

Câmara Municipal de Lagoa

## PROPOSTA DE REGULAMENTO

### REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UP1

(FERRAGUDO, CORGOS, BELA VISTA,  
PARCHAL, MEXILHOEIRA DA  
CARREGAÇÃO, PATEIRO E CALVÁRIO)  
CONCELHO DE LAGOA



MAIO 2013



## ÍNDICE

<b>TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>1</b>
Artigo 1.º 1	
Âmbito territorial.....	1
Artigo 2.º Objetivos.....	1
Artigo 3.º Composição do plano.....	2
Artigo 4.º Instrumentos de gestão territorial.....	3
Artigo 5.º Definições.....	3
<b>TÍTULO II. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....</b>	<b>4</b>
Artigo 6.º Identificação e regime.....	4
Artigo 7.º Classificação acústica.....	5
<b>TÍTULO III. USO DO SOLO.....</b>	<b>6</b>
CAPÍTULO I. Disposições gerais.....	6
Artigo 8.º Classificação e qualificação funcional do solo.....	6
Artigo 9.º Elementos estruturantes do modelo territorial.....	6
Artigo 10.º Valores culturais.....	7
Artigo 11.º Zonas de sensibilidade arqueológica.....	7
CAPÍTULO II. Área sujeitas a riscos naturais e antrópicos.....	9
Artigo 12.º Vulnerabilidade a inundações e suscetibilidade ao efeito de maré direto.....	9
Artigo 13.º Vulnerabilidade sísmica dos solos.....	10
Artigo 14.º Suscetibilidade de ocorrência de movimento de massas.....	10
Artigo 15.º Área crítica de extração de águas subterrâneas.....	10
Artigo 16.º Riscos tecnológicos e descontaminação dos solos.....	11
CAPÍTULO III. Solo Rural.....	11
Secção I. Disposições gerais.....	11
Artigo 17.º Identificação.....	11
Artigo 18.º Categorias do solo rural.....	11
Artigo 19.º Edificabilidade em solo rural.....	12
Artigo 20.º Faixa costeira.....	12
Secção II. Espaço de interesse agrícola.....	12
Artigo 21.º Identificação.....	12
Artigo 22.º Regime.....	12
Secção III. Espaço destinado a equipamento – campo de golfe.....	13
Artigo 23.º Identificação.....	13
Artigo 24.º Regime.....	13
CAPÍTULO IV. Solo Urbano.....	13
Secção I. Disposições gerais.....	13
Artigo 25.º Identificação.....	13
Artigo 26.º Categorias e subcategorias operativas.....	14
Artigo 27.º Categorias e subcategorias funcionais.....	14

Secção II. Disposições Comuns .....	15
Artigo 28.º Empreendimentos turísticos em solo urbano.....	15
Artigo 29.º Espaços verdes e de utilização coletiva e áreas para equipamentos de utilização coletiva.....	15
Artigo 30.º Nível freático.....	16
Secção III. Espaços centrais.....	16
Artigo 31.º Identificação.....	16
Artigo 32.º Espaço central antigo ou histórico em solo urbanizado consolidado.....	16
Artigo 33.º Regime .....	17
Secção IV. Espaços residenciais.....	19
Artigo 34.º Identificação.....	19
Artigo 35.º Utilização .....	19
Subsecção I. Espaço habitacional antigo ou histórico em solo urbanizado consolidado.....	20
Artigo 36.º Identificação.....	20
Artigo 37.º Regime .....	20
Subsecção II. Espaço habitacional em solo urbanizado consolidado, em solo urbanizado a consolidar e em solo urbanizável .....	21
Artigo 38.º Identificação.....	21
Artigo 39.º Regime .....	21
Artigo 40.º Edificabilidade.....	21
Secção V. Espaços de atividades económicas.....	22
Artigo 41.º Identificação.....	22
Artigo 42.º Espaço de indústria, armazenagem, serviços, comércio e logística em solo urbanizado .....	22
Artigo 43.º Espaço de indústria, armazenagem, serviços, comércio e logística em solo urbanizável .....	23
Artigo 44.º Espaço de comércio e serviços em solo urbanizável .....	23
Secção VI. Espaços de uso especial.....	24
Artigo 45.º Identificação.....	24
Artigo 46.º Espaço de turismo em solo urbanizado.....	24
Artigo 47.º Espaço de turismo em solo urbanizável .....	24
Artigo 48.º Espaços de equipamentos coletivos existentes .....	25
Artigo 49.º Espaços de equipamentos coletivos propostos.....	26
Artigo 50.º Espaços de infraestruturas existentes.....	26
Secção VII. Espaços verdes .....	26
Artigo 51.º Identificação.....	26
Artigo 52.º Espaço verde de recreio e produção .....	27
Artigo 53.º Espaço verde de enquadramento e proteção.....	27
CAPÍTULO V. Estrutura Ecológica.....	27
Artigo 54.º Identificação.....	27

Artigo 55.º	Objetivos.....	28
Artigo 56.º	Regime geral .....	28
Artigo 57.º	Áreas com maior capacidade produtiva.....	29
Secção I. Estrutura ecológica principal.....		29
Artigo 58.º	Identificação.....	29
Artigo 59.º	Estrutura verde urbana.....	29
Artigo 60.º	Estrutura rural – área com interesse agrícola.....	30
Artigo 61.º	Estrutura rural – Área destinada a equipamento – campo de golfe.....	30
Secção II. Estrutura ecológica secundária.....		31
Artigo 62.º	Identificação.....	31
Artigo 63.º	Corredores verdes.....	31
Artigo 64.º	Percursos de recreio e ciclovias.....	31
Artigo 65.º	Espaços associados a áreas edificadas.....	32
Artigo 66.º	Corredores arborizados.....	32
CAPÍTULO VI. Infra-Estruturas.....		33
Secção I. Rede rodoviária.....		33
Artigo 67.º	Identificação.....	33
Artigo 68.º	Perfis transversais-tipo.....	33
Subsecção I. Estacionamento.....		35
Artigo 69.º	Regime.....	35
Artigo 70.º	CrITÉrios e parâmetros de dimensionamento.....	36
Secção II. Rede ferroviária.....		38
Artigo 71.º	Identificação.....	38
Artigo 72.º	Passagens de nível e passagens desniveladas.....	38
Secção III. Abastecimento e drenagem de água.....		38
Artigo 73.º	Abastecimento de água.....	38
Artigo 74.º	Redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais.....	38
Secção IV. Reperfilamento da Ribeira do Vale do Regato.....		39
Artigo 75.º	Objetivos da intervenção.....	39
Artigo 76.º	Solução base para o reperfilamento.....	39
<b>TÍTULO IV. - EXECUÇÃO DO PLANO.....</b>		<b>40</b>
CAPÍTULO I. Disposições Gerais.....		40
Artigo 77.º	Princípios.....	40
Artigo 78.º	Execução em solo urbanizado.....	40
Artigo 79.º	Execução em solo urbanizável.....	40
Artigo 80.º	Delimitação de outras unidades de execução.....	41
CAPÍTULO II. Sistemas e instrumentos de Execução.....		41
Secção I. Sistemas de execução.....		41
Artigo 81.º	Sistema de compensação.....	41

Artigo 82.º Sistema de cooperação .....	42
Artigo 83.º Sistema de imposição administrativa.....	42
Secção II. Instrumentos e mecanismos de perequação .....	42
Artigo 84.º Expropriação.....	42
Artigo 85.º Índice médio de utilização (IMU).....	43
Artigo 86.º Índice de cedência médio (ICM) .....	43
Artigo 87.º Encargos de urbanização .....	44
Artigo 88.º Programação da execução.....	44
CAPÍTULO III. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão .....	44
Artigo 89.º Identificação e princípios gerais .....	44
Artigo 90.º Unidade operativa de planeamento e gestão 1 .....	45
Artigo 91.º Unidade operativa de planeamento e gestão 2 .....	46
Artigo 92.º Unidade operativa de planeamento e gestão 3 .....	46
Artigo 93.º Unidade operativa de planeamento e gestão 4 .....	47
Artigo 94.º Unidade operativa de planeamento e gestão 5 .....	47
Artigo 95.º Unidade operativa de planeamento e gestão 6 .....	48
Artigo 96.º Unidade operativa de planeamento e gestão 7 .....	48
Artigo 97.º Unidade operativa de planeamento e gestão 8 .....	49
Artigo 98.º Unidade operativa de planeamento e gestão 9 .....	49
Artigo 99.º Unidade operativa de planeamento e gestão 10 .....	50
TÍTULO V. - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	52
Artigo 100.º Situações juridicamente consolidadas.....	52
Artigo 101.º Vigência, alteração e revisão.....	52
Artigo 102.º Entrada em vigor .....	52
<b>ANEXO I QUADRO REGULAMENTAR .....</b>	<b>53</b>
<b>ANEXO II ESQUEMA PARA O REPERFILAMENTO DA LINHA DE DRENAGEM AO LONGO DO VALE DO REGATO .....</b>	<b>55</b>
<b>ANEXO III ESQUEMA DO LEITO PRINCIPAL E LEITO SECUNDÁRIO DA LINHA DE ÁGUA DO VALE DO REGATO REPERFILADA.....</b>	<b>57</b>

## TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

### Artigo 1.º

#### Âmbito territorial

A área de intervenção da revisão do Plano de Urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (PU UP1), demarcada na Planta de zonamento, integra a área de intervenção inicialmente definida por aquele Plano, bem como áreas destinadas a expansão urbana e ainda o solo rural complementar necessário para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento.

