 – Sítio PTCON0058 – Ria de Alvor;
- e) Imóvel em Vias de Classificação – Forte da Meia Praia;
- f) Abastecimento de Água;
- g) Rede de Esgotos;
- h) Linhas eléctricas;
- i) Via – férrea - Linha do Algarve;
- j) Vias Municipais – Estrada Municipal (EM) 534;
- l) Aeroportos - Servidão Aeronáutica do Aeródromo da Penina;
- m) Edifícios escolares – Escola Básica 1.º Ciclo e Escola Básica 2.º e 3.º Ciclo.

#### **Artigo 8.º** **(Área beneficiada pelo aproveitamento hidroagrícola do Alvor a excluir)**

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



### **Artigo 9.º** **(Prevenção e controle da poluição sonora)**

1. Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, toda a área de intervenção do PUMP é classificada como zona mista à excepção das faixas de protecção às fontes de ruído.
2. As fontes de ruído, existentes e previstas, correspondem às vias rodoviárias e ferroviárias.
3. As faixas de protecção são definidas de acordo com os seguintes critérios:
  - a) É interdita a implantação de edifícios habitacionais ou qualquer outro tipo de alojamento, escolas e hospitais a menos de 20 metros do limite exterior do terreno da linha de caminho de ferro medido em relação à aresta superior da escavação ou à aresta inferior do talude ou ainda à borda exterior das valetas quando o terreno é plano;
  - b) É interdita a implantação de edifícios habitacionais ou qualquer outro tipo de alojamento, escolas e hospitais a menos de 20 metros do limite exterior da faixa de rodagem da via principal – via V1;
  - c) É interdita a implantação de edifícios habitacionais ou qualquer outro tipo de alojamento, escolas e hospitais a menos de 10 metros do limite exterior da faixa de rodagem das vias numeradas de 2 a 10 na Planta de Zonamento.
4. Nas zonas mistas, os usos admitidos são o habitacional, o turístico, o comercial e os serviços.
5. Sempre que as actividades produzam um nível de ruído que altere as condições sonoras existentes para níveis superiores aos admitidos nas zonas mistas de acordo com o disposto no Decreto-Lei nº 292/2000 de 14 de Novembro, deverão ser adoptadas medidas específicas de minimização de impactes acústicos negativos.

### **Artigo 10.º** **(Faixa non aedificandi ferroviária)**

Às infra-estruturas ferroviárias existentes aplica-se o disposto no artigo 15.º do Decreto-Lei nº 276/2003, de 4 de Novembro.

### **Artigo 11.º** **(Rede Natura)**

1. A área abrangida pelo regime da Rede Natura, identificado como Sítio de Interesse Comunitário PTCON0058 – Ria de Alvor encontra-se delimitada na Planta de Condicionantes
2. Na área identificada no número anterior aplica-se o disposto no Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 de 24 de Fevereiro.



## **TÍTULO III**

### **Uso do solo**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposições gerais**

##### **Artigo 12.º**

###### **(Qualificação do solo)**

A área de intervenção do PUMP é qualificada como:

- a) Área Natural;
- b) Estrutura Ecológica, subdividida em
  - b1) Áreas Verdes Públicas;
  - b2) Áreas Verdes Privadas de Recreio e Lazer;
  - b3) Áreas Verdes Privadas de Protecção e Enquadramento;
  - b4) Passeio Marítimo;
  - b5) Área a Renaturalizar
- c) Zonas Urbanizadas, subdivididas em
  - c1) Zonas Habitacionais Existentes;
  - c2) Zonas com Ocupação Urbana;
  - c3) Zonas Turísticas Existentes;
  - c4) Zona Turística Especial;
  - c5) Áreas de Equipamentos Colectivos Existentes;
  - c6) Infra-estruturas Existentes.
- d) Zonas cuja urbanização é possível programar, subdivididas em:
  - d1) Zonas Habitacionais Propostas;
  - d2) Zonas Mistas e de Vivência Urbana;
  - d3) Zonas Turísticas Propostas;
  - d4) Zona Turística de Palmares;
  - d5) Áreas de reserva para Equipamentos Colectivos;
  - d6) Infra-estruturas propostas.

##### **Artigo 13.º**

###### **(Perímetro Urbano)**

O perímetro urbano compreende as seguintes categorias e respectivas sub-categorias de espaços delimitadas na Planta de Zonamento:



- a) Estrutura Ecológica;
- b) Zonas Urbanizadas;
- c) Zonas cuja urbanização é possível programar.

#### **Artigo 14.º (Protecção de Vistas)**

1. Com o objectivo de preservar as vistas panorâmicas em direcção ao mar e a Lagos, aplica-se a seguinte regra, prevalecendo sobre o disposto para cada uma das categorias ou sub-categorias de solos à excepção das Zonas Mistas e de Vivência Urbana:
  - a) acima da cota 40 do terreno, a cércea máxima é de 6,5 metros correspondente a um número máximo de 2 pisos;
  - b) acima da cota 20 do terreno, a cércea máxima é de 11,5 metros correspondente a um número máximo de 3 pisos.
2. Na UOPG2 encontra-se delimitada na Planta de Zonamento uma faixa de desobstrução visual onde não é permitida a construção por forma a salvaguardar a manutenção de vistas através do vale até à praia.

#### **Artigo 15.º (Área Condicionada)**

1. Na Planta de Zonamento do PUMP, encontra-se delimitada uma área identificada como “Área Condicionada”.
2. Na área referida no número anterior, aplica-se o disposto no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura.
3. As Áreas Verdes Privadas de Recreio e Lazer incluídas na Área Condicionada não são contabilizáveis para efeitos da aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos no artigo 33º do presente regulamento.

#### **Artigo 16.º (Mancha florestal a preservar)**

1. A mancha florestal a preservar, delimitada na Planta de Zonamento, é constituída por uma área de povoamento florestal de elevado interesse ambiental, paisagístico e ecológico.
2. Nesta mancha são interditas obras de edificação ou qualquer operação que implique a impermeabilização do solo ou a destruição do coberto florestal, incluindo a remoção ou corte de árvores, excepto por razões sanitárias e a alteração da sua composição e densidade, sem prejuízo das necessárias para a criação do corredor verde e das previstas no presente artigo.
3. Nesta mancha apenas se admite a instalação de rede de vias pedonais permeáveis e mobiliário adequado.
4. A área abrangida pela mancha florestal, a preservar e qualificar, deverá ser parte integrante das parcelas ou lotes destinados à construção, devendo ser contemplada no projecto de paisagismo dos empreendimentos.



5. As Áreas Verdes Privadas de Recreio e Lazer incluídas na Mancha Florestal a Preservar não são contabilizáveis para efeitos da aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos no artigo 33º do presente regulamento.
6. Nas edificações pré-existentes admite-se a realização de obras de reabilitação, alteração, reconversão e ampliação com um aumento da área bruta de construção até ao máximo de 10% da área construída ou licenciada e um aumento de cércea até ao máximo de 6,5 metros e 2 pisos.

#### **Artigo 17.º** **(Faixas de protecção à Ria de Alvor)**

1. As Faixas de Protecção à Ria de Alvor encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento.
2. Sem prejuízo do disposto no presente artigo, nas faixas de protecção à Ria de Alvor, são interditas obras de edificação ou qualquer operação que implique impermeabilização do solo.
3. Na 1ª faixa de protecção não é permitida a plantação de espécies exóticas.
4. Na faixa referida no número anterior é admitida, pontualmente, a instalação de pontos de partida de percursos de campo de golfe.
5. As faixas de terreno referidas no número 1 do presente artigo deverão ser parte integrante das parcelas ou lotes destinados à implantação de empreendimentos turísticos, devendo ser contempladas no projecto de paisagismo destes últimos.
6. As Áreas Verdes Privadas de Recreio e Lazer incluídas nas Faixas de Protecção à Ria de Alvor não são contabilizáveis para efeitos da aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos no artigo 33º do presente regulamento.
7. Nas edificações pré-existentes admite-se a realização de obras de reabilitação, alteração, reconversão e ampliação com um aumento da área bruta de construção até ao máximo de 10% da área construída ou licenciada e um aumento de cércea até ao máximo de 6,5 metros e 2 pisos.

