



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

Abril de 2022

Versão 2



Geotraço
urbanismo • arquitetura • reabilitação

Índice

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	5
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
CAPÍTULO II. CONDICIONANTES.....	9
Artigo 7.º Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	9
CAPÍTULO III. SISTEMAS DE PROTEÇÃO OU VALORIZAÇÃO	9
Artigo 8.º Identificação	9
Artigo 9.º Riscos e vulnerabilidades	10
Artigo 10.º Património arqueológico	10
Artigo 11.º Classificação acústica	11
CAPÍTULO IV. USO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO	11
Secção I. Disposições Gerais	11
Artigo 12.º Uso do solo	11
Artigo 13.º Objetivos de sustentabilidade ambiental	12
Artigo 14.º Mobilidade condicionada	12
Artigo 15.º Segurança das edificações.....	12
Artigo 16.º Espaços Canal.....	12
Artigo 17.º Modelação do terreno.....	13
Secção II. Estrutura Ecológica	13
Artigo 18.º Identificação e regime geral.....	13
Artigo 19.º Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento	14
Artigo 20.º Outras Áreas Verdes Privadas.....	14
Artigo 21.º Outras Áreas Verdes Públicas Lineares.....	15
Artigo 22.º Outras Áreas Verdes Públicas de Enquadramento.....	15
Secção III. Espaços Habitacionais.....	15
Artigo 23.º Constituição de lotes e uso.....	15
Artigo 24.º Edificações existentes.....	16
Artigo 25.º Implantação	16
Artigo 26.º Parâmetros urbanísticos	16
Artigo 27.º Prescrições de natureza arquitetónica e construtiva	17
Secção IV. Áreas destinadas a circulação e outras infraestruturas	18
Artigo 28.º Identificação	18
Artigo 29.º Rede rodoviária.....	19
Artigo 30.º Rede pedonal e ciclável	20
Artigo 31.º Estacionamento	20
Artigo 32.º Mobiliário e equipamento urbano.....	21
Artigo 33.º Infraestruturas Urbanas	21

CAPÍTULO V. EXECUÇÃO DO PLANO	21
Artigo 34.º Faseamento e prazo de execução plano	21
Artigo 35.º Sistemas de execução	22
Artigo 36.º Transformação fundiária e registo	22
Artigo 37.º Cedências	23
Artigo 38.º Perequação compensatória	23
Artigo 39.º Contratos de Urbanização	24
Artigo 40.º Fundo de Compensação	25
CAPÍTULO VI. DISPOSIÇÕES FINAIS	25
Artigo 41.º Ajustamentos de natureza técnica.....	25
Artigo 42.º Monitorização da execução do plano	26
Artigo 43.º Relação com as disposições do PUMP e do PDML.....	26
Artigo 44.º Entrada em vigor.....	26
Artigo 45.º Cartografia oficial	26

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 infraestruturação 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 resultante do Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, 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 e incluindo o programa de execução das ações previstas, o modelo de redistribuição de benefícios e encargos, o plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
 - b) Relatório dos estudos de caracterização;
 - c) Estudo de Impacte Ambiental;
 - 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) 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) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
 - i) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 4.º

Conceitos técnicos e siglas

- 1 - Os conceitos técnicos utilizados no presente regulamento são os fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, ou, sendo este omissivo, pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, diploma que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).
- 2 - As siglas e abreviaturas utilizadas no presente regulamento são as seguintes:
 - a) AI – Área de intervenção do PPUOPG10;
 - b) CML – Câmara Municipal de Lagos;
 - c) EEM - Estrutura Ecológica Municipal;
 - d) EEL - Estrutura Ecológica Local;
 - e) EN - Estrada Nacional;
 - f) ETAR – Estação de tratamento de águas residuais;
 - g) PDML - Plano Diretor Municipal de Lagos;
 - h) PPUOPG10 – Plano de Pormenor da UOPG 10;
 - i) PUMP – Plano de Urbanização da Meia Praia;
 - j) RMUEL - Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos;
 - k) RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

- l) RGR - Regulamento Geral do Ruído;
- m) RJGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial;
- n) RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;
- o) RMCPUMP - Regulamento municipal das compensações devidas pela perequação compensatória e fundo de compensação do Plano de Urbanização da Meia Praia;
- p) RRAE - Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios;
- q) UE - Unidade de Execução;
- r) 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) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve;
 - d) Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica das Bacias do Algarve;
 - e) Plano Nacional da Água;
 - f) Plano Rodoviário Nacional;
 - g) PDML;
 - h) 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.CONDICIONANTES

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, as quais se regem pela legislação respetivamente aplicável:
 - a) Abastecimento de água:
 - a1. Reservatório e estação elevatória;
 - a2. Adução;
 - 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 infraestruturas mencionadas no n.º 1 são objeto de alteração de traçado no âmbito das obras de urbanização previstas pelo Plano.
- 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, identificados na planta dos sistemas de proteção ou valorização:
 - 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

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);
- 2 - Os projetos são acompanhados por estudo geológico e geotécnico.