### Artigo 2.º

#### Objetivos

- 1.- A revisão do PU UP1 tem como objetivo geral a estruturação, a consolidação e a valorização da área urbana existente nos seus diversos usos e funções, através da atualização e reorientação das opções do Plano de Urbanização (PU) em vigor, com tradução, nomeadamente ao nível da classificação e qualificação dos usos do solo.
- 2.- Para concretização do disposto no número anterior são definidos os seguintes objetivos específicos:
  - a) O reordenamento da área de intervenção com vista à consolidação das áreas urbanas e à qualificação dos remates urbanos ao longo do perímetro urbano, adequando-o à valorização ambiental e paisagística do local;
  - b) A consolidação da estrutura urbana, designadamente da que é determinada pelas infraestruturas principais, pelos equipamentos coletivos e pelas áreas de comércio e serviços;
  - c) A promoção da complementaridade entre usos e entre atividades;
  - d) A promoção de uma adequada articulação física e funcional, quer interna, quer com a envolvente da área de intervenção;
  - e) A promoção de uma distribuição equilibrada do alojamento destinado à população residente e do alojamento destinado à população sazonal;
  - f) A afetação do solo não edificável a usos compatíveis com a valorização da estrutura ecológica;
  - g) A garantia da sustentabilidade territorial, socioeconómica e ambiental da solução a consagrar;
  - h) A salvaguarda e valorização do património cultural histórico e arqueológico.

## Artigo 3.º

**Composição do plano**

1.- O PU UP1 é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento e respetivos anexos;
- b) Planta de zonamento, à escala 1/5.000;
- c) Planta de condicionantes, à escala 1/5.000.

2.- O PU UP1 é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Relatório ambiental;
- c) Programa de execução;
- d) Plano de financiamento;
- e) Planta do enquadramento territorial regional, à escala 1/50.000;
- f) Extrato do modelo territorial do PROT Algarve, à escala 1/50.000;
- g) Extratos das plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM de Lagoa, à escala 1/25.000;
- h) Planta da situação existente, à escala 1/5.000;
- i) Planta dos valores patrimoniais, à escala 1/5.000;
- j) Planta de base para a delimitação da proposta de estrutura ecológica, à escala 1/5.000;
- k) Planta de estrutura ecológica, à escala 1/5.000;
- l) Carta social (equipamentos de utilização coletiva), à escala 1/5.000;
- m) Planta de gestão, à escala 1/4.000;
- n) Planta de rede viária e acessibilidades, à escala 1/5.000;
- o) Planta do sistema de abastecimento de água, à escala 1:5.000;
- p) Mapas de ruído – Lden e Ln, à escala 1:10.000;
- q) Planta de riscos naturais e antrópicos, à escala 1:10.000;
- r) Planta dos compromissos urbanísticos, à escala 1:5.000;
- s) Relatório de ponderação dos resultados da discussão pública.

#### Artigo 4.º

##### **Instrumentos de gestão territorial**

A área de intervenção do PU UP1 encontra-se abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de Agosto;
- b) Plano Sectorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115.º-A/2008, de 21 de Julho;
- c) Plano de Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 12/2002, de 9 de Março;
- d) Plano Diretor Municipal de Lagoa, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministro n.º 29/94, de 10 de Maio.

#### Artigo 5.º

##### **Definições**

- 1.- Para efeitos da aplicação da revisão do PU UP1, os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo são os constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 9 de Junho.
- 2.- Nos casos em que se revelar necessário o recurso a conceitos técnicos não abrangidos pelo Decreto Regulamentar referido no número anterior, devem ser utilizados os conceitos técnicos definidos na legislação aplicável e, na ausência destes, os conceitos técnicos constantes de documentos oficiais de natureza normativa produzidos pelas entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria em causa.

## TÍTULO II.

### SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

#### Artigo 6.º

##### Identificação e regime

- 1.- Sempre que a escala cartográfica do PU UP 1 o permita, as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública identificadas no presente regulamento estão representadas na Planta de condicionantes através de simbologia e grafismos próprios.
- 2.- Na área de intervenção do PU UP1 encontram-se em vigor as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:
  - a) Recursos Naturais:
    - i) Recursos Hídricos:
      - i. Águas interiores sujeitas à influência das marés/Linhas de água navegáveis ou fluviáveis que se encontram sujeitas à jurisdição das autoridades marítimas e portuárias, leito e respetiva margem, com largura de 50 m;
      - ii. Linhas de água não navegáveis nem fluviáveis, leitos e respetivas margens, com largura de 10 m.
    - ii) Recursos agrícolas e florestais:
      - i. Reserva Agrícola Nacional;
    - iii) Recursos ecológicos:
      - i. Reserva Ecológica Nacional, aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 67/2000, de 1 de Julho;
      - ii. Rede Natura 2000 (PTCON0052 Arade/Odelouca)
  - b) Património edificado:
    - i) Imóvel em vias de classificação como Valor Concelhio/Imóvel de Interesse Municipal (Despacho de 16 de Dezembro 1988);
  - c) Infraestruturas existentes:
    - i) Sistema de drenagem pública de águas residuais;

- ii)* Sistema de infraestruturas de abastecimento de água;
  - iii)* Rede elétrica;
  - iv)* Rede rodoviária e rede ferroviária:
    - i. Rede rodoviária;
    - ii. Rede ferroviária
  - v)* Infraestruturas viárias propostas;
  - vi)* Telecomunicações.
- 3.- Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor cumulativamente com as disposições do presente Regulamento que com eles sejam compatíveis.
- 4.- Na planta de condicionantes encontra-se, ainda, identificada a área sob jurisdição do Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos.

#### Artigo 7.º

#### **Classificação acústica**

A área de intervenção do PU UP 1 é classificada como zona mista, em conformidade com o Regulamento Geral do Ruído.

## TÍTULO III. USO DO SOLO

### CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 8.º

#### **Classificação e qualificação funcional do solo**

- 1.- A área de intervenção do PU UP1 integra solo urbano e o solo rural complementar, necessário para a intervenção integrada de planeamento que se pretende.
- 2.- Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação:
  - a) Classifica-se como solo urbano o que se destina a urbanização e edificação urbana, compreendendo os solos urbanizados e os solos urbanizáveis;
  - b) Classifica-se como solo rural, o que se destina ao aproveitamento agrícola e a golfe.
- 3.- A qualificação do solo regula o seu aproveitamento em função dos usos dominantes e preferenciais existentes ou pretendidos, definindo o PU UP1 as seguintes categorias funcionais:
  - a) No solo rural:
    - i. Espaço de interesse agrícola;
    - ii. Espaço destinado a equipamento – campo de golfe.
  - b) No solo urbano:
    - i. Espaço central;
    - ii. Espaço residencial;
    - iii. Espaço verde;
    - iv. Espaço de atividades económicas;
    - v. Espaço de uso especial.
- 4.- Nas situações em que se justifique, as categorias funcionais de solo são desagregadas em subcategorias.

#### Artigo 9.º

#### **Elementos estruturantes do modelo territorial**

Os elementos estruturantes do modelo territorial do PU UP 1 são:

- a) Os elementos naturais e paisagísticos que integram a estrutura ecológica, representada na planta respetiva;

- b) O património cultural histórico-arqueológico;
- c) A rede viária (principal e secundária) que garante a articulação com o exterior assim como a estruturação das malhas urbanas e o acesso às áreas urbanas existentes e propostas;
- d) A adequada interconexão entre a área de perímetro urbano inicial e de expansão e os valores naturais e paisagísticos existentes.

#### Artigo 10.º

##### **Valores culturais**

- 1.- Os valores culturais existentes na área de intervenção do PU UP1 encontram-se representados na Planta de zonamento e são os seguintes:
  - a) Convento do Parchal, Imóvel em vias de classificação como Valor Concelhio/Imóvel de Interesse Municipal (Despacho de 16 de Dezembro 1988), aplicando-se-lhe o regime relativo ao património cultural;
  - b) Ermida de Santo António, Torre de Ferragudo e Igreja de Nossa Senhora da Conceição, identificados como imóveis com interesse patrimonial cuja salvaguarda constitui proposta do presente Plano.
- 2.- Os imóveis referidos na alínea b) do número anterior, devem ser preservados, em termos de imagem e processos construtivos como memória da história local, permitindo-se alterações à respetiva utilização.

#### Artigo 11.º

##### **Zonas de sensibilidade arqueológica**

- 1.- Foram identificadas e encontram-se devidamente assinaladas na Planta de zonamento, as seguintes zonas no que respeita à sensibilidade arqueológica:
  - a) Zona de sensibilidade arqueológica mínima;
  - b) Zona de sensibilidade arqueológica intermédia;
  - c) Zona de sensibilidade arqueológica máxima – Tipo A;
  - d) Zona de sensibilidade arqueológica máxima - Tipo B.
- 2.- Nas zonas de sensibilidade arqueológica mínima, quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que impliquem interferências no subsolo devem ser condicionadas ao acompanhamento arqueológico efetuado por um técnico especializado.