#### **Artigo 18.º** **(Faixa de Protecção ao Forte da Meia Praia)**

1. Na Planta de Zonamento encontra-se delimitada uma área identificada como “Faixa de protecção ao Forte da Meia Praia” que abrange 50 metros a contar do limite exterior do Forte da Meia Praia.
2. A Faixa de protecção ao Forte da Meia Praia tem estatuto *non-aedificandi*.

#### **Artigo 19.º** **(Sítios Arqueológicos)**

1. Foram identificados os sítios e as zonas de sensibilidade arqueológica e paleoambiental mencionados no relatório e respectiva planta anexa.
2. O processo de aprovação de operações urbanísticas, com excepção de obras de alteração, conservação e demolição, destinadas às áreas mencionadas no número anterior, deverá ser instruído com parecer relativo à componente arqueológica subscrito por arqueólogo do município ou, na sua ausência, da entidade de tutela.



3. O aparecimento de vestígios arqueológicos durante a realização de qualquer operação urbanística, com excepção de obras de alteração, conservação e demolição, obriga à paragem imediata dos trabalhos no local e à comunicação da ocorrência à autarquia e à entidade de tutela.
4. No caso de paragem dos trabalhos, a retoma dos mesmos fica dependente da emissão de parecer relativo à componente arqueológica subscrito por arqueólogo do município ou, na sua ausência, da entidade de tutela.

#### **Artigo 20.º** **(Zona Ameaçada pelas Cheias)**

1. A delimitação da zona ameaçada pelas cheias constante da Planta de Zonamento pode ser ajustada em sede de estudo específico de maior rigor.
2. A realização de operações urbanísticas que abranjam a zona ameaçada pelas cheias deverá garantir em condições adequadas
  - a) A permeabilidade dos logradouros;
  - b) A circulação natural ou drenagem das águas pluviais;
3. As cotas dos pisos inferiores, destinados a habitação, comércio ou serviços, das edificações a licenciar ou autorizar em zona ameaçada pelas cheias devem ser superiores à cota local da máxima cheia conhecida.
4. Nos edifícios existentes, não é permitida a alteração de uso dos pisos situados abaixo da cota de maior cheia conhecida para habitação, comércio ou serviços.

#### **Artigo 21.º** **(Recursos Hídricos Superficiais)**

Na realização de operações urbanísticas que abranjam a rede hidrográfica local é obrigatória a reabilitação das linhas de água no que se refere às condições de funcionamento das correntes, do escoamento e espraçamento das cheias.

#### **Artigo 22.º** **(Tipologias dos empreendimentos turísticos)**

1. Na área de intervenção do PUMP não são admitidas as seguintes tipologias de estabelecimentos hoteleiros:
  - a) Pensões;
  - b) Estalagens;
  - c) Motéis;
  - d) Pousadas.
2. Na área de intervenção do PUMP não são admitidos parques de campismo.





### **Artigo 23.º (Cérceas)**

1. As cérceas máximas previstas para as diferentes sub-categorias neste regulamento deverão ser cumpridas em todos os alçados ou empenas dos edifícios, admitindo-se uma tolerância máxima de 1,5 metros no ponto mais desfavorável de intersecção das fachadas ou empenas com o terreno.

## **CAPÍTULO II Área natural**

### **Artigo 24.º (Identificação e objectivos)**

1. A Área Natural corresponde à faixa costeira compreendida entre a linha de caminho de ferro e o mar, excluindo a área ocupada pelo Bairro do Serviço de Apoio Ambulatório Local – 25 de Abril, doravante SAAL.
2. Considerando que a Área Natural é especialmente sensível do ponto de vista ecológico, ambiental, paisagístico e geomorfológico, o PUMP tem por objectivo específico a preservação e valorização do sistema dunar existente.

### **Artigo 25.º (Regime)**

1. Sem prejuízo dos usos existentes, nesta área aplica-se o disposto no POOC nas áreas por ele abrangidas.
2. Na Planta de Zonamento estão identificados e localizados os Apoios de Praia, os Parques de Estacionamento Público de Apoio à Praia e respectivos Acessos de Veículos previstos no POOC.
3. A instalação de um novo apoio de praia com equipamentos de restauração e bebidas e instalações complementares, destinado a servir a zona de Palmares será definido ao abrigo do artigo 73º do POOC, no âmbito de um projecto de arranjo da praia ou de troço da orla costeira.
4. Constitui formalidade essencial para a aprovação de qualquer operação urbanística ou acções ou projectos a realizar na área identificada como Sítio de Interesse Comunitário PTCON0058 – Ria de Alvor a prévia realização de análise de incidências ambientais, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005 de 24 de Fevereiro.



## **CAPÍTULO III Estrutura Ecológica**

### **SECÇÃO I Disposições gerais**

#### **Artigo 26.º (Objectivos)**

A delimitação da estrutura ecológica tem como objectivos:

- a) Reflectir todos os problemas e potencialidades do suporte biofísico, minimizando os primeiros e valorizando os segundos;
- b) Contribuir para uma adequada integração de todos os usos do solo propostos;
- c) Diminuir o impacte visual do edificado;
- d) Minimizar a ocupação dos solos de maior fertilidade e percursos privilegiados de drenagem hídrica;
- e) Criar percursos panorâmicos associados às áreas verdes das linhas de cumeada;
- f) Restabelecer a vegetação pré-existente, autóctone ou tradicional sobretudo ao longo das linhas de cumeada;
- g) Restabelecer a paisagem característica do local, minimizando os custos de manutenção e a necessidade de água.

#### **Artigo 27.º (Paisagismo)**

1. As intervenções nas áreas verdes privadas dependem da apreciação favorável da Câmara Municipal dos respectivos projectos específicos.
2. As Áreas Verdes Públicas serão objecto de um Projecto Paisagístico da responsabilidade da Câmara Municipal, sendo as áreas integradas no Corredor Verde executadas simultaneamente com as vias que lhes são adjacentes.
3. A Câmara Municipal poderá dar indicações quanto às espécies arbóreas, arbustivas e herbáceas a utilizar nas Áreas Verdes Privadas de Recreio e Lazer e nas Áreas Verdes Privadas de Protecção e Enquadramento assim como quanto às densidades de plantação ou sementeira, nomeadamente através da realização de um Estudo de Ordenamento Paisagístico para todo o território da Meia Praia.
4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a arborização das várias subcategorias de espaço da Estrutura Ecológica deve ser realizada através do recurso preferencial a povoamentos mistos de espécies espontâneas e/ou tradicionais, designadamente:
  - a) Alfarrobeira - *Ceratonia siliqua*;
  - b) Amendoeira - *Prunus dulcis*;
  - c) Azinheira - *Quercus rotundifolia*;
  - d) Medronheiro - *Arbutus unedo*;



- e) Oliveira - *Olea europaea* var. *europaea*;
  - f) Palmeira das vassouras - *Chamaerops humilis*;
  - g) Pinheiro-manso - *Pinus pinea*;
  - h) Zambujeiro - *Olea europaea* var. *sylvestris*.
5. A vegetação exótica apenas poderá ser utilizada em situações de ajardinamento de áreas com elevada intensidade de utilização, em espaços públicos ou privados, devendo constituir áreas residuais no interior de uma estrutura ecológica constituída maioritariamente por espécies autóctones.
  6. Deverá promover-se a valorização das linhas de água e zonas húmidas, com recurso a vegetação ripícola, bem como a instalação de corredores florestais nas bordaduras dos campos de golfe.

## SECÇÃO II

### Áreas verdes públicas

#### Artigo 28.º

##### (Identificação e regime)

1. As Áreas Verdes Públicas são constituídas por um corredor verde e por outras áreas a ajardinar ou arborizar integrando pontualmente equipamentos lúdicos ou desportivos ao ar livre para o recreio e lazer da população infantil, juvenil, adulta e idosa.
2. O Corredor Verde desenvolve-se ao longo da via principal e vias secundárias, assegurando as ligações entre a frente marítima e as duas zonas de vivência urbana onde serão implantadas as principais unidades comerciais, serviços e equipamentos colectivos.
3. O corredor verde é constituído por uma faixa arborizada e ajardinada, integrando um caminho pedonal e ciclável.
4. A Área Verde Pública localizada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 9 destina-se à instalação de equipamentos desportivos e recreativos de ar livre compatíveis com as características ambientais da envolvente, designadamente, campos de ténis ou de golfe, cujas tipologia e condições de acesso estão sujeitas a aprovação da Câmara Municipal.
5. A gestão e manutenção das Áreas Verdes Públicas, à excepção da área referida no número anterior, é da responsabilidade da Câmara Municipal.