Artigo 10.º

Património arqueológico

- 1 - O PPUOPG10 abrange os sítios e zonas de sensibilidade arqueológica seguidamente elencados:
 - a) sítios arqueológicos:
 - a1. EP1 - Palmares 4 - CNS34354- que inclui um edifício;
 - a2. EP3 - Casa na área de sensibilidade do EP2- Quinta das Noras 1 - CNS 32508;
 - b) zonas de sensibilidade arqueológica:
 - b1. EP2 - Quinta das Noras 1 - CNS 32508;
 - b2. EP4 - Quinta dos Mouratos - CNS 18014 – que inclui um edifício.
- 2 - Verifica-se a dispersão de espólio arqueológico, maioritariamente cerâmicas, de várias cronologias por toda a área, pelo que se aplicam as seguintes medidas à AI do PPUOPG10:
 - a) Realização de sondagens arqueológicas de avaliação, prévia ao início de obra, em espaço público em cada UE e em cada lote;
 - b) Localização de estaleiro, áreas de depósito e de empréstimo de terreno dentro da AI do Plano, aplicando as medidas previstas neste artigo;
 - c) Acompanhamento arqueológico em obra, no espaço público de cada UE e na área de intervenção em cada lote, abrangendo nomeadamente as fases de desmatação, demolição e movimentos de terras (decapagem, modelação de terrenos, abertura de valas, sapatas e alicerces).
- 3 - Os trabalhos arqueológicos incluem:
 - a) Limpeza, registo gráfico e fotográfico adequado das estruturas construídas que integram os EP 1, 3 e 5, com caracterização dos métodos e materiais construtivos.
 - b) Recolha, acondicionamento e entrega em reserva do município dos dois elementos arquitetónicos em calcário reaproveitados num anexo do EP3, cuja cronologia poderá ser medieval ou mesmo anterior.

- c) A ação, descrita na alínea anterior, aplica-se, a quaisquer outros elementos arquitetónicos reaproveitados que venham a ser identificados na área do Plano.
- d) Vedação e sinalização do EP5 durante a fase de construção, dada a sua proximidade ao Plano, no sentido de minimizar afetações desnecessárias.

Artigo 11.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.

CAPÍTULO IV. USO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO

Secção I.

Disposições Gerais

Artigo 12.º

Uso do solo

- 1 - A área de intervenção do PPUOPG10, integrada em solo urbano, é subdividida de acordo com as seguintes categorias de espaços:
 - a) Espaços Habitacionais, na subcategoria Baixa Densidade;
 - b) Espaços Verdes, na subcategoria Proteção e Enquadramento;
 - c) Espaços de Uso Especial, na subcategoria de Infraestruturas Estruturantes.
- 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 de Uso Especial constituem áreas a ceder ao município para instalação de infraestruturas estruturantes das redes de águas e outras.
- 4 - O uso dominante do solo na área de intervenção do PPUOPG10 é o de habitação.
- 5 - 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 13.º

Objetivos de sustentabilidade ambiental

Na área de intervenção do PPUOPG10 são observadas boas práticas de sustentabilidade ambiental e promovida a eficiência energética dos espaços e edifícios.

Artigo 14.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 15.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 16.º

Espaços Canal

- 1 - Os espaços canal correspondem às áreas de solo afetadas 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 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:
 - 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 AI.

- 4 - O espaço canal referido na alínea a) do número anterior, como representado na planta de implantação, é parte integrante do lote L4.7 e constitui área onerada por servidão de passagem de infraestruturas, com garantia de acesso permanente pelos serviços municipais e o dever do proprietário do referido lote de manter a área de servidão totalmente desimpedida e livre de qualquer outra ocupação ou plantação, incluindo plantação arbóreo-arbustiva.
- 5 - O espaço canal referido na alínea b) do número 3 constitui área de cedência para o domínio municipal com acesso público, como definido na planta de implantação.

Artigo 17.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 18.º

Identificação e regime geral

- 1 - A Estrutura Ecológica do PPUOPG10 é composta pelas seguintes áreas, delimitadas na planta de implantação:
 - a) Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento – públicas e privadas;
 - b) Outras Áreas Verdes Privadas;
 - c) Outras Áreas Verdes Públicas Lineares;
 - d) Outras Áreas Verdes Públicas de Enquadramento.
- 2 - As Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento integram-se na Estrutura Ecológica Municipal.
- 3 - As áreas referidas nas alíneas b) a d) 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 dos espaços correspondentes a Outras Áreas Verdes Privadas compreende exclusivamente espécies autóctones, de baixa manutenção, de maior potencial de integração na paisagem envolvente e cujas características contribuam para a valorização e aprazibilidade do espaço.
- 7 - 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.