- 3.- Os resultados do acompanhamento referido no número anterior podem implicar a realização de trabalhos arqueológicos complementares a definir pela instituição de tutela, designadamente escavações de emergência em eventuais áreas onde se venham a identificar vestígios de interesse arqueológico.
- 4.- Nas zonas de sensibilidade arqueológica intermédia, a execução de quaisquer operações urbanísticas fica condicionada à realização prévia de sondagens arqueológicas de diagnóstico, mecânicas ou manuais, que abranjam uma área nunca inferior a 15 % do total área afetada pelo projeto e cuja implantação deve ser acordada entre o requerente e os técnicos da instituição da tutela.
- 5.- Sempre que se identifiquem contextos arqueológicos conservados deve adotar-se a escavação por meio manuais.
- 6.- Nas zonas de sensibilidade arqueológica máxima – Tipo A, a execução de quaisquer operações urbanísticas fica condicionada à realização prévia de escavações arqueológicas manuais, abrangendo uma área nunca inferior a 15% do total da área afetada pelo projeto e cuja localização deverá ser acordada entre o requerente e os técnicos da instituição da tutela.
- 7.- Excetua-se do disposto no número anterior as operações urbanísticas em edifícios preexistentes sempre que não impliquem a realização de escavações abaixo da cota do piso térreo.
- 8.- Nas áreas referidas no n.º 6, os vestígios arqueológicos são integralmente escavados e as estruturas arqueológicas devem, tanto quanto possível, e em função do seu valor patrimonial, ser conservadas ou valorizadas *in situ*.
- 9.- Os resultados obtidos nas intervenções referidas no n.º 6 podem implicar a realização de trabalhos arqueológicos complementares, designadamente o alargamento da área escavada até abranger a totalidade do sítio arqueológico.
- 10.- Nas zonas de sensibilidade arqueológica máxima – Tipo B, a execução de quaisquer operações urbanísticas que impliquem a remoção de subsolo fica condicionada à escavação arqueológica integral da área suscetível de ser afetada, nos seguintes termos:
  - a) A escavação do depósito de superfície pode ser realizada por meios mecânicos;
  - b) Se a área a intervencionar se situar próxima do limite sul devem adotar-se meios manuais;
  - c) Deve proceder-se a acompanhamento arqueológico numa faixa de 50 m em redor dos limites estabelecidos para o sítio.
- 11.- O resultado de todas as intervenções arqueológicas deve ser objeto de análise pela instituição de tutela, através de parecer que defina as medidas de salvaguarda adequadas a cada caso, nos termos do n.º 2 do Artigo 79.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

- 12.- O licenciamento de operações urbanísticas ou de quaisquer obras que impliquem alterações do subsolo nas zonas definidas no n.º 1 deve ser remetido à instituição da tutela, a fim de ser instruído com parecer relativo à componente arqueológica.
- 13.- Se, durante a realização de quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos de escavação na área de intervenção do Plano, surgirem vestígios arqueológicos, aqueles devem ser imediatamente suspensos e de forma imediata comunicar-se o sucedido à instituição da tutela e à autarquia.
- 14.- Os trabalhos suspensos nos termos dos números anteriores só podem ser retomados após emissão de pareceres da instituição da tutela e da Câmara Municipal.

## **CAPÍTULO II.**

### **ÁREA SUJEITAS A RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS**

#### Artigo 12.º

##### **Vulnerabilidade a inundações e suscetibilidade ao efeito de maré direto**

- 1.- As zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes, bem como as áreas de muita elevada suscetibilidade ao efeito de maré direto estão delimitadas na Planta de riscos naturais e antrópicos e correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida de cada curso de água e à máxima preia-mar de águas vivas equinociais.
- 2.- Nas zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes são estabelecidas, com vista a reduzir o risco e os efeitos das cheias, as seguintes proibições:
  - a) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;
  - b) Realizar construções ou executar obras suscetíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
  - c) Proceder à armazenagem ou produção de matérias químicas ou biológicas perigosas.
- 3.- Nas áreas integradas em solo urbano, admite-se a construção, reconstrução, alteração ou ampliação do edificado, quando comprovadamente indispensável e desde que não exista alternativa viável para a sua localização.
- 4.- Excetua-se do disposto no número anterior, as construções novas destinadas a hospitais, centros de saúde, escolas, quartéis de bombeiros, instalações de forças de segurança e centros de operações de socorro, utilizações que são de localização interdita naquelas áreas.
- 5.- As cotas dos pisos inferiores das edificações previstas no n.º 3 devem ser sempre superiores à cota local da máxima cheia conhecida.

## Artigo 13.º

**Vulnerabilidade sísmica dos solos**

- 1.- Nas obras de construção de edifícios e de infraestruturas devem ser aplicadas medidas de resistência estrutural antissísmica.
- 2.- As obras de reabilitação de edifícios e de infraestruturas têm de integrar soluções de reforço estrutural que aumentem a sua resistência global a forças horizontais e manter as condições estruturais iniciais dos edifícios confinantes com o espaço intervencionado, de modo a garantirem a continuidade dessa capacidade de resistência, tendo em conta os valores patrimoniais em presença em cada intervenção.
- 3.- Nas áreas de risco sísmico elevado, identificadas na Planta de riscos naturais e antrópicos, a Câmara Municipal pode solicitar ao requerente estudos geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, de avaliação das condições de estabilidade do edifício e/ou de definição de soluções técnicas compatíveis com o grau de risco da área em causa.

## Artigo 14.º

**Suscetibilidade de ocorrência de movimento de massas**

- 1.- Nas zonas cartografadas na Planta de riscos naturais e antrópicos como de risco elevado de movimento de massas em solo rural, apenas são admitidas as ações de mobilização de solo que não coloquem em causa a estabilidade dos sistemas biofísicos, a salvaguarda face a fenómenos de instabilidade de risco de ocorrência de movimentos de massa em vertentes e em taludes, ou a prevenção da segurança de pessoas e bens, nomeadamente a estabilização de taludes e ações de florestação e reflorestação.
- 2.- Para as zonas cartografadas como de risco elevado de movimento de massas na Planta de riscos naturais e antrópicos, é exigida a apresentação de um projeto de estabilidade que assegure as condições de total segurança de pessoas e bens e que defina a melhor solução a adotar para a estabilidade da área em causa.

## Artigo 15.º

**Área crítica de extração de águas subterrâneas**

Nas zonas assinaladas na Planta de riscos naturais e antrópicos como Área crítica de extração de águas subterrâneas o licenciamento de captações de águas subterrâneas está sujeito à consulta da entidade competente.

Artigo 16.º

**Riscos tecnológicos e descontaminação dos solos**

- 1.- Nas áreas assinaladas na Planta de riscos naturais e antrópicos como de risco de acidentes industriais, devem ser asseguradas as medidas de prevenção contra acidentes e os meios de socorro adequados, nos termos da lei e do Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil.
- 2.- Nas áreas onde existam indícios de que os solos se podem encontrar contaminados com substâncias de risco para a população e para o ambiente, com possibilidade de afetação de aquíferos e aquíferos, é obrigatório proceder a uma avaliação da respetiva perigosidade no âmbito do licenciamento ou comunicação prévia de operações de loteamento e obras de urbanização ou de obras de construção ou de ampliação para essas áreas.
- 3.- Em caso de comprovada situação de risco, é obrigatória a elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos e reposição da salubridade, o qual deve anteceder qualquer operação urbanística.

**CAPÍTULO III.**

**SOLO RURAL**

**Secção I.**

**Disposições gerais**

Artigo 17.º

**Identificação**

- 1.- O solo rural do PU UP1 é aquele que possui características complementares do perímetro urbano definido e cuja integração na área de intervenção do PU UP1 se revelou necessária para permitir uma intervenção integrada de planeamento.
- 2.- O solo rural previsto no PU UP1 apresenta vocação para o desenvolvimento e instalação de atividades agrícolas, bem como de outras atividades ou ocupações humanas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.

Artigo 18.º

**Categorias do solo rural**

O solo rural é constituído pelas seguintes categorias:

- a) Espaço de interesse agrícola;
- b) Espaço destinado a equipamento – campo de golfe.

## Artigo 19.º

**Edificabilidade em solo rural**

A edificação em solo rural é permitida nos termos previstos no PDM de Lagoa.

## Artigo 20.º

**Faixa costeira**

A edificação no solo rural integrado nas subunidades operativas de planeamento e gestão SP10.a e SP10.c, localizadas na retaguarda da zona terrestre de proteção, deve ainda respeitar as normas constantes do PDM de Lagoa relativas à faixa costeira litoral sul.

**Secção II.*****Espaço de interesse agrícola***

## Artigo 21.º

**Identificação**

A categoria de Espaço de interesse agrícola corresponde aos espaços, em solo rural, com aptidão para o desenvolvimento e instalação de atividades agrícolas.

## Artigo 22.º

**Regime**

- 1.- É aplicável o regime de edificabilidade em solo rural previsto no PDM de Lagoa, em especial o disposto no artigo 28.º.
- 2.- Sem prejuízo do disposto no número anterior, não são permitidas as ações que visem ou promovam a destruição do solo vivo e do coberto vegetal, excetuando as decorrentes de normais práticas de cultivo ou outras atividades permitidas para estes espaços nos termos do presente regulamento.
- 3.- As vedações são em sebe vegetal de porte arbóreo ou arbustivo, podendo incluir estruturas de madeira ou metálicas e rede.
- 4.- São expressamente interditas as explorações de pecuária em regime intensivo, bem como a criação de zonas de deposição de resíduos, com exceção dos que resultem da normal atividade agrícola.

### **Secção III.**

#### **Espaço destinado a equipamento – campo de golfe**

Artigo 23.º

##### **Identificação**

A categoria de Espaço destinado a equipamento – campo de golfe corresponde aos espaços em solo rural que se destinam à implantação exclusiva de campos de golfe, mediante a elaboração de um projeto específico, o qual pode abranger terrenos exteriores ao perímetro da área de intervenção do PU UP1.

Artigo 24.º

##### **Regime**

- 1.- São permitidas todas as ações e operações necessárias à execução de campos de golfe, designadamente, as edificações e instalações de apoio e de informação a golfistas, as instalações destinadas à manutenção dos campos de golfe, as infraestruturas enterradas específicas do campo de golfe, os percursos pedonais em geral e os caminhos naturalizados para a circulação de *buggies*, destinados a jogadores de golfe e à manutenção e conservação do campo de golfe e das suas áreas de enquadramento, e, ainda, as infraestruturas principais de saneamento que estabelecem as ligações ao exterior.
- 2.- Os lagos para retenção das águas pluviais drenadas ao longo do vale do Regato, a desenhar e dimensionar no projeto do campo de Golfe, devem atenuar o fenómeno de cheias na baixa de Ferragudo.