### **SECÇÃO III**

#### **Áreas Verdes Privadas de Protecção e Enquadramento**

##### **Artigo 29.º** **(Identificação)**

As Áreas Verdes Privadas de Protecção e Enquadramento ocupam as principais linhas de fecho e as zonas de declive acentuado, nomeadamente os vales encaixados de drenagem costeira.

##### **Artigo 30.º** **(Regime)**

1. Nas Áreas Verdes Privadas de Protecção e Enquadramento aplicam-se os seguintes condicionamentos:
  - a) Arborização densa das linhas de fecho, com uma percentagem mínima arborizada de 80%;
  - b) Interdição da impermeabilização do solo, excepto 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;
2. Nas edificações pré-existent admitte-se a realização de obras de reabilitação, alteração, reconversão e ampliação com um aumento da área bruta de construção até ao máximo de 10% da área construída ou licenciada e um aumento de cércea até ao máximo de 6,5 metros e 2 pisos.
3. Nas Áreas Verdes Privadas de Protecção e Enquadramento admite-se a ampliação do campo de Golfe.
4. Nas Áreas Verdes Privadas de Protecção e Enquadramento, exceptuando as áreas a reservar para implementação de fairways, tees ou greens dos percursos de golfe, deve ser adoptado como valor de referência a densidade de arborização mínima de 100 árvores/ha, para árvores de médio e grande porte.
5. Admite-se, na realização de operações urbanísticas destinadas à instalação de hotéis com a categoria de 5 estrelas dentro da UOPG 4, a contabilização das "áreas privadas de protecção e enquadramento" para efeitos da aplicação dos indicadores urbanísticos de densidade populacional e índice bruto de construção da sub-categoria das "zonas turísticas existentes" e respectiva transferência do aproveitamento urbanístico resultante, desde que dentro do mesmo empreendimento turístico.
6. As Áreas Verdes Privadas de Protecção e Enquadramento são parte integrante dos lotes ou parcelas destinados à construção, devendo ser objecto do projecto de paisagismo.



## **SECÇÃO IV**

### **Áreas Verdes Privadas de Recreio e Lazer**

#### **Artigo 31.º** **(Identificação)**

As Áreas Verdes Privadas de Recreio e Lazer localizam-se predominantemente nas zonas planas de fertilidade elevada.

#### **Artigo 32.º** **(Regime)**

1. As Áreas Verdes Privadas de Recreio e Lazer destinam-se preferencialmente à instalação de jardins ou relvados podendo ser pontualmente ocupadas por equipamentos de carácter lúdico, desportivo ou de apoio à actividade hoteleira, nomeadamente piscinas e campos de jogos e respectivas instalações de apoio.
2. Nas Áreas Verdes Privadas de Recreio e Lazer podem ainda ser localizados outros equipamentos de carácter lúdico, desportivo ou de apoio à actividade hoteleira designadamente, ginásios, centros de saúde, equipamentos de animação turística e de diversão nocturna.
3. Nas edificações pré-existentes admite-se a realização de obras de reabilitação, alteração, reconversão e ampliação.
4. As Áreas Verdes Privadas de Recreio e Lazer são parte integrante dos lotes ou parcelas destinados à construção, devendo ser objecto do projecto de paisagismo.
5. Nas Áreas Verdes Privadas de Recreio e Lazer admite-se a ampliação do campo de golfe.

#### **Artigo 33.º** **(Parâmetros urbanísticos)**

1. Sem prejuízo da transferência do aproveitamento urbanístico, nas Áreas Verdes Privadas de Recreio e Lazer, aplicam-se os seguintes parâmetros:
  - a) O Índice de impermeabilização do solo máximo permitido é de 0,20;
  - b) O índice bruto de construção máximo admitido é de 0,05 .
2. As obras de reabilitação, alteração, reconversão e ampliação de edificações pré-existentes obedecem aos seguintes parâmetros:
  - a) Aumento da área bruta de construção até ao máximo de 10% da área construída ou licenciada;
  - b) Aumento de cércea até ao máximo de 6,5 metros;
  - c) Número máximo de 2 pisos.



### **Artigo 34.º** **(Transferência de aproveitamento urbanístico)**

1. O aproveitamento urbanístico resultante da aplicação do índice bruto de construção máximo referido no número 1 do artigo anterior pode ser transferido para as zonas urbanizadas ou zonas cuja urbanização é possível programar, adjacentes, desde que:
  - a) Dentro do mesmo empreendimento;
  - b) Se mantenham os usos estabelecidos no regime aplicável às Áreas Verdes Privadas de Recreio e Lazer.
2. Admite-se a afectação de 25% do aproveitamento urbanístico referido no número anterior ao uso de hotelaria, quando dentro de um empreendimento ou conjunto turístico a área bruta de construção resultante da aplicação do índice bruto de construção máximo referido no número 1 do artigo anterior for superior a 3 000 m<sup>2</sup>.
3. A transferência de aproveitamento urbanístico será expressamente referida no alvará que titula a operação urbanística em causa.

## **SECÇÃO V** **Passeio Marítimo**

### **Artigo 35.º** **(Identificação e Regime)**

1. A área identificada como Passeio Marítimo é parte integrante da UOP3 da Meia Praia, definida no POOC.
2. O Passeio Marítimo será requalificado ambiental e paisagisticamente de modo a ser utilizado como espaço público de recreio e lazer, prevendo-se a reconversão da área actualmente ocupada pelo Bairro SAAL.
3. No Passeio Marítimo admite-se a instalação de equipamentos desportivos e recreativos ao ar livre, estabelecimentos comerciais, de restauração e de serviços, associados à actividade balnear, obedecendo aos seguintes parâmetros:
  - a) Área bruta de construção máxima admitida resultante da aplicação do índice bruto de construção de 0,05;
  - b) Número máximo de 1 piso.
4. É obrigatória a realização de um projecto para a totalidade da área identificada como Passeio Marítimo, cujos termos de referência constam do artigo 82.º do presente regulamento.



## **SECÇÃO VI**

### **Área a Renaturalizar**

#### **Artigo 36.º**

##### **(Regime Transitório para a Área do Bairro SAAL)**

1. A área actualmente ocupada pelo Bairro SAAL – 25 de Abril será renaturalizada após realojamento da população residente, através de acções conducentes à recuperação do relevo e à revitalização do coberto vegetal autóctone.
2. Até à renaturalização referida no número anterior, apenas são permitidas obras de alteração, reabilitação e de ampliação dos edifícios existentes quando se destinem a evitar a degradação do edifício e a suprir carências designadamente, no que respeita a instalações sanitárias ou cozinha.

## **CAPÍTULO IV**

### **Zonas Urbanizadas**

#### **Artigo 37.º**

##### **(Identificação)**

As Zonas Urbanizadas são áreas que já se encontram total ou parcialmente urbanizadas, nomeadamente através de operações de loteamento ou de construção, e englobam as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Zonas Habitacionais Existentes;
- b) Zonas com Ocupação Urbana;
- c) Zona Turística Existente;
- d) Zona Turística Especial;
- e) Áreas de Equipamentos Existentes;
- f) Infra-estruturas Existentes.

#### **Artigo 38.º**

##### **(Usos)**

1. As Zonas Habitacionais Existentes são áreas parcialmente urbanizadas com ocupação quase exclusivamente residencial, localizadas predominantemente na faixa Norte da Área de Intervenção e destinam-se ao preenchimento e consolidação com moradias unifamiliares isoladas, geminadas ou em banda.
2. É ainda admitida subsidiariamente, nas Zonas Habitacionais Existentes, a instalação de empreendimentos turísticos aplicando-se os parâmetros definidos para as Zonas Turísticas Propostas.
3. As Zonas com Ocupação Urbana são áreas construídas ou com alvará em vigor, onde apenas se permite obras de reabilitação, ampliação ou reconversão das construções existentes e o reforço do coberto vegetal em detrimento da densificação da construção.