Artigo 19.º

Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento

- 1 - As Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento localizam-se em zonas com elevada exposição visual.
- 2 - O projeto de arquitetura paisagista para as Áreas 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 20.º

Outras Áreas Verdes Privadas

- 1 - As Outras Áreas Verdes Privadas correspondem aos logradouros dos lotes, na parte que não se integre em Área Verde de Proteção e Enquadramento.
- 2 - O projeto de arquitetura paisagista para as Outras 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.
- 3 - Nas Outras Áreas Verdes Privadas, sem prejuízo de se privilegiarem as espécies referidas no número 6 do Artigo 18.º, admite-se a utilização de vegetação exótica edafo-climaticamente 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 apazibilidade do espaço.
- 4 - 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 é plantada uma faixa arborizada, com largura mínima de 10 m, recorrendo a espécies autóctones.

Artigo 21.º

Outras Áreas Verdes Públicas Lineares

- 1 - As Outras Áreas Verdes Públicas Lineares 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 Outras 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 Outras Áreas Verdes Públicas Lineares é realizada através de lancil idêntico ao dos passeios.

Artigo 22.º

Outras Áreas Verdes Públicas de Enquadramento

- 1 - As Outras Áreas Verdes Públicas de Enquadramento abrangem uma zona não linear, de natureza pública, com função de enquadramento assegurando a continuidade da Estrutura Ecológica.
- 2 - Aplica-se às Outras Áreas Verdes Públicas de Enquadramento a regra constante do n.º 2 do artigo anterior.

Secção III.

Espaços Habitacionais

Artigo 23.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 18.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 24.º

Edificações existentes

- 1 - A demolição das edificações preexistentes nos lotes L2.1 e L4.1 é ponderada no âmbito dos respetivos projetos de edificação, preservando-se, quando e pela forma possível, a memória da arquitetura vernacular regional preexistente.
- 2 - 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, altura da edificação e área de construção.

Artigo 25.º

Implantação

- 1 - As edificações novas são obrigatoriamente localizadas dentro dos polígonos de implantação delimitados na planta de implantação.
- 2 - Podem localizar-se piscinas fora dos polígonos de implantação, desde que tal localização:
 - a) Seja justificada por razões, paisagísticas, arquitetónicas ou de morfologia do terreno;
 - b) 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 26.º

Parâmetros urbanísticos

- 1 - Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada lote são os estabelecidos no quadro síntese de ocupação de lotes constante da planta de implantação.
- 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 adequada à adoção de outro coeficiente de impermeabilização.
- 4 - Admite-se um acréscimo de 5% sobre a área de construção máxima constante do quadro síntese de ocupação dos lotes, desde que a área de construção adicional se destine a estacionamento, áreas técnicas, alpendres, telheiros ou varandas cobertas.
- 5 - O acréscimo máximo de área de construção admitido nos casos referidos no número anterior é de 15%, se o projeto reunir cumulativamente os seguintes atributos:
- a) Medidas de otimização energética através de sistemas de transformação fotovoltaica ou térmica de energia solar;
 - b) Medidas de redução de consumos de água, através da utilização de torneiras com sensor ou redutores de fluxo;
 - c) Recurso a materiais certificados relativamente à eficiência energética para a cobertura, o revestimento do edificado e as caixilharias.
- 6 - O estacionamento no interior dos lotes pode ser assegurado no logradouro ou na edificação.
- 7 - Concorrem para o cálculo do número máximo de pisos e da altura da fachada as caves com frentes livres.
- 8 - Nas caves sem frentes livres apenas são permitidas portas de acesso a estacionamento e, ou, áreas técnicas.
- 9 - A área arborizada mínima é de 50% da área do lote.

Artigo 27.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 13.º.

- 2 - Os materiais de revestimento e demais acabamentos dos edifícios garantem a correta integração plástica do conjunto edificado nos espaços verdes.
- 3 - As coberturas das edificações são em terraço ou inclinadas.
- 4 - Nas paredes exteriores dos edifícios são admitidos acabamentos em reboco, madeira ou pedra, sendo vedado o revestimento com azulejos ou outras placas cerâmicas.
- 5 - 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.
- 6 - Não é permitida a instalação nas janelas de unidades de climatização e, ou, de condutas de ar ou de fumos.
- 7 - A delimitação dos lotes é executada através de vedação em rede com altura máxima de 1,40 m, dissimulada por espécies vegetais autóctones.
- 8 - 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.
- 9 - 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.
- 10 - O projeto assegura a unidade ou articulação cromática entre os edifícios e os muros a edificar.