## **CAPÍTULO IV.**

### **SOLO URBANO**

#### **Secção I.**

##### **Disposições gerais**

Artigo 25.º

##### **Identificação**

- 1.- O solo urbano é o que apresenta vocação para o desenvolvimento do processo de urbanização e de edificação, incluindo os terrenos já urbanizados e aqueles cuja urbanização é programada no presente Plano, e ainda, os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano, constituindo, o seu todo, o perímetro urbano do PU UP 1.
- 2.- A qualificação do solo urbano da UP 1 é efetuada tendo por base categorias operativas e categorias e subcategorias funcionais.
- 3.- As normas aplicáveis a cada categoria integrada em solo urbano resultam das respetivas categorias operativas e funcionais, nos termos definidos na Planta de zonamento.

## Artigo 26.º

**Categorias e subcategorias operativas**

- 1.- O solo urbano compreende as seguintes categorias e subcategorias operativas:
  - a) Solo urbanizado:
    - i. Consolidado;
    - ii. A Consolidar.
  - b) Solo urbanizável.
- 2.- No caso da categoria funcional Espaços de uso especial as categorias operativas são as seguintes:
  - a) Existente, quando existe à data da elaboração do Plano;
  - b) Proposto, quando se trata de uma proposta do Plano.

## Artigo 27.º

**Categorias e subcategorias funcionais**

- 1.- As categorias e subcategorias funcionais do solo urbano da UP1 são as seguintes:
  - a) Espaços centrais:
    - i. Espaço antigo ou histórico.
  - b) Espaços residenciais:
    - i. Espaço habitacional antigo ou histórico;
    - ii. Espaço habitacional.
  - c) Espaços de atividades económicas:
    - i. Espaço de indústria, armazenagem, serviços, comércio e logística;
    - ii. Espaço de comércio e serviços.
  - d) Espaços de uso especial:
    - i. Espaço de turismo;
    - ii. Espaço de equipamentos de utilização coletiva;
    - iii. Espaço de infraestruturas.
  - e) Espaços verdes:
    - i. Espaço verde de recreio e produção;
    - ii. Espaço verde de enquadramento e proteção.

**Secção II.**  
**Disposições Comuns**

Artigo 28.º

**Empreendimentos turísticos em solo urbano**

- 1.- É permitida a instalação de empreendimentos turísticos compatíveis com a natureza dos usos dominantes associados às diversas categorias e subcategorias funcionais de solo urbano, independentemente da categoria ou subcategoria operativa do solo, desde que a parcela confine com arruamento público, e já disponha ou venha a dispor de todas as infraestruturas urbanas necessárias.
- 2.- Os empreendimentos turísticos referidos no número anterior devem respeitar os índices e parâmetros urbanísticos definidos para a categoria e subcategoria funcional em que se inserem e respeitar as disposições específicas referentes à unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão em que se localizam.

Artigo 29.º

**Espaços verdes e de utilização coletiva e áreas para equipamentos de utilização coletiva**

- 1.- As operações de loteamento e as obras de edificação quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nos termos definidos pelo Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagoa devem prever áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva.
- 2.- O dimensionamento das áreas a afetar a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva devem cumprir os seguintes critérios, em função da categoria ou subcategoria funcional, do nível de densidade ou da ocupação pretendida:
  - a) Espaços centrais e Espaços residenciais de nível B, C, D, E e F:
    - i. Espaços verdes e de utilização coletiva: 28 m<sup>2</sup>/fogo;
    - ii. Equipamentos de utilização coletiva: 35 m<sup>2</sup>/fogo.
  - b) Espaços residenciais de nível A:
    - i. Espaços verdes e de utilização coletiva: 34 m<sup>2</sup>/fogo;
    - ii. Equipamentos de utilização coletiva: 42 m<sup>2</sup>/fogo.
  - c) Espaços afetos a indústrias e a armazéns:
    - i. Espaços verdes e de utilização coletiva: 23 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de área total de construção;

- ii. Equipamentos de utilização coletiva: 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de área total de construção.
- d) Espaços afetos a comércio e serviços:
  - i. Espaços verdes e de utilização coletiva: 28 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> área de total de construção;
  - ii. Equipamentos de utilização coletiva: 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de área total de construção.

#### Artigo 30.º

##### **Nível freático**

- 1.- É interdita a construção de caves com cotas de pavimento inferiores ao nível freático máximo.
- 2.- Sempre que existam dúvidas sobre o nível referido no número anterior, a Câmara Municipal pode exigir que os elementos instrutores dos pedidos de licenciamento ou a comunicação prévia de operações urbanísticas integrem os elementos necessários à respetiva determinação, designadamente em lotes ou parcelas de terreno cuja cota média seja próxima da cota de cheia máxima do Rio Arade ou do Vale do Regato.

#### **Secção III.**

##### **Espaços centrais**

#### Artigo 31.º

##### **Identificação**

- 1.- Os espaços centrais desempenham funções de centralidade para o conjunto urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais e com uma grande atratividade sobre a população, assumindo-se como a parte mais ativa de um aglomerado e onde se regista a maior concentração de bens e serviços.
- 2.- Os espaços centrais integram uma subcategoria funcional denominada espaço antigo ou histórico.

#### Artigo 32.º

##### **Espaço central antigo ou histórico em solo urbanizado consolidado**

- 1.- O espaço central antigo ou histórico em solo urbanizado consolidado que corresponde ao núcleo antigo de Ferragudo, delimitado na Planta de zonamento, tem como referência as áreas urbanas com a designação de espaços de interesse cultural previstas no PDM de Lagoa para a UP 1 e delimitadas na versão do PU UP 1 prévia à presente revisão.

- 2.- O espaço referido no número anterior compreende uma área perfeitamente enquadrada na malha urbana e destina-se a preservar os conjuntos arquitetónicos com valor histórico-cultural, através da definição de regras que salvaguardem e valorizem o conjunto.

### Artigo 33.º

#### Regime

- 1.- No espaço central antigo ou histórico em solo urbanizado consolidado devem preferencialmente ser mantidas as características urbanas e arquitetónicas dos conjuntos edificados existentes.
- 2.- Sem prejuízo do disposto no número anterior, devem distinguir-se as seguintes situações:
  - a) Conjuntos de edifícios com maior interesse patrimonial, arquitetónico e cultural, a identificar pela Câmara Municipal de Lagoa, mediante deliberação devidamente fundamentada;
  - b) Edifícios com maior interesse patrimonial, arquitetónico e cultural, a identificar pela Câmara Municipal de Lagoa, mediante deliberação devidamente fundamentada;
  - c) As ruínas sem possibilidade de recuperação e para as parcelas existentes sem edificação pré-existente;
  - d) Os edifícios não incluídos nas alíneas anteriores.
- 3.- Nos conjuntos de edifícios e nos edifícios referidos nas alíneas a) e b) do número anterior são admitidas obras de conservação destinadas a promover a sua consolidação e a dotá-los de condições de salubridade, mediante a utilização, sempre que possível, dos materiais e das técnicas tradicionais de construção, e ainda obras que se revelarem necessárias à sua recuperação de acordo com o projeto e morfologia original, designadamente as que se destinarem a retirar ornamentos e revestimentos justapostos à fachada primitiva e a repor os vãos da fachada (dimensões, cantarias e caixilhos) e as coberturas (tipo de telha, inclinação de águas e remate de beirados).
- 4.- Nas situações referidas no número anterior, são, excecionalmente, admitidas pequenas obras de ampliação, quando exclusivamente destinadas à melhoria das suas condições de habitabilidade e salubridade, com respeito, sempre que possível, pela definição construtiva, arquitetónica e expressiva de origem.
- 5.- Nos conjuntos de edifícios e edifícios referidos nas alíneas a) e b) do número 2 deste artigo, é expressamente interdito:
  - a) Alterar a respetiva morfologia, nomeadamente através do aumento do número de pisos, da ocupação de logradouros, da alteração das coberturas, das paredes-mestras, das abóbadas e de outros elementos estruturais das edificações;
  - b) Alterar as fachadas e os remates dos telhados, designadamente através:
    - i. Da abertura de novos vãos ou da modificação dos existentes, quando ainda forem os originais;

- ii. Da alteração das cantarias originais ou do seu acabamento, da sua substituição por qualquer outro material ou, quando a substituição for inevitável, por material com diferente acabamento e dimensões;
- iii. Da alteração das caixilharias de madeira e da sua substituição por outro material;
- iv. Da substituição do reboco de cal por qualquer outro revestimento;
- v. Da alteração dos beirais e da substituição dos telhados de telha cerâmica por outro tipo de telha.

6.- Nas edificações abrangidas pela alínea c) do n.º 2:

- a) São admitidas obras de construção, de reconstrução e de demolição;
- b) Devem ser valorizados e integrados na nova construção os materiais e os elementos arquitetónicos passíveis de aproveitamento, quando considerados relevantes para a coerência e valorização do conjunto edificado;
- c) A nova edificação não pode exceder a cêrcea dos edifícios contíguos e deve dar continuidade e coerência aos alinhamentos das fachadas dos edifícios vizinhos que confinem com o espaço público.

7.- Nas edificações abrangidas pela alínea d) do n.º 2, são admitidas obras de ampliação, de alteração e de conservação destinadas:

- a) À sua consolidação;
- b) À sua adaptação exterior e interior a novos usos compatíveis com o carácter histórico e com a localização central da zona e com a notabilidade expressiva ou arquitetónica dos edifícios;
- c) À melhoria das suas condições de habitabilidade e salubridade, designadamente através da construção de instalações sanitárias, respeitando na medida do possível, a definição original interior quando a mesma apresentar interesse;
- d) À reconstituição da imagem original, quando justificável, ou à correção de imagens ou traça arquitetónica dissonantes ou agressivas.