4. Na Zona Turística Existente, que se localiza na encosta adjacente à Estrada da Meia Praia, encontrando-se ocupada na sua quase totalidade por uso turístico e na Zona Turística Especial, localizada no extremo poente do PUMP, constituindo parte da área abrangida pela operação titulada pelo alvará n.º 19/88, apenas são licenciados ou autorizados empreendimentos turísticos e de animação turística.

### **Artigo 39.º** **(Zonas Turísticas)**

1. Sem prejuízo das operações urbanísticas licenciadas ou autorizadas, tituladas por alvará válido à data de entrada em vigor do PUMP, os parâmetros urbanísticos aplicáveis às Zonas Turísticas são os constantes do quadro seguinte:

ZONAS URBANIZADAS		ÍNDICE BRUTO DE CONSTRUÇÃO MÁXIMO	DENSIDADE POPULACIONAL MÁXIMA	CÉRCEA (METROS) MÁXIMA	NÚMERO DE PISOS MÁXIMO	II MÁXIMO	IIS MÁXIMO
Zonas Turísticas Existentes	Hotéis e Aparthotéis de 4 e 5 estrelas	0,5	100 hab/ha	11,5	3	0,20	0,30
	Outros Hotéis e Aparthotéis	0,4	100 hab/ha	11,5	3	0,15	0,30
	Aldeamentos e Apartamentos Turísticos	0,2	40 hab/ha	11,5	3	0,15	0,25
	Moradias Turísticas	0,15	30 hab/ha	6,5	2	0,10	0,20
Zona Turística Especial		-	-	11,5	3	-	-

2. O afastamento mínimo das construções ao limite do terreno é o equivalente à cércea.
3. As operações urbanísticas na Zona Turística Especial observarão o disposto na secção II do capítulo II do Título IV do presente Regulamento.

### **Artigo 40.º** **(Zonas Habitacionais Existentes)**

1. Sem prejuízo das operações urbanísticas licenciadas ou autorizadas, tituladas por alvará válido à data de entrada em vigor do PUMP, as obras de edificação em Zonas Habitacionais Existentes observará os seguintes parâmetros:
- Índice de construção ao lote máximo: 0,30;
  - Aumento máximo de 10% da área construída ou licenciada ou autorizada quando a edificação já tenha esgotado o índice referido na alínea anterior;
  - Cércea máxima: 6,5 metros;
  - Número de pisos máximo: 2.
2. Nas operações de loteamento ou outras operações urbanísticas que impliquem a realização de obras de urbanização, os parâmetros a aplicar são os seguintes:
- Índice bruto de construção máximo: 0,20;
  - Densidade populacional máxima: 40 habitantes/ha;



- c) Cércea máxima: 6,5 metros;
- d) Número de pisos máximo: 2.

#### **Artigo 41.º** **(Zonas Com Ocupação Urbana)**

1. Nas Zonas com Ocupação Urbana, admite-se apenas a realização de obras de alteração, ampliação, reconversão ou reabilitação das construções existentes, licenciadas ou autorizadas, nas seguintes condições:
  - a) Aumento máximo de 10% da área construída, licenciada ou autorizada;
  - b) Cércea máxima admitida: 6,5 metros;
  - c) Número de pisos máximo: 2.
2. Admite-se ainda, nos casos em que a topografia o permita, a implantação de equipamentos de lazer e desporto designadamente piscinas, campos de ténis ou outros campos de jogos, desde que:
  - a) A área impermeabilizada não exceda o limite máximo de 30% da área livre das parcelas;
  - b) Seja simultaneamente reforçado o coberto arbóreo da área sobranter.

#### **Artigo 42.º** **(Edificações Pré-existent)**

1. As obras de reabilitação, alteração, reconversão e ampliação de edificações pré-existent nas sub-categorias de Zonas Urbanizadas à excepção das Zonas Habitacionais Existentes, obedecem aos seguintes parâmetros:
  - a) Aumento da área bruta de construção até ao máximo de 10% da área construída ou licenciada;
  - b) Aumento de cércea até ao máximo de 6,5 metros;
  - c) Número de pisos máximo: 2.

#### **Artigo 43.º** **(Áreas de Equipamentos Colectivos existentes)**

1. As Áreas de Equipamentos Colectivos Existentes delimitadas na Planta de Zonamento correspondem a áreas já ocupadas por equipamentos colectivos e a áreas cedidas à Câmara Municipal para a instalação de equipamentos colectivos no âmbito de operações de loteamento já realizadas.
2. Enquanto não forem ocupadas pelo uso a que se destinam, estas áreas serão objecto de tratamento paisagístico, podendo aí ser instaladas actividades de recreio e desporto ao ar livre, de utilização pública.

#### **Artigo 44.º** **(Infra-estruturas existentes)**

As infra-estruturas existentes encontram-se representadas na Planta de Zonamento sendo reguladas no capítulo VI do presente Regulamento.



## **CAPÍTULO V**

### **Zonas Cuja Urbanização é Possível Programar**

#### **Artigo 45.º** **(Identificação)**

1. As Zonas cuja Urbanização é Possível Programar são áreas onde se permite a urbanização, nomeadamente através de operações de loteamento ou de construção, e englobam as seguintes subcategorias:
  - a) Zonas Habitacionais Propostas;
  - b) Zonas Turísticas Propostas;
  - c) Zona Turística de Palmares;
  - d) Zonas Mistas e de Vivência Urbana;
  - e) Áreas de reserva para equipamentos colectivos;
  - f) Infra-estruturas propostas.

#### **Artigo 46.º** **(Usos)**

1. As Zonas Habitacionais Propostas são áreas com ocupação residencial incipiente, localizadas predominantemente na faixa Norte da Área de Intervenção, no seguimento das Zonas Habitacionais Existentes e destinam-se à implantação de moradias isoladas em lotes de grande dimensão, onde será reforçado o coberto arbóreo.
2. Nas Zonas Habitacionais Propostas é ainda admitida, subsidiariamente, a instalação de empreendimentos turísticos, aplicando-se os parâmetros da Zona Turística de Palmares ou de Zona turística Proposta no caso da UOPG 8.
3. As Zonas Turísticas Propostas, localizadas numa faixa de território intermédia entre a Zona Turística Existente e as Zonas Habitacionais e a Turística de Palmares, bem como esta última destinam-se exclusivamente a empreendimentos turísticos e de animação turística.
4. Nas Zonas Mistas e de Vivência Urbana localizadas na zona central da Área de Intervenção, na confluência das Zonas Habitacionais e das Zonas Turísticas, admitem-se os usos de habitação, comércio e serviços.

#### **Artigo 47.º** **(Zonas Turísticas e Zonas Mistas e de Vivência Urbana)**

1. Sem prejuízo das operações urbanísticas licenciadas ou autorizadas, tituladas por alvará válido, à data de entrada em vigor do PUMP, os parâmetros urbanísticos aplicáveis às Zonas Cuja Urbanização é Possível Programar são os seguintes:



ZONAS CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR		ÍNDICE BRUTO DE CONSTRUÇÃO Máximo	DENSIDADE POPULACIONAL Máxima	CÉRCEA (metros) Máxima	NÚMERO DE PISOS Máximo	II Máximo	IIS Máximo
Zona Turística de Palmares		0,14	24 hab/ha	11,5	3	0,10	0,20
Zonas Turísticas Propostas	Hotéis e Aparthotéis de 4 e 5 estrelas	0,4	80 hab/ha	14,5	4	0,15	0,30
	Outros Hotéis e Aparthotéis	0,3	75 hab/ha	14,5	4	0,15	0,25
	Aldeamentos e Apartamentos Turísticos	0,2	40 hab/ha	11,5	3	0,15	0,25
	Moradias Turísticas	0,15	30 hab/ha	6,5	2	0,10	0,15
Zonas Mistas e de Vivência Urbana		0,3 para habitação, e 0,3 para comércio e serviços	-	13,5	4	-	-

- Exceptua-se do disposto no número anterior, os hotéis e aparthotéis que se situem a uma distância inferior a 350 metros do limite da margem das águas do mar ou das respectivas zonas adjacentes como tal classificadas.
- Os empreendimentos referidos no número anterior não poderão ter uma cércea superior a 11,5 metros e 3 pisos.
- O afastamento mínimo das construções ao limite do terreno é o equivalente à cércea.