Secção IV.

Áreas destinadas a circulação e outras infraestruturas

Artigo 28.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) Rede de abastecimento de água para rega e combate a incêndio;

- 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.

Artigo 29.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 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 30.º

Rede pedonal e ciclável

- 1 - A rede pedonal e ciclável, constituída por passeios, 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 mista de velocípedes não motorizados e de peões.
- 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 num dos tons do pavimento, com altura máxima de 10 cm em relação à cota da via.

Artigo 31.º

Estacionamento

- 1 - O estacionamento de utilização pública na AI do Plano 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 32.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 33.º

Infraestruturas Urbanas

- 1 - As redes de infraestruturas urbanas são enterradas em toda a área de intervenção do PPUOPG10.
- 2 - A desativação das estações elevatórias que sejam instaladas a título provisório é da responsabilidade de quem promoveu a respetiva instalação.
- 3 - 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.
- 4 - 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.
- 5 - Admite-se, excecionalmente, a instalação de recolha de águas pluviais pelo tardoz 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.

CAPÍTULO V. EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 34.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 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 35.º

Sistemas 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 38.º e no Artigo 40.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 34.º, a CML pode optar pela execução dessa UE no sistema de cooperação ou de imposição administrativa.

Artigo 36.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 d) do número 2 do Artigo 3.º **Erro! A origem da referência não foi encontrada..**
- 2 - Compete aos proprietários dos prédios existentes que integram a área de 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 a área de 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 37.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 38.º

Perequação compensatória

- 1 - A perequação compensatória é realizada entre todos os proprietários titulares de direitos inerentes às propriedades 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 na área da UOPG10 realiza-se através da repartição dos encargos por todos os proprietários na proporção da valorização média dos terrenos integrados na Área de Intervenção do Plano que cada um detinha previamente às operações de transformação fundiária operadas pelo PPUOPG10.

- 3 - Os encargos a considerar para efeitos do número anterior são os seguintes:
- a) O montante total dos custos de urbanização previstos pelo PUMP para a UOPG10, fixados na versão em vigor do Estudo Prévio aprovado e publicado nos termos e ao abrigo dos números 4 e 5 do artigo 4.º do RMCPUMP;
 - b) As compensações devidas pelas cedências à autarquia e pela compensação entre UOPG relativamente à capacidade construtiva média do PUMP fixados na versão em vigor do Estudo Prévio aprovado e publicado nos termos e ao abrigo dos números 4 e 5 do artigo 4.º do RMCPUMP;
 - c) Os montantes despendidos com a elaboração do PPUOPG10;
 - d) Os custos de urbanização da UOPG10.
- 4 - A valorização média a considerar para cada parcela é a percentagem da respetiva área de construção máxima relativamente à área total de construção máxima atribuída à UOPG10, cujos valores de referência constam do Relatório do PPUOPG10.
- 5 - A valorização média em cada UE é diretamente proporcional às áreas das parcelas que integram a Unidade de Execução.
- 6 - O saldo final estimado a pagar pelo proprietário de cada parcela corresponde aos encargos referidos no número 3 deduzidos do valor da diferença entre a edificabilidade adjudicada a essa parcela e a que lhe caberia numa distribuição proporcional à respetiva área relativamente à área total da UOPG 10, valorizada ao valor padrão da capacidade de construção fixado na versão em vigor do Estudo Prévio aprovado e publicado nos termos e ao abrigo do artigo 4.º do RMCPUMP, cujos valores de referência constam do Relatório do PPUOPG10.
- 7 - Os montantes despendidos pelos proprietários outorgantes do contrato de planeamento celebrado com o Município de Lagos para elaboração do PPUOPG10 são considerados uma antecipação das comparticipações imputadas àqueles em sede de perequação compensatória da PPUOPG10, sendo descontados na liquidação de tais comparticipações.
- 8 - 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.
- 9 - O modo e o prazo de prestação da perequação são regulados nos contratos de urbanização referidos no artigo 39.º.

Artigo 39.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 participação de cada proprietário nos custos de urbanização referentes à Unidade de Execução a que respeita a caução.

Artigo 40.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 - 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 41.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 17.º, no Artigo 23.º e no Artigo 28.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 42.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 43.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 44.º

Entrada em vigor

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

Artigo 45.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 Implantação - riscos _____ - <http://....>;
- c) Planta de Condicionantes - <http://....>;