8.- Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, são interditas para todas as edificações referidas no n.º 2:

- a) As alterações à morfologia dos edifícios que impliquem o aumento do número de pisos, a alteração do plano marginal para a via pública, a construção de corpos balançados e a ocupação integral de logradouros;
- b) As alterações das fachadas que impliquem:
  - i. O aumento do número de vãos ou a alteração dos vãos existentes nas fachadas confinantes com o espaço público;
  - ii. A utilização de pedra serrada aplicada a cutelo em aros de portas e janelas;

- iii. A utilização, em caixilharias ou outros elementos arquitetónicos, de perfis metálicos de alumínio anodizado e, em casos de maior interesse patrimonial, arquitetónico ou cultural, de outros materiais que não a madeira;
  - iv. O revestimento da fachada para a via pública em materiais cerâmicos, vítreos, ou outros estranhos à tradição local, exceto quando se tratar de edifício já revestido a azulejo há mais de 50 anos;
  - v. A introdução de quaisquer elementos decorativos dissonantes em relação às características tradicionais do local.
- c) A introdução de qualquer elemento decorativo que não esteja expressamente previsto no projeto original, com exclusão de candeeiros, toldos, tabuletas e outros elementos de sinalização amovíveis, cujo projeto deve ser previamente aprovado pela Câmara Municipal.
- 9.- Sempre que forem encontrados vestígios arqueológicos deve ser dado conhecimento à entidade de tutela do património arqueológico e à Câmara Municipal.

#### **Secção IV.**

##### ***Espaços residenciais***

###### Artigo 34.º

###### **Identificação**

- 1.- Os espaços residenciais destinam-se preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com o uso dominante.
- 2.- A categoria espaços residenciais compreende as seguintes subcategorias:
  - a) Espaço habitacional antigo ou histórico;
  - b) Espaço habitacional.

###### Artigo 35.º

###### **Utilização**

O uso dominante nos espaços residenciais é a habitação, admitindo-se, também, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes públicos e privados, empreendimentos turísticos, estabelecimentos industriais e armazéns, quando considerados compatíveis com a função habitacional.

**Subsecção I.****Espaço habitacional antigo ou histórico em solo urbanizado consolidado**

## Artigo 36.º

**Identificação**

- 1.- Os espaços habitacionais antigos ou históricos em solo urbanizado consolidado correspondem aos espaços anteriormente designados por espaços de interesse cultural no PDM de Lagoa e assim delimitados no PU UP1, anteriormente à revisão e, ainda, a um núcleo antigo não demarcado naquela versão inicial.
- 2.- Os espaços referidos no número anterior integram áreas perfeitamente identificáveis na malha urbana e destinam-se a preservar os conjuntos arquitetónicos com valor histórico-cultural, através da definição de regras que assegurem a salvaguarda e valorização destes espaços.

## Artigo 37.º

**Regime**

- 1.- Nos espaços habitacionais antigos ou históricos em solo urbanizado consolidado devem ser mantidas as características gerais da malha urbana e preservadas as características arquitetónicas dos edifícios e conjuntos de edifícios de maior interesse patrimonial, arquitetónico e cultural que venham a ser como tal identificados pela Câmara Municipal de Lagoa, nos termos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 33.º.
- 2.- Nos edifícios e conjuntos de edifícios de maior interesse patrimonial, arquitetónico e cultural referidos no número anterior, aplica-se o disposto nos n.º 3, 4 e 5 do Artigo 33.º.
- 3.- Aos demais edifícios é aplicável o disposto nos n.ºs 2, 6 e 7 do Artigo 33.º, consoante se tratem de ruínas ou de edifícios não identificados pela Câmara Municipal nos termos do n.º 1.
- 4.- Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2.- e 3 , e desde que se mostrem cumpridas as demais normas aplicáveis, admite-se, nas edificações com um piso, a construção de um segundo piso.
- 5.- Sempre que forem encontrados vestígios arqueológicos, deve ser dado conhecimento à entidade de tutela do património arqueológico e à Câmara Municipal.

### **Subsecção II.**

#### ***Espaço habitacional em solo urbanizado consolidado, em solo urbanizado a consolidar e em solo urbanizável***

##### Artigo 38.º

##### **Identificação**

O espaço habitacional corresponde às áreas que se destinam predominantemente a funções habitacionais, sendo admissível o comércio e os serviços, para além de equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes públicos e privados, empreendimentos turísticos, estabelecimentos industriais e armazéns, como usos e utilizações complementares quando forem compatíveis com a função residencial.

##### Artigo 39.º

##### **Regime**

Nos espaços habitacionais são permitidas operações de loteamento e obras de urbanização, bem como obras de construção de novas edificações e de ampliação, alteração, conservação e reconstrução de edificações existentes.

##### Artigo 40.º

##### **Edificabilidade**

- 1.- As operações de loteamento e as obras de urbanização, as obras de construção, as reconstruções e as ampliações de edificações existentes devem, consoante o tipo de subcategoria em que se inserem, observar os índices e parâmetros indicados no Quadro regulamentar, constante do Anexo I ao presente regulamento e que dele faz parte integrante.
- 2.- O índice máximo de utilização do solo, o índice máximo de ocupação do solo, o índice máximo de impermeabilização do solo e a densidade habitacional máxima previstos no Anexo I aplicam-se à totalidade da parcela ou parcelas objeto de operação urbanística contidas em Espaço habitacional.
- 3.- No caso de não haver lugar a operação de loteamento, aplicam-se os índices e parâmetros referidos no n.º 1 à área da parcela incluída em Espaço habitacional cumulativamente com as seguintes regras:
  - a) É apenas permitida a construção de uma edificação por parcela, não se admitindo operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento;
  - b) Os alinhamentos existentes devem ser mantidos, quando forem compatíveis com os perfis transversais-tipo dos arruamentos confinantes, conforme se encontram definidos no presente regulamento;

- c) A profundidade das novas edificações não pode ser superior à dos edifícios confinantes;
  - d) A parcela tem de ser servida por arruamento;
  - e) A ocupação da parcela não pode inviabilizar a implementação dos perfis transversais tipo dos arruamentos que marginem.
- 4.- Admite-se um acréscimo máximo de 15 % da área de construção que resulte da aplicação dos valores máximos dos índices e parâmetros definidos nos n.ºs 1 e 3, quando tal acréscimo se destinar exclusivamente à execução de espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).
- 5.- No caso de edificação de moradias, o acréscimo referido no número anterior não pode ser superior a 20 % da área de construção máxima.

### **Secção V.**

#### ***Espaços de atividades económicas***

##### **Artigo 41.º**

##### **Identificação**

- 1.- Os espaços de atividades económicas são áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com necessidades especiais de afetação e organização do espaço urbano.
- 2.- Esta categoria possui as seguintes subcategorias funcionais:
- a) Espaço de indústria, armazenagem, serviços, comércio e logística, o qual tem como referência as áreas industriais e de serviços previstas no PDM de Lagoa, e abrange ainda, as áreas que, pelas suas características morfológicas e de enquadramento, são consideradas como aptas à instalação de espaços destinados à produção industrial, ou que já possuam esta ocupação;
  - b) Espaço de comércio e serviços que se destina a acolher as atividades específicas de comércio e serviços.

##### **Artigo 42.º**

##### **Espaço de indústria, armazenagem, serviços, comércio e logística em solo urbanizado**

- 1.- Esta subcategoria tem como referência as áreas industriais e de serviços previstas no PDM de Lagoa, que se encontram urbanizadas.
- 2.- As operações de loteamento e de obras de urbanização, as obras de construção, as obras de reconstrução e as obras de ampliação devem observar os índices e parâmetros indicados no Anexo I ao presente regulamento.

- 3.- O índice máximo de ocupação do solo aplica-se à parte da parcela abrangida pela subcategoria Espaço de indústria, armazenagem, serviços, comércio e logística.

#### Artigo 43.º

##### **Espaço de indústria, armazenagem, serviços, comércio e logística em solo urbanizável**

- 1.- Esta subcategoria tem como referência as áreas industriais e de serviços previstas no PDM de Lagoa ainda não urbanizadas.
- 2.- Estes espaços são executados através de plano de pormenor ou de operações de loteamento e de obras de urbanização.
- 3.- O regime de estacionamento e os parâmetros para o seu dimensionamento a exigir nas operações de loteamento, nas obras de construção, bem como na reconstrução e ampliação de edificações existentes são os que constam dos Artigos 69º e 70º do presente regulamento.
- 4.- As operações de loteamento e de obras de urbanização, as obras de construção, as obras de reconstrução e as obras de ampliação de edificações devem observar os índices e parâmetros indicados no Anexo I.
- 5.- O índice máximo de ocupação do solo aplica-se à parte da parcela abrangida pela subcategoria Espaço de indústria, armazenagem, serviços, comércio e logística.

#### Artigo 44.º

##### **Espaço de comércio e serviços em solo urbanizável**

- 1.- Esta subcategoria engloba uma área destinada a acolher atividades específicas de comércio e serviços.
- 2.- Os índices e parâmetros urbanísticos a aplicar nesta categoria são os que constam do Anexo I.
- 3.- O índice máximo de utilização do solo e o índice máximo de ocupação do solo aplicam-se à parte da parcela abrangida pela subcategoria Espaço de comércio e serviços.