#### **Artigo 48.º** **(Zonas Habitacionais Propostas)**

Serão respeitados nas Zonas Habitacionais propostas, na aprovação de qualquer operação urbanística, os seguintes parâmetros e condicionamentos:

- Índice bruto de construção máximo – 0,11;
- Densidade habitacional máxima – 3 fogos/ha;
- Cércea máxima – 4 metros;
- Número máximo de pisos: 1;
- Índice de impermeabilização do solo máximo: 0,2;
- Afastamento mínimo das construções aos limites do lote: 10 metros;
- Dimensão mínima de lote: 3000 m<sup>2</sup>;
- Área mínima arborizada: 50% da área do lote;
- As vedações que delimitam os lotes deverão ser realizadas em rede dissimulada por espécies vegetais;
- Os muros construídos na proximidade da edificação terão altura igual ou inferior a 1 metro.



#### **Artigo 49.º** **(Edificações Pré-existent)**

1. Admitem-se obras de reabilitação, alteração, reconversão e ampliação de edificações pré-existent nas Zonas cuja urbanização é possível programar obedecendo aos seguintes parâmetros:
  - a) Aumento da área bruta de construção até ao máximo de 10% da área construída ou licenciada;
  - b) Aumento de cércea até ao máximo de 6,5 metros;
  - c) Número máximo de 2 pisos.

#### **Artigo 50.º** **(Áreas de reserva para Equipamentos Colectivos)**

1. As áreas de reserva para a instalação de equipamentos colectivos foram dimensionadas tendo em conta a ocupação existente, licenciada e proposta para a totalidade da área do PUMP.
2. Enquanto não forem ocupadas pelo uso a que se destinam, estas áreas serão objecto de tratamento paisagístico, podendo aí ser instaladas actividades de recreio e desporto ao ar livre, de utilização pública.
3. As localizações dos equipamentos colectivos especificados na Planta de Zonamento são meramente indicativas.

#### **Artigo 51.º** **(Infra-estruturas Propostas)**

As infra-estruturas propostas encontram-se representadas na Planta de Zonamento sendo reguladas no capítulo seguinte.

### **CAPÍTULO VI** **Infra-estruturas**

#### **SECÇÃO I** **Infra-estruturas de transportes**

#### **Artigo 52.º** **(Rede ferroviária)**

1. Os locais de atravessamento da via-férrea para acesso às zonas balneares encontram-se identificados na Planta de Zonamento.
2. Os novos atravessamentos não podem ser de nível, sendo realizados de forma desnivelada.
3. A via-férrea será vedada através da instalação de redes, dissimuladas por espécies arbustivas, ou da criação de taludes cobertos por vegetação adequada.



4. Aos atravessamentos da via-férrea aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 568/99, de 23 de Dezembro.



### **Artigo 53.º** **(Rede rodoviária)**

1. A rede rodoviária estruturante da Meia Praia é constituída por uma via principal, vias secundárias e vias de acesso local.
2. As vias e respectiva classificação hierárquica e perfil transversal-tipo estão representados, nos elementos desenhados que acompanham o PUMP.
3. Na elaboração de planos ou projectos de maior detalhe admite-se a realização de ajustamentos à implantação das vias definidas na Planta de Zonamento, desde que justificados pela necessidade de assegurar uma melhor adaptação física e funcional ao terreno ou facilitar a passagem das infra-estruturas.

### **Artigo 54.º** **(Via principal)**

1. A via principal, identificada na Planta de Zonamento, corresponde à principal ligação rodoviária para o exterior da Área de Intervenção, no sentido Poente a Lagos e no sentido Nordeste à Via Longitudinal do Algarve.
2. Na via principal:
  - a) Não são permitidos acessos directos a novos lotes ou parcelas habitacionais;
  - b) Apenas se admitem acessos a empreendimentos turísticos, nos casos em que as entradas e saídas sejam feitas em mão
  - c) Admitem-se ainda ligações à rede viária de hierarquia inferior;
  - d) Não é permitida a criação de estacionamento.

### **Artigo 55.º** **(Vias secundárias)**

1. As vias secundárias, identificadas na Planta de Zonamento, têm como função assegurar a distribuição e colecta de tráfego da rede local para a rede primária ou principal.
2. Nas vias secundárias:
  - a) Devem ser evitados acessos directos a lotes ou parcelas habitacionais;
  - b) É interdita a criação de estacionamento perpendicular à via.

### **Artigo 56.º** **(Vias de acesso local)**

1. As vias de acesso local garantem o acesso directo aos empreendimentos, lotes, parcelas, equipamentos, áreas de estacionamento, entre outros.
2. Na Planta de Zonamento apenas estão definidas as vias de acesso local estruturantes.
3. O perfil transversal-tipo poderá ser alterado em situações de pré-existências que o justifiquem, nomeadamente para uma configuração de faixa de rodagem com via de sentido único.



4. A via identificada como V18 deixará de desempenhar a função de via de acesso local estruturante quando o atravessamento Norte-Sul até à Estrada da Meia Praia se encontrar assegurado, nomeadamente, através da execução da via V8 e do troço da via V9 localizado a Nascente da sua intersecção com a via V8.
5. Apenas poderão ser alterados o traçado, perfil ou outras características físicas da via V18 após a concretização do referido no número anterior.

#### **Artigo 57.º (Outras vias)**

1. As vias internas dos empreendimentos turísticos podem ter um perfil transversal inferior aos perfis-tipo propostos, sendo a faixa de rodagem mínima de 5,5 metros para dois sentidos e de 4,5 metros para um sentido.
2. Nas vias referidas no número anterior poderão ainda adoptar-se soluções inovadoras para a circulação pedonal, nomeadamente através da eliminação dos passeios adjacentes à faixa de rodagem, quando devidamente fundamentadas e desde que salvaguardada a segurança dos peões.

#### **Artigo 58.º (Estrada da Meia Praia)**

Os princípios orientadores para o projecto de alteração da Estrada da Meia Praia estão descritos no artigo 82.º do presente regulamento.

#### **Artigo 59.º (Rotundas e Nós)**

O dimensionamento das rotundas assim como o tipo de nós a implementar nas intersecções das vias serão definidos em estudos de maior detalhe.

### **SECÇÃO II Estacionamento**

#### **Artigo 60.º (Oferta de lugares de estacionamento)**

O estacionamento será dimensionado tendo em conta o tipo de uso previsto de acordo com os parâmetros definidos no quadro seguinte:



TIPO DE OCUPAÇÃO	DIMENSIONAMENTO DO ESTACIONAMENTO - n.º mínimo
Habitação Unifamiliar	2 lugares/fogo dentro do lote se $ABC < 150 \text{ m}^2$ 3 lugares/fogo dentro do lote se $150 \text{ m}^2 < ABC < 300 \text{ m}^2$ 3 lugares/fogo dentro do lote se $ABC > 300 \text{ m}^2$ Acrescido de 0,5 lugares por fogo na via pública
Habitação Colectiva	1,5 lugar/fogo para T0 e T1 2 lugares/fogo para T2 2,5 lugares/fogo para T3 e T4 3 lugares/fogo para T5 ou mais Acrescido de 0,5 lugares públicos por fogo
Comércio	1 lugar / 30 m <sup>2</sup> de ABC para estabelecimentos < 1000 m <sup>2</sup> de ABC 1 lugar / 25 m <sup>2</sup> de ABC para estabelecimentos entre 1000 e 2500 m <sup>2</sup> ABC 1 lugar/ 15 m <sup>2</sup> de ABC para estabelecimentos com mais de 2500 m <sup>2</sup> ABC 1 lugar para veículo pesado por cada 500 m <sup>2</sup> de ABC de armazém
Serviços	3 lugares / 100 m <sup>2</sup> de ABC para estabelecimentos < 500 m <sup>2</sup> de ABC 5 lugares / 100 m <sup>2</sup> de ABC para estabelecimentos > 500 m <sup>2</sup> de ABC Acrescidos de 30% para estacionamento público
Equipamentos	A determinar em função do equipamento
Empreendimentos Turísticos	1 lugar/3 camas 1 lugar/50 m <sup>2</sup> de ABC de comércio e serviços 2 lugares/apartamento ou moradia se $ABC < 150 \text{ m}^2$ 3 lugares/apartamento e moradia se $ABC > 150 \text{ m}^2$ Acrescido de 0,5 lugares públicos por apartamento ou moradia para visitantes Salas de espectáculos e conferências – 1 lugar por cada 5 lugares sentados Recintos de diversão nocturna – 5 lugares/100 m <sup>2</sup> de ABC

### Artigo 61.º (Outros parques de estacionamento público)

Na Planta de Zonamento estão identificados os Parques de Estacionamento Público de apoio à Praia, os quais terão o dimensionamento e as características que forem definidas no âmbito do Projecto de Reabilitação e Reconversão do Passeio Marítimo.