**Secção VI.****Espaços de uso especial**

## Artigo 45.º

**Identificação**

- 1.- Esta categoria compreende as áreas destinadas a turismo, a equipamentos de utilização coletiva e a espaços afetos a infraestruturas urbanas.
- 2.- Esta categoria possui as seguintes subcategorias funcionais:
  - a) Espaço de turismo – compreende as áreas que se destinam a funções turísticas e a atividades complementares;
  - b) Espaço de equipamentos – corresponde às áreas destinadas a equipamentos coletivos;
  - c) Espaço de infraestruturas – corresponde as áreas que se destinam à implantação de infraestruturas urbanas.

## Artigo 46.º

**Espaço de turismo em solo urbanizado**

- 1.- O espaço de turismo em solo urbanizado compreende as áreas que atualmente se encontram urbanizadas e ocupadas com edificações afetas a utilizações turísticas, não se admitindo outros usos que não turísticos ou compatíveis com o uso turístico.
- 2.- As operações de loteamento e de obras de urbanização, as obras de construção, as obras de reconstrução e as obras de ampliação devem, consoante o tipo de subcategoria em que inserem, observar o disposto no Anexo I.
- 3.- O índice máximo de utilização do solo e o índice máximo de ocupação do solo previstos no Anexo I aplicam-se à parte da parcela abrangida pela subcategoria Espaço de turismo.

## Artigo 47.º

**Espaço de turismo em solo urbanizável**

- 1.- O espaço de turismo em solo urbanizável compreende as áreas que, pelas suas aptidões, se destinam a afetação a usos turísticos, podendo vir a acolher outras atividades que sejam compatíveis com o uso dominante.

- 2.- As operações de loteamento e de obras de urbanização, as obras de construção, as obras de reconstrução e as obras de ampliação devem cumprir o disposto no Anexo I.
- 3.- O índice máximo de utilização do solo, o índice máximo de ocupação do solo e o índice máximo de impermeabilização do solo previstos no Anexo I, aplicam-se à parte da parcela abrangida pela subcategoria Espaço de turismo.
- 4.- No caso do espaço de turismo em espaço urbanizável previsto na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão SP 2, se a operação urbanística respetiva corresponder a uma operação de reabilitação do edificado existente, admite-se um índice de ocupação do solo superior ao definido no n.º 2 e correspondente à área total de construção pré-existente.
- 5.- O espaço de turismo previsto no número anterior pode acolher um equipamento cultural, assim como outras atividades económicas, que aproveitem e valorizem a localização privilegiada em que aquele se encontra e a respetiva articulação com o rio.

#### Artigo 48.º

##### **Espaços de equipamentos coletivos existentes**

Os espaços de equipamentos coletivos existentes correspondem, sempre que a sua dimensão o permite, às áreas representadas na Planta de zonamento nas quais se prestam serviços à população, distinguindo-se as seguintes valências:

- a) Administração;
- b) Cultura;
- c) Desporto;
- d) Educação;
- e) Saúde;
- f) Recreio e Lazer;
- g) Religioso;
- h) Solidariedade e Segurança Social.

## Artigo 49.º

**Espaços de equipamentos coletivos propostos**

Os espaços de equipamentos coletivos propostos correspondem às áreas representadas na Planta de zonamento, distinguindo-se as seguintes valências:

- a) Solidariedade e Segurança Social;
- b) Desporto;
- c) Reserva para equipamentos.

## Artigo 50.º

**Espaços de infraestruturas existentes**

Os espaços de infraestruturas existentes correspondem à área representada na Planta de zonamento onde se localiza o parque de estacionamento do pavilhão do Arade e o parque de estacionamento junto da via VP1.

**Secção VII.****Espaços verdes**

## Artigo 51.º

**Identificação**

- 1.- A categoria funcional de espaços verdes integra as áreas urbanas com funções ecológicas, de produção e de recreio e lazer e também as áreas que se mantêm sem ocupação, funcionando como reservas futuras para espaços verdes e equipamentos no interior do perímetro urbano.
- 2.- Estes espaços visam promover o equilíbrio ecológico no aglomerado através da criação de áreas que permitam maior desafogo e também através da promoção da continuidade entre os diferentes espaços naturais.
- 3.- Distinguem-se duas subcategorias de Espaço verde:
  - a) Espaço verde de recreio e produção;
  - b) Espaço verde de enquadramento e proteção.

Artigo 52.º

**Espaço verde de recreio e produção**

- 1.- O Espaço verde de recreio e de produção enquadra os grandes espaços naturais em solo urbano, que se pretende preservar e valorizar.
- 2.- Estes espaços podem integrar equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio às atividades de recreio, lazer e de pedagogia associada à natureza e ao património, sendo compatível toda a instalação de atividades de apoio à náutica.
- 3.- Não são admitidas operações de loteamento e obras de urbanização.
- 4.- São admitidas obras de conservação, de alteração, de ampliação e de reconstrução, quando tenham por objetivo a melhoria das condições de utilização e as obras de edificação que se destinem à instalação de serviços e equipamentos complementares das atividades que se pretendem concretizar.

Artigo 53.º

**Espaço verde de enquadramento e proteção**

- 1.- O Espaço verde de enquadramento e proteção compreende os espaços verdes complementares associados aos espaços canais, os espaços verdes associados a áreas edificadas e pequenos jardins de proximidade, assim como os corredores que estabelecem a ligação entre diferentes espaços verdes de recreio e produção.
- 2.- Estes espaços devem ser dotados de revestimento vegetal e arborizados.
- 3.- No caso de espaços associados a áreas edificadas, de espaços de recreio e lazer e de pequenos jardins admitem-se construções ou estruturas de apoio à fruição destas áreas, desde que a área de impermeabilização não exceda 20 % da área total e que tais construções ou estruturas contribuam para a preservação do valor patrimonial e da identidade do espaço verde em que se inserem

**CAPÍTULO V.**

**ESTRUTURA ECOLÓGICA**

Artigo 54.º

**Identificação**

1. A Estrutura Ecológica do PU UP1 integra as áreas com funções ecológicas e de recreio e lazer e estrutura-se nas seguintes componentes principais, consoante as tipologias de espaço em presença:
  - a) Estrutura ecológica principal;

- b) Estrutura ecológica secundária.
2. As áreas que integram a Estrutura ecológica estão representadas na Planta de estrutura ecológica (peça gráfica n.º 6.2).

#### Artigo 55.º

##### **Objetivos**

As áreas integradas na Estrutura Ecológica asseguram o equilíbrio ecológico e a qualidade ambiental, e promovem atividades de recreio e lazer e o bem-estar das populações nas áreas urbanas e rurais sendo responsáveis pela manutenção dos fluxos ecológicos e do património natural, fundamentais para a sustentabilidade do território e da paisagem, nomeadamente para a:

- a) Regulação do ciclo da água (prevenção de inundações, manutenção das reservas subterrâneas e superficiais de água doce e respetiva qualidade);
- b) Regulação das brisas atmosféricas (responsáveis pelo conforto climáticos e pela depuração do ar);
- c) Preservação dos melhores solos para produção de biomassa;
- d) Conservação dos habitats e corredores de circulação da fauna;
- e) Criação e valorização de rede de mobilidade suave.

#### Artigo 56.º

##### **Regime geral**

- 1.- A realização de qualquer intervenção em áreas integradas na Estrutura Ecológica deverá promover:
- a) A conservação da vegetação arbórea que esteja em bom estado fitossanitário;
  - b) A utilização de vegetação autóctone;
  - c) A fertilidade do solo;
  - d) A preservação, a valorização e a recuperação de elementos e estruturas da paisagem como eiras, poços, fontes, muros de pedra e em terra.
- 2.- A requalificação das linhas de água deverá ser feita, sempre que possível, através da instalação de galeria ripícola (com vegetação autóctone característica de linhas de água), da renaturalização das suas margens e, nos casos em que a jusante se verifiquem episódios cíclicos de cheias, através da criação de bacias de retenção que promovam a regulação hídrica e a retenção de água para posteriores utilizações.

- 3.- A escolha das espécies vegetais a plantar nas áreas integradas na Estrutura Ecológica deve incidir nas espécies autóctones mais adequadas a cada situação ecológica em presença.
- 4.- A execução dos espaços verdes deve assegurar a utilização racional do recurso água, evitando a utilização de água potável para rega recorrendo, em alternativa, a sistemas de reaproveitamento das águas pluviais.
- 5.- Os espaços da estrutura verde a implementar devem possuir um índice de permeabilidade direta no solo superior a 80% da sua área total.

#### Artigo 57.º

##### **Áreas com maior capacidade produtiva**

- 1.- As áreas com maior capacidade produtiva, correspondem a áreas onde existem solos com maior capacidade produtiva, dispondo, por isso, de um potencial acrescido ao nível da utilização de vegetação e realização de agricultura;
- 2.- As hortas urbanas devem ser executadas de forma a que os seus sistemas de rega aproveitem os recursos hídricos disponíveis (poços pré-existentes ou bacias de retenção), sem recorrer ao sistema público de abastecimento de água para consumo humano.

#### **Secção I.**

##### ***Estrutura ecológica principal***

#### Artigo 58.º

##### **Identificação**

- 1.- A Estrutura ecológica principal encontra-se definida na Planta de estrutura ecológica e integra as áreas de continuidade natural entre as áreas urbanas e as áreas limítrofes rurais.
- 2.- A Estrutura ecológica principal é composta por:
  - a) Estrutura verde urbana;
  - b) Estrutura rural – Área com interesse agrícola;
  - c) Estrutura rural – Área destinada a equipamento – Campo de golfe.

#### Artigo 59.º

##### **Estrutura verde urbana**

- 1.- A Estrutura verde urbana, integrada na estrutura ecológica principal, corresponde aos espaços situados no interior do perímetro urbano onde ocorrem os valores ecológicos mais importantes.

- 2.- As construções novas devem destinar-se a instalações de uso público.
- 3.- Nos espaços integrados na Estrutura verde urbana devem adotar-se as seguintes orientações:
  - a) Nas áreas mais declivosas ou de solos menos produtivos, devem promover-se as matas, com recurso a clareiras de prado de sequeiro (preferencialmente nas zonas de cabeceira em solos de elevado valor ecológico);
  - b) Nos sistemas húmidos das bacias hidrográficas ao longo destas, devem promover-se os prados regados.

#### Artigo 60.º

##### **Estrutura rural – área com interesse agrícola**

- 1.- A estrutura rural – área com interesse agrícola tem como objetivo o desenvolvimento de agricultura, de pecuária ou de hortas.
- 2.- Neste espaço, as orlas devem ser constituídas por vegetação autóctone recorrendo, tanto quanto possível, à conservação da vegetação existente, nomeadamente de olival, de pomares de sequeiro e de vegetação arbustiva.
- 3.- Os muros que definem as antigas azinhagas devem ser conservados e recuperados com recurso às respetivas técnicas tradicionais.
- 4.- Nos troços da rede de percursos de recreio e ciclovias deve ser mantida a fruição pública dos mesmos, sem condicionantes à circulação de modos suaves.
- 5.- O regime de edificabilidade aplicável é o correspondente ao previsto para a categoria de uso do solo Espaço de interesse agrícola.

#### Artigo 61.º

##### **Estrutura rural – Área destinada a equipamento – campo de golfe**

- 1.- A Estrutura rural – área destinada a equipamento – campo de golfe corresponde às áreas em solo rural onde se prevê a possibilidade de se implantar um campo de golfe, mediante a elaboração de um projeto específico, incluindo lagos para recolha e armazenagem de água para rega, percursos pedonais, caminhos permeáveis para circulação controlada de veículos, e orlas de vegetação autóctone.
- 2.- Neste espaço aplicam-se as regras constantes dos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo anterior.
- 3.- O regime de edificabilidade aplicável é o correspondente ao previsto para categoria de uso do solo Espaço destinado a equipamento – campo de golfe.

## **Secção II.**

### **Estrutura ecológica secundária**

#### **Artigo 62.º**

##### **Identificação**

- 1.- A Estrutura ecológica secundária abrange diversas tipologias de espaços que estabelecem a ligação entre as diferentes áreas integradas na estrutura ecológica principal, contribuindo assim para a sua coerência e coesão.
- 2.- A Estrutura ecológica secundária é composta por:
  - a) Corredores verdes;
  - b) Percursos de recreio e ciclovias;
  - c) Espaços associados a áreas edificadas;
  - d) Corredores arborizados;

#### **Artigo 63.º**

##### **Corredores verdes**

- 1.- Os Corredores verdes, integrados na estrutura ecológica secundária são faixas lineares de espaços verdes que devem permitir o percurso pedonal e ciclável, com plantações mais ou menos intensas.
- 2.- Os Corredores verdes têm por função estabelecer a continuidade entre os diferentes espaços afetos à estrutura verde principal e os principais espaços naturais e rurais exteriores à área de intervenção do PU UP1, bem como o enquadramento e proteção de determinadas infraestruturas urbanas junto a áreas mais sensíveis.
- 3.- As intervenções nestes corredores devem promover a menor impermeabilização do solo possível e recorrer a orlas de vegetação autóctone nos seus diferentes estratos.

#### **Artigo 64.º**

##### **Percursos de recreio e ciclovias**

- 1.- O conjunto dos percursos de recreio e ciclovias visa:
  - a) Estabelecer relações com a área envolvente da área de intervenção do Plano, proporcionando uma rede de percursos que se destina a estimular a mobilidade suave;
  - b) Permitir a regeneração da rede de antigas azinhagas muradas existentes e típicas do local, em articulação com outros percursos.

- 2.- Na concretização dos percursos de recreio e ciclovias propostos deve assegurar-se a preservação do património cultural histórico-arqueológico e dos muros tradicionais, onde existam, recuperando-os de acordo com as técnicas construtivas tradicionais, bem como a valorização das orlas de vegetação autóctone.

#### Artigo 65.º

##### **Espaços associados a áreas edificadas**

- 1.- Os espaços associados a áreas edificadas correspondem a espaços urbanos existentes, na sua maioria equipados para estadia e/ou recreio (nomeadamente parques infantis, praças e pequenos jardins) e integram-se na estrutura ecológica secundária por apresentarem um potencial para virem a constituir progressivamente espaços verdes de qualidade.
- 2.- A transformação destes espaços deve ser feita através da progressiva introdução de vegetação, do aumento do índice de permeabilidade e da sua conceção por forma a que se encontrem aptos a receber um leque de atividades de ar livre, em conectividade com a restante Estrutura verde.
- 3.- Nos logradouros privativos associados a novas edificações e localizados em área da estrutura ecológica, o índice de impermeabilização não deve ser superior a 50% da área total do logradouro.

#### Artigo 66.º

##### **Corredores arborizados**

- 1.- Os corredores arborizados, integrados na estrutura ecológica secundária, correspondem a arruamentos com uma largura mínima de 11,50 metros onde é possível integrar arborização em, pelo menos, um dos lados do arruamento.
- 2.- A arborização destes corredores deve resultar de um projeto de espaço público integrado que contemple a definição do estacionamento, do mobiliário urbano e da iluminação pública.
- 3.- Nas vias automóveis e respetivas áreas de estacionamento deve fomentar-se a introdução de vegetação essencialmente arbórea, em caldeiras ou canteiros, sempre que exista área suficiente, estabelecendo, preferencialmente, continuidades entre as restantes áreas afetas à estrutura verde.
- 4.- Nas vias de perfil transversal mais largo poderá igualmente incorporar-se uma ciclovia, de modo a estabelecer a conectividade com a rede de percursos constante na Estrutura verde.

**CAPÍTULO VI.**  
**INFRA-ESTRUTURAS**

**Secção I.**  
**Rede rodoviária**

Artigo 67.º

**Identificação**

- 1.- A Rede rodoviária, existente e proposta, é classificada segundo as tipologias seguintes:
  - a) Vias Principais – correspondem às vias estruturantes da área do Plano (existentes e propostas) e que estabelecem a ligação entre os diferentes núcleos existentes neste território e o exterior do Plano, nomeadamente as ligações com Portimão, Lagoa, Estômbar, e a ligação à A22;
  - b) Vias Secundárias – correspondem às restantes vias definidas no Plano (existentes e propostas) e que estruturam o tecido urbano do Plano;
- 2.- As vias locais, cujo traçado não é determinado pelo Plano, completam a rede viária.
- 3.- Existe, ainda, uma rede de percursos de recreio e ciclovias, referidos no Artigo 63.º, que estrutura toda a área do Plano de modo a permitir e fomentar a mobilidade interna através de meios ligeiros.

Artigo 68.º

**Perfis transversais-tipo**

- 1.- As vias principais, secundárias e locais existentes devem, sempre que possível, ser reperfiladas de modo a cumprirem o perfil transversal-tipo mínimo estabelecido pelo Plano.
- 2.- A largura mínima do perfil transversal-tipo para as vias principais deve ser igual a 14,00 m, destinando-se 7,00 m à faixa de rodagem (uma via em cada sentido), 3,00 m de cada lado para passeio e 1,00 m para permitir a plantação de árvores em caldeira, pelo menos de um dos lados do arruamento.
- 3.- A largura mínima do perfil transversal-tipo para as vias secundárias deve ser igual a 12,50 m, sendo 6,50 m para a faixa de rodagem (uma via em cada sentido), 2,50 m de cada lado para passeio e 1,00 m para permitir a plantação de árvores em caldeira, pelo menos de um dos lados do arruamento.
- 4.- Sempre que seja possível as vias principais e secundárias devem prever um espaço adicional para a instalação de ciclovia com largura ideal de 3,00 m de largura;
- 5.- A largura mínima do perfil transversal-tipo para as vias locais deve ser igual a 10,50 m, sendo 6,00 m para a faixa de rodagem e mais 2,25 m de cada lado para passeio.