## SECÇÃO III Transportes

### Artigo 62.º (Transportes públicos)

1. Prevê-se, de forma indicativa, a criação de três praças de táxis e nove paragens de transportes colectivos de passageiros.
2. Os locais propostos para a implantação das infra-estruturas referidas no número anterior encontram-se identificados na Planta de Zonamento.



3. A Câmara Municipal de Lagos, em cooperação com os operadores interessados, concretizará o disposto nos números anteriores.

## **SECÇÃO IV**

### **Infra-estruturas básicas**

#### **Artigo 63.º**

##### **(Abastecimento de Água)**

1. O abastecimento de água potável será efectuado a partir do Sistema de Abastecimento de Águas do Algarve e armazenado em três reservatórios localizados na Área de Intervenção.
2. As áreas ocupadas ou de reserva para instalação de depósitos de água encontram-se identificadas na Planta de Zonamento.
3. Sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei nº 46/94 de 22 de Fevereiro, não é autorizada a abertura de novos furos.

#### **Artigo 64.º**

##### **(Águas Residuais)**

1. Enquanto não estiver executada a ligação da rede de águas residuais ao emissário da Meia Praia não serão licenciadas ou autorizadas quaisquer operações urbanísticas na Área de Intervenção do PUMP.
2. Na rejeição de águas residuais, nomeadamente na descarga de águas residuais nos meios aquáticos, aplica-se o disposto no Decreto-Lei nº 46/94 de 22 de Fevereiro e Decreto-Lei nº 152/97 de 16 de Junho e posteriores alterações.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, aplicam-se ainda os seguintes condicionamentos:
  - a) as unidades de restauração deverão ser equipadas com uma caixa para retenção de gorduras antes da ligação ao colector de águas residuais;
  - b) os estacionamento cobertos deverão ser equipados com um retentor de óleos e hidrocarbonetos.
4. As águas residuais pluviais serão transportadas através de uma rede de colectores gravítica para as bacias de dissipação/retenção, situadas nas zonas de cota mais baixa.

#### **Artigo 65.º**

##### **(Rede de Rega)**

1. A rede de rega é abastecida pelas captações de água subterrâneas municipais e/ou através da reutilização das águas residuais da ETAR de Lagos.
2. No que respeita à utilização de águas residuais tratadas para rega aplica-se o disposto no Decreto-Lei nº 236/98 de 1 de Agosto.
3. Os empreendimentos que apresentem maior necessidade de rega deverão criar estruturas para retenção da água das chuvas.



### **Artigo 66.º (Rede de Incêndios)**

É obrigatória a instalação de marcos de água junto ao lancil dos passeios que marginam as vias de acordo com legislação em vigor.

### **Artigo 67.º (Resíduos Sólidos)**

1. Para a deposição de Resíduos Sólidos Urbanos são considerados os seguintes tipos de recipientes:
  - a) Papeleiras destinadas à deposição de resíduos de pequena dimensão produzidos na via pública;
  - b) Contentores normalizados, destinados à deposição de desperdícios produzidos na via pública e outros materiais que resultem da limpeza urbana;
  - c) Contentores de 50, 120, 240 e 360 litros ou capacidade superior, se necessária, distribuídos pelos edifícios, estabelecimentos comerciais e restantes unidades produtoras para deposição de resíduos até 1.100 litros por unidade de produção;
  - d) Contentores de 800 e 1.100 litros de capacidade, colocados na via pública para uso geral nos termos da deposição de resíduos urbanos domésticos;
  - e) Vidrões e papelões, destinado a recolha selectiva do vidro e do papel, respectivamente;
  - f) Sistemas semi-enterrados e enterrados para os fins previstos nas alíneas c) e d);
  - g) Outros recipientes que a Câmara Municipal de Lagos vier a adoptar para recolhas selectivas.
2. A partir de 170 habitantes deve considerar-se a instalação de contentores subterrâneos.
3. Para efeitos de deposição selectiva, são ainda de considerar:
  - a) Ecopontos - baterias de contentores destinados a receber fracções valorizáveis de resíduos urbanos;
  - b) Compostores individuais - equipamentos destinados a serem colocados nos jardins particulares para receberem os resíduos verdes urbanos e a fracção orgânica dos resíduos produzidos nas cozinhas, com o objectivo de produzir um fertilizante orgânico, o composto, que será utilizado no próprio jardim.
4. Os ecopontos devem ser utilizados para dimensões populacionais superiores a 250 habitantes.
5. Os produtores que produzem mais de 1.100 litros, ou quantidade superior de resíduos, são responsáveis pela aquisição, lavagem e manutenção dos respectivos recipientes, incluindo os destinados à recolha selectiva.
6. Os estabelecimentos comerciais e de restauração e de bebidas têm de prever um compartimento para armazenamento colectivo dos recipientes normalizados para deposição do R.S.U., ficando responsáveis pela deposição destes resíduos nos equipamentos localizados na via pública.



7. Os empreendimentos turísticos preverão, em função do volume de resíduos produzidos, um local próprio e climatizado para o armazenamento dos resíduos sólidos, cuja localização deve ser aprovada pelos serviços municipais com competência na matéria.
8. A localização e dimensionamento dos recipientes referidos nos números anteriores serão definidos no âmbito das operações urbanísticas e aprovados pelos serviços municipais com competência na matéria.

## **CAPÍTULO VII**

### **Arquitectura e Paisagismo**

#### **Artigo 68.º** **(Arranjos exteriores)**

1. Os pedidos de licenciamento ou autorização de operações urbanísticas serão acompanhados de projecto de arquitectura paisagista referente aos espaços exteriores
2. Os projectos de loteamento serão acompanhados de projecto de arquitectura paisagista dos espaços públicos.
3. O Projecto de Arquitectura Paisagista será constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Levantamento do terreno, com implantação de todos os elementos vegetais de dimensão superior a um metro;
  - b) Planta de Implantação indicando: modelação do terreno, área impermeabilizada, tipos de pavimentos exteriores, tipo de vedações e muros, plano de plantação das espécies vegetais propostas e traçado da rede de rega quando exista;
  - c) Memória Descritiva e Justificativa.

#### **Artigo 69.º** **(Estética das construções)**

1. A volumetria e a linguagem arquitectónica valorizarão o equilíbrio do conjunto urbano onde se insere o edificado proposto, em detrimento de exercícios formais individualizados de excessiva exuberância.
2. A linguagem arquitectónica evidenciará uma imagem contemporânea, sem recurso a elementos arquitectónicos regionalistas descontextualizados.
3. Não é permitida a instalação de unidades de climatização de janela, condutas de ar ou de fumos e estendais no exterior das fachadas.
4. Ter-se-á em conta, na instalação de equipamentos técnicos, o respectivo impacte sonoro, vibratório e visual.

#### **Artigo 70.º** **(Protecção contra incêndios)**

1. O licenciamento ou autorização de operações urbanísticas fica condicionado à garantia das condições de acessibilidade às viaturas dos bombeiros, de acordo com legislação em vigor.



## **TÍTULO IV Execução**

### **CAPÍTULO I Disposições gerais**

#### **Artigo 71.º (Unidades Operativas de Planeamento e Gestão)**

1. São definidas treze Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) para efeitos de programação e execução do PUMP, estabelecendo-se no capítulo seguinte os objectivos para a elaboração de planos de pormenor ou realização de operações de reparcelamento.
2. Admite-se, em sede de elaboração de plano de pormenor ou realização de operações de reparcelamento, a realização de pequenos acertos à delimitação das UOPG em função da correcção dos limites das parcelas cadastrais que as configuram mediante levantamentos cadastrais rigorosos a efectuar para os planos ou projectos em causa, sem prejuízo da manutenção de cobertura total da área de intervenção do plano por UOPG.