- 6.- Nas situações referidas no número anterior deve, sempre que possível, e de acordo com a inserção urbana da via local, ser aumentado o perfil transversal-tipo de forma ou a incluir estacionamento longitudinal, perpendicular ou oblíquo, ou a proporcionar passeios mais largos, que possam incluir plantações e ou algum tipo de mobiliário urbano, assim como a ciclovia referida no n.º 4.
- 7.- Face às especificidades próprias de alguns troços, são definidos os seguintes subtipo de perfis transversais dos arruamentos, conforme representado na Planta da rede viária e acessibilidades (n.º 10.1):
- a) PTT1.1 – Via do Regato: O caminho do regato existente, que se situa entre os muros das propriedades envolventes será transformado num percurso pedonal e ciclável (incluído na Ecovia do Litoral do Algarve), passando a circulação rodoviária a ser feita a norte, no interior dos terrenos abrangidos pela SP 9.b. A largura do percurso pedonal e ciclável é variável (entre os 4 e os 8 metros) em função da distância existente entre muros. À faixa de rodagem corresponderá uma largura de 12 m (7,0 m para as duas vias, uma em cada sentido e 2,5 m para berma de ambos os lados);
  - b) PTT 1.2 – Aldeia Luís Francisco: Perfil transversal de 17,00 m sendo 7,00 m para a faixa de rodagem (uma via em cada sentido). Do lado da via que tem as edificações deve haver um passeio com 3,5 m de largura (que inclui árvores em caldeira) e uma faixa de 5 metros destinada a estacionamento perpendicular à via, e do lado oposto, haverá um passeio com 1,50 m de largura;
  - c) PTT 1.3 – SP 10.a sul: À semelhança do PTT1.1, propõe-se que se conservem os muros existentes, sendo estabelecido o percurso pedonal e ciclável de um dos lados da via (com uma largura variável entre 2,5 e 4 metros). O perfil transversal-tipo deste troço de via inclui ainda uma faixa de 12,5 m, sendo 7,00 m destinados à faixa de rodagem (uma via em cada sentido), 2,50 m a uma berma a situar entre a faixa de rodagem e os muros existentes, e, do outro lado, 3,00 m para passeio que deve incluir árvores em caldeira;
  - d) PTT 1.4 – Escola: Perfil transversal-tipo de 19,00 m, sendo 7,00 m para a faixa de rodagem (uma via em cada sentido), 5,00 m para estacionamento perpendicular à via do lado da escola e 3,50 m de cada lado para passeios, devendo incluir a plantação de árvores em caldeira, pelo menos de um dos lados;
  - e) PTT 2.1 – SP 9.b norte: Perfil transversal-tipo com 16,50 m, composto por 6,50 m para a faixa de rodagem (uma via em cada sentido), e uma faixa de 5,00 m de cada um dos lados da faixa de rodagem. Esta faixa inclui 2,50 m para passeio e os restantes 2,50 m para afetar, consoante as necessidades do desenho urbano, ao estacionamento automóvel longitudinal, à plantação de árvores e arbustos e à colocação de mobiliário urbano em espaço público, designadamente ecopontos, iluminação pública, bancos, papeleiras, e armários.

- 8.- Os nós viários propostos devem ser objeto de projeto de execução específico, no âmbito dos projetos de execução das novas vias principais e secundárias propostas, podendo também concluir-se da necessidade, por razões de capacidade ou segurança, de remodelação dos nós viários existentes.

**Subsecção I.**  
**Estacionamento**

Artigo 69.º

**Regime**

- 1.- A dotação do número de lugares de estacionamento interno associado às diferentes atividades urbanas, a garantir no interior do lote, da parcela ou do prédio, deve ser dimensionado em função da edificabilidade e dos tipos de usos previstos, de acordo com os critérios de dimensionamento estabelecidos na presente Secção.
- 2.- Nas operações urbanísticas que envolvam diversas utilizações, o estacionamento total a criar deve contemplar as exigências individuais aplicáveis a cada tipo de utilização, na proporção das correspondentes áreas de construção ou das capacidades de público a instalar.
- 3.- Nas situações de alteração de destino de utilização ou de número de unidades de utilização em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento idênticos aos respeitantes às novas edificações.
- 4.- A Câmara Municipal de Lagoa pode aceitar soluções alternativas para cumprimento da dotação de estacionamento fora da parcela ou lote, na envolvente próxima, e desde que daí não resultem outros inconvenientes de ordem urbanística ou para o funcionamento dos sistemas de circulação pública, desde que verificadas as seguintes condições:
  - a) O cumprimento da dotação fixada implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados, no caso de se situarem em Espaço central antigo ou histórico urbanizado consolidado ou em Espaço habitacional antigo ou histórico urbanizado consolidado;
  - b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;
  - c) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna.

- 5.- No caso das moradias unifamiliares, independentemente do uso do solo em que se encontram, para evitar que se construam valas em trincheira nos logradouros, não se permite o estacionamento em cave totalmente enterrada, admitindo-se porém estacionamento em semicave, em que se permite um desnível máximo de 1,5 m.

#### Artigo 70.º

#### **Critérios e parâmetros de dimensionamento**

- 1.- O dimensionamento do número de lugares de estacionamento no interior do lote por tipo de uso e edificabilidade é o seguinte:
- a) Habitação coletiva:
    - i. 1 lugar por fogo para área de construção do fogo inferior a 90 m<sup>2</sup>;
    - ii. 1,5 lugares por fogo para área de construção do fogo entre 90 m<sup>2</sup> e 120 m<sup>2</sup>;
    - iii. 2 lugares por fogo para área de construção do fogo entre 120 m<sup>2</sup> e 300 m<sup>2</sup>;
    - iv. 3 lugares por fogo para área de construção do fogo superior a 300 m<sup>2</sup>.
    - v. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento exterior público.
  - b) Moradias unifamiliares:
    - i. 1 lugar por fogo para área de construção do fogo inferior a 120 m<sup>2</sup>;
    - ii. 2 lugares por fogo para área de construção do fogo entre 120 m<sup>2</sup> e 300 m<sup>2</sup>;
    - iii. 3 lugares por fogo para área de construção do fogo superior a 300 m<sup>2</sup>.
    - iv. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento exterior público.
  - c) Comércio:
    - i. 1 lugar por cada 30 m<sup>2</sup> de área de construção de comércio para estabelecimentos com área igual ou inferior a 1.000 m<sup>2</sup>;
    - ii. 1 lugar por cada 25 m<sup>2</sup> de área de construção de serviços para estabelecimentos com área compreendida entre os 1.000 m<sup>2</sup> e os 2.500 m<sup>2</sup>;
    - iii. 1 lugar por cada 15 m<sup>2</sup> de área de construção de serviços para estabelecimentos com área superior a 2.500 m<sup>2</sup> e 1 lugar de estacionamento para veículos pesados por cada 200 m<sup>2</sup> de área de construção.
  - d) Serviços:

- i. 3 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção de serviços para estabelecimentos com área igual ou inferior a 500 m<sup>2</sup>;
    - ii. 5 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção de serviços para estabelecimentos com área superior a 500 m<sup>2</sup>;
    - iii. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento exterior público.
  - e) Indústria ou armazéns:
    - i. 1 lugar por cada 75 m<sup>2</sup> de área de construção de indústria ou armazéns;
    - ii. 1 lugar de estacionamento para veículos pesados por cada 500 m<sup>2</sup> de área de construção de indústria ou armazéns com um mínimo de um lugar por lote;
    - iii. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento exterior público.
- 2.- Sempre que o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos nada disponha, deve ser previsto o mínimo de um lugar de estacionamento privativo para veículos ligeiros, por cada cinco unidades de alojamento.
- 3.- Os empreendimentos turísticos devem prever, no mínimo, um local que permita o estacionamento temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens.
- 4.- Nos casos de reconversão de edificações existentes para usos turísticos em que não seja possível cumprir a dotação mínima de estacionamento, a Câmara Municipal pode vir autorizar a redução do número de lugares exigíveis, sem prejuízo do cumprimento de legislação específica.
- 5.- Para as instalações de equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundários e universitária), desportiva e hospitalar, deve proceder-se, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento.
- 6.- Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento estabelecidos são aplicáveis a operações de loteamento e de obras de urbanização e a obras de construção, bem como a obras de reconstrução e obras de ampliação, nas áreas das categorias de solo urbano identificadas nos artigos 33º, 37º, 39º, 42º, 43º, 44º, 46º e 47º.
- 7.- Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, os valores de referência a considerar são os seguintes:
  - a) Veículos ligeiros:
    - i. 20 m<sup>2</sup> por lugar à superfície;
    - ii. 30 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada.
  - b) Veículos pesados:
    - i. 75 m<sup>2</sup> por lugar à superfície;

- ii. 130 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada.

**Secção II.**  
**Rede ferroviária**

Artigo 71.º

**Identificação**

A Rede ferroviária existente na área do Plano coincide com a linha do Algarve, que faz a ligação entre Lagos e Vila Real de Santo António.

Artigo 72.º

**Passagens de nível e passagens desniveladas**

Na área de intervenção do PU UP1 existem duas intersecções entre a rede rodoviária e a rede ferroviária, correspondendo uma delas a passagem de nível, junto ao aglomerado do Parchal e outra a uma passagem inferior, na antiga EN125, situada a norte da zona industrial existente na SP 4.a.

**Secção III.**

**Abastecimento e drenagem de água**

Artigo 73.º

**Abastecimento de água**

- 1.- O abastecimento de água para consumo humano é garantido através da rede pública;
- 2.- O fornecimento de água para rega, nomeadamente de campos de golfe e de jardins privados ou públicos, deve recorrer à rede pública apenas como complemento para a água proveniente de outras origens, designadamente de águas residuais urbanas devidamente tratadas, da reutilização das águas escorrentes da rega do próprio campo ou jardim, e de água pluvial armazenada.

Artigo 74.º

**Redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais**

- 1.- As redes de drenagem de águas residuais domésticas e de águas pluviais são do tipo separativo, isto é, as duas redes são distintas.
- 2.- Sempre que possível, devem ser previstos sistemas de retenção, bem como sistemas de reutilização da água da chuva ligados a sistemas de rega, com vista a minimizar o aumento de intensidade dos caudais de ponta das

linhas de água que resultem da impermeabilização do solo na execução de novas áreas urbanas e dos respetivos sistemas de drenagem de águas pluviais.

#### **Secção IV.**

#### ***Reperfilamento da Ribeira do Vale do Regato***

#### **Artigo 75.º**

#### **Objetivos da intervenção**

- 1.- O principal objetivo do reperfilamento da ribeira do Vale do Regato consiste em atenuar o fenómeno das cheias que, com alguma periodicidade, ocorrem na baixa de Ferragudo, através da criação de algumas bacias de amortecimento.
- 2.- O Plano prevê a reformulação deste espaço canal com vista à separação entre a via de circulação automóvel e a via ciclável e pedonal e à dotação de uma solução adequada para drenagem das águas pluviais pela ribeira do Vale do Regato.
- 3.- A solução técnica, a definir com detalhe em sede de projeto de execução, deve prever um sistema de drenagem das águas pluviais adequado às características do local, baseado