#### **Artigo 72.º (Sistemas de execução)**

1. Os sistemas a adoptar na execução do PUMP serão os de compensação, cooperação ou imposição administrativa.
2. Em cada uma das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, doravante UOPG serão adoptados, preferencialmente, os seguintes sistemas:
  - a) UOPG 1 – sistema de imposição administrativa;
  - b) Restantes UOPG – sistema de cooperação.

#### **Artigo 73.º (Execução e Gestão)**

A gestão e execução do PUMP será assegurada pela Câmara Municipal ou outra entidade constituída para o efeito.

#### **Artigo 74.º (Unidades de execução).**

1. As unidades de execução serão delimitadas através da elaboração de plano de pormenor ou nos termos do disposto no nº 4 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.
2. As unidades de execução a delimitar no âmbito da elaboração das figuras referidas no artigo 71º coincidirão sempre com os limites das UOPG's definidas no PUMP.



### **Artigo 75.º (Reparcelamento)**

1. Sem prejuízo do disposto no capítulo II do presente título, na falta de plano de pormenor aplicável à área abrangida por unidade de execução, a execução do PUMP em cada uma das unidades definidas será concretizada através de operação de reparcimento.
2. As relações entre os proprietários ou entre estes e o Município de Lagos são reguladas por contrato de urbanização ou contrato de desenvolvimento urbano, respectivamente.
3. Os contratos referidos no número anterior regularão a integração das novas construções, o tratamento dos espaços público e a execução das infra-estruturas técnicas integrando uma memória descritiva e estimativa de custos, bem como as seguintes peças escritas e desenhadas:
  - a) Levantamento topográfico dos terrenos objecto de intervenção, à escala 1/1000;
  - b) Planta de síntese à escala 1/1000 ou 1/2000 contendo o parcelamento proposto;
  - c) Quadro quantificativo da ocupação proposta;
  - d) Planta de implantação dos edifícios (área ou polígono);
  - e) Plantas dos traçados da rede viária e espaços públicos;
  - f) Estudos prévios das infra-estruturas;
  - g) Perfis longitudinais dos arruamentos;
  - h) Planta da modelação do terreno;
  - i) Cortes volumétricos ou modelos 3D elucidativos da solução proposta;
  - j) Estudos prévios dos espaços verdes e públicos incluindo mobiliário urbano;
  - l) Normas a adoptar nos projectos de paisagismo, nomeadamente espécies a utilizar, arquitectura dos muros e vedações;
  - m) Faseamento e calendarização das obras de urbanização.
4. Os contratos de urbanização ou de desenvolvimento urbano definem ainda as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários, destinadas à implantação de infra-estruturas, espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos colectivos.
5. As áreas referidas no número anterior são as delimitadas no presente PUMP.
6. Serão ainda cedidas áreas destinadas a infra-estruturas locais nos casos em que a operação urbanística o determine.

## **CAPÍTULO II**

### **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)**

#### **SECÇÃO I**

##### **UOPG 1**

##### **Artigo 76.º**

##### **(Regime)**

1. A UOPG 1 corresponde à Área Natural, ou seja à praia, dunas adjacentes e envolvente à Ria de Alvor a sul da linha de Caminho de Ferro.
2. Na UOPG 1 proceder-se-á à recuperação dos espaços dunares, à implementação dos Planos de Praia e seus acessos, nos termos do disposto no POOC, sendo as acções a empreender sujeitas a parecer vinculativo da Comissão de Coordenação Regional na área do domínio hídrico de acordo com as respectivas jurisdições.
3. A execução da UOPG 1 é da responsabilidade da Câmara Municipal de Lagos e Administração Central.

#### **SECÇÃO II**

##### **UOPG 2**

##### **Artigo 77.º**

##### **(Regime)**

1. A UOPG 2 corresponde a toda a área incluída entre a Estrada da Meia Praia e a Linha de Caminho de Ferro.
2. Na falta de plano de pormenor, a execução da UOPG2 poderá ser feita através de:
  - a) Alteração do Alvará n.º 19/88, de 31 de Agosto, nos termos do artigo 48.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na versão resultante do Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, doravante RJUE;
  - b) Elaboração de Projecto de Intervenção em Espaço Público para a área identificada como Passeio Marítimo na Planta de Zonamento;
  - c) Realização de obras de urbanização para reabilitação das infra-estruturas, nos termos do PUMP.

##### **Artigo 78.º**

##### **(Contrato prévio ao procedimento)**

1. Verificando-se a existência de acordo entre a Câmara Municipal de Lagos, o titular do Alvará n.º 19/88, de 31 de Agosto e demais interessados, nos termos do artigo 27.º do RJUE, a alteração referida na alínea a) do número 2 do artigo anterior poderá ainda ser efectuada por meio de celebração de contrato prévio ao procedimento.

2. Através do contrato referido no número anterior, o órgão competente condiciona, em momento prévio ao procedimento de alteração do alvará de loteamento, a mudança de usos, a reconfiguração e dimensionamento dos lotes, a alteração de áreas de cedência para o domínio municipal ou a modificação de infra-estruturas à vinculação do particular a contrapartidas proporcionais.
3. Fazem parte integrante do contrato referido nos números anteriores as peças desenhadas necessárias para a definição do desenho urbano da área a que respeita.
4. O disposto nos números anteriores não prejudica o cumprimento dos princípios e normas legais e regulamentares aplicáveis às operações e gestão urbanísticas em causa e corresponde a obrigações que acrescem às que, nesse âmbito, sejam devidas.

#### **Artigo 79.º** **(Contrapartidas proporcionais)**

1. Entre as contrapartidas referidas no n.º 2 do artigo anterior, conta-se, se for caso disso, a cedência, para o domínio público municipal, dos lotes identificados no Alvará n.º 19/88, de 31 de Agosto com os números 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 e 65 e; bem como de toda a área incluída na subcategoria de espaço identificada como Passeio Marítimo, na Planta de Zonamento e a criação, caso técnica e financeiramente viável, de uma ligação pedonal ao centro da cidade de Lagos atravessando a linha de caminho-de-ferro e o rio.
2. A concepção e execução da ligação referida no número anterior serão articuladas com o projecto objecto do protocolo celebrado entre a CML, a Rede Ferroviária Nacional – REFER, S.A., o Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos - IPTM e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve – CCDR/A, em 17 de Agosto de 2001 alterado em 3 de Junho de 2005.

#### **Artigo 80.º** **(Condicionantes)**

1. No âmbito do contrato referido no artigo 78º apenas é permitida a alteração de usos, dimensões ou configuração de lotes não edificados.
2. A área bruta de construção fixada para lotes não abrangidos pelo disposto no PUMP, nomeadamente a estabelecida para o lote identificado com o número 1 no Alvará n.º 19/88, de 31 de Agosto, não pode ser transferida para o interior da Área de Intervenção do PUMP.

#### **Artigo 81.º** **(Alteração de usos)**

1. Da celebração do contrato referido no artigo 78º resulta a:
  - a) Afectação da área contida nos lotes identificados com os números 4, 52, 53, 55 e 56 no Alvará n.º 19/88, de 31 de Agosto a hotéis e/ou aldeamento turístico;
  - b) Instalação de um centro de congressos na área abrangida pela subcategoria de espaço Zona Turística Especial;
  - c) Reajuste da área de cedência abrangida pela área de cedência C3 definida no Alvará n.º 19/88, de 31 de Agosto.

2. Os empreendimentos aludidos no número anterior observarão os seguintes parâmetros e condicionantes:
  - a) Área bruta de construção máxima total permitida para o conjunto de empreendimentos turísticos e centro de congressos: 36.600 m<sup>2</sup>;
  - b) Número máximo de camas em hotéis: 800;
  - c) Número máximo de unidades de alojamento turístico em aldeamento turístico: 70 T0 e 82 T1;
  - d) Número de pisos máximo: 3;
  - e) Cércea máxima: 11,5 metros.
3. No caso de as unidades hoteleiras apresentarem uma classificação inferior a 4 estrelas a área bruta de construção referida na alínea a) do número anterior será reduzida em 20%.

**Artigo 82.º**  
**(Projecto de intervenção em espaço público)**

1. A elaboração de projecto de intervenção em espaço público para a área identificada como Passeio Marítimo na Planta de Zonamento será desenvolvida tendo em conta os seguintes objectivos:
  - a) Criação de uma identidade espacial própria;
  - b) Ordenamento e consolidação dos acessos rodoviários e pedonais - Estrada da Meia Praia e vias perpendiculares propostas no PUMP;
  - c) Reperfilamento e alteração das características da Estrada da Meia Praia, de forma a permitir um maior afastamento relativamente a construções existentes e a criação de passeios ou áreas verdes de enquadramento, contribuindo para a diminuição da velocidade dos veículos, dando prioridade ao peão;
  - d) Implantação de parques de estacionamento tendo em conta os novos usos propostos, o acesso às praias e a localização dos apoios balneares;
  - e) Recuperação arquitectónica e paisagística da frente urbana existente, designadamente através da arborização, uniformização das vedações, cores e materiais de revestimento e demolição de edifícios degradados;
  - f) Reconversão da área actualmente ocupada pelo Bairro SAAL 1.º de Maio em Passeio Marítimo, permitindo-se a instalação dos usos referidos nas alíneas h) e i) do presente número;
  - g) Integração paisagística de toda a área de intervenção;
  - h) Localização de equipamentos desportivos e recreativos ao ar livre;
  - i) Criação de novas áreas destinadas a equipamentos, serviços, comércio e restauração de apoio ao uso balnear, designadamente em sede do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 77.º.
2. A área bruta de construção máxima admitida para os usos previstos na alínea anterior é a resultante da aplicação do índice bruto de construção de 0,05 à área abrangida pelo projecto em causa.





### **SECÇÃO III UOPG 3, 6, 7 e 13**

#### **Artigo 83.º (Regime)**

1. A execução de áreas abrangidas pelas UOPG 3, 6, 7, e 13 será precedida de elaboração de plano de pormenor ou operação de reparcelamento, nos termos do capítulo I do presente título.
2. A área integrante das UOPG 3, 6, 7 e 13 será executada tendo em conta os seguintes objectivos:
  - a) Reabilitação das infra-estruturas existentes;
  - b) Melhoria da mobilidade rodoviária;
  - c) Integração das intervenções urbanísticas implementadas e propostas;
  - d) Qualificação do espaço público.

### **SECÇÃO IV UOPG 4**

#### **Artigo 84.º (Regime)**

A execução da UOPG4 poderá ser realizada através da aprovação de operações urbanísticas isoladas, sem prejuízo da justa repartição de encargos e benefícios entre os interessados.

### **SECÇÃO V UOPG 5, 8, 9, 10, 11 e 12**

#### **Artigo 85.º (Regime aplicável às UOPG 5, 8, 9, 10 e 11)**

A execução de áreas abrangidas pelas UOPG 5, 8, 9, 10 e 11 será precedida de elaboração de plano de pormenor ou operação de reparcelamento, nos termos do capítulo I do presente título.

#### **Artigo 86.º (Regime aplicável à UOPG 12)**

Na execução da UOPG 12 poderá optar-se, em alternativa ao Plano de Pormenor e à operação de reparcelamento, pela elaboração de projecto de loteamento ou de arquitectura, desde que abranja a totalidade da área da UOPG.



## **CAPÍTULO III**

### **Perequação compensatória**

#### **SECÇÃO I**

##### **Disposições Gerais**

##### **Artigo 87.º**

###### **(Regime geral)**

1. A perequação compensatória será realizada ao nível do conjunto das UOPG através da repartição dos custos de urbanização e ao nível de cada UOPG.
2. Exclui-se da repartição de custos de urbanização as UOPG 1 e UOPG 2.
3. As operações urbanísticas em parcelas ou lotes já urbanizados ou com alvará em vigor, à data de entrada em vigor do PUMP, nomeadamente obras de construção, reabilitação, alteração ampliação ou reconversão, são excluídas da perequação compensatória, ficando os promotores obrigados a pagar as taxas correntes definidas em regulamento municipal.
4. O regime aplicável a compensações devidas pela aplicação da perequação compensatória ao nível do conjunto das UOPG e ao nível de cada UOPG, nomeadamente pela realização das obras de urbanização gerais pelos particulares será pormenorizado em regulamento municipal.
5. Na falta de acordo entre a Câmara Municipal de Lagos e os restantes interessados sobre o valor dos imóveis e direitos, será o mesmo determinado nos termos aplicáveis ao processo de expropriação por utilidade pública.

##### **Artigo 88.º**

###### **(Fundo de compensação)**

1. Para o conjunto das UOPG envolvidas na perequação será constituído um fundo de compensação, gerido pela CML com a participação dos interessados, nos termos a definir em regulamento municipal, com o objectivo 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.

#### **SECÇÃO II**

##### **Perequação ao nível do conjunto das UOPG**

##### **Artigo 89.º**

###### **(Cedências)**

1. As áreas a ceder para o Domínio Público Municipal são as identificadas na Planta de Zonamento como:



- a) Passeio Marítimo;
  - b) Áreas Verdes Públicas;
  - c) Áreas de reserva para Equipamentos Colectivos;
  - d) Infra-estruturas propostas;
2. Exceptua-se do disposto no número anterior a Área Verde Pública situada a nascente da via V8, integrada na UOPG 9.

#### **Artigo 90.º** **(Repartição dos custos de urbanização)**

1. São repartidos pelas UOPG, em função da relação existente entre a ABC proposta em cada uma delas e a ABC proposta na Área de Intervenção do PUMP, os encargos resultantes da cedência de terrenos para instalação de infra-estruturas gerais, bem como da respectiva execução,
2. São repartidos pelas UOPG em função do número de utentes potenciais, na proporção de 100% da população residencial e 100% da população turística, os encargos resultantes de:
  - a) Cedência de terrenos para execução de Áreas Verdes Públicas, bem como da respectiva execução;
  - b) Execução do Passeio Marítimo;
  - c) Passagens aéreas e vedações à via-férrea.
3. Os encargos resultantes da cedência de terrenos para instalação de equipamentos colectivos, bem como da respectiva construção são repartidos pelas UOPG em função do número de utentes potenciais, na proporção de 100% da população residencial e 35% da população turística.
4. Os encargos referidos nos números 2 e 3 do presente artigo são repartidos entre os novos promotores e a Câmara Municipal de Lagos, na proporção existente entre a população proposta e a população já instalada.
5. Os encargos referidos no número 1 do presente artigo são totalmente imputados aos novos promotores.

### **SECÇÃO III** **Perequação dentro de cada UOPG**

#### **Artigo 91.º** **(Cedências locais)**

1. As áreas a ceder para o domínio público municipal são, para além das identificadas na Planta de Zonamento e referidas no artigo 89º do presente regulamento, as destinadas a infra-estruturas locais, nos casos em que a operação urbanística o determine.



### **Artigo 92.º** **(Infra-estruturas locais)**

Aos encargos imputados a cada UOPG, nos termos da secção I do presente capítulo, acrescem os resultantes da instalação de infra-estruturas locais.

### **Artigo 93.º** **(Perequação dentro de cada UOPG)**

1. A perequação dos benefícios e encargos no âmbito de cada UOPG, é realizada entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes à propriedade abrangidos.
2. A perequação no âmbito das UOPG realiza-se através de um dos seguintes mecanismos:
  - a) repartição dos encargos por todos os proprietários na proporção da valorização média dos seus terrenos;
  - b) estabelecimento de um índice médio de utilização, combinado com uma área de cedência média;
  - c) adjudicação de lotes ou parcelas através de operação de reparcelamento, na proporção do valor dos terrenos à data do início do processo ou na proporção da sua área.
3. Nas situações referidas em b) e c) do número anterior, a repartição dos custos de urbanização é feita na proporção da área bruta de construção que o proprietário da parcela passa a deter no final da operação urbanística.
4. O regime aplicável a compensações devidas pela utilização do mecanismo referido na alínea b) do número anterior será pormenorizado em regulamento municipal.
5. Em alternativa ao disposto no número anterior, admite-se a compra e venda do índice médio de utilização.



## **TÍTULO V**

### **Disposições finais e transitórias**

#### **Artigo 94.º** **(Publicidade e Consulta)**

O PUMP pode ser consultado pelos interessados nas instalações da Câmara Municipal de Lagos, dentro das horas normais de expediente.

#### **Artigo 95.º** **(Revisão)**

O PUMP será revisto decorrido que seja o prazo de 10 anos após a sua entrada em vigor.

#### **Artigo 96.º** **(Entrada em vigor)**

O PUMP entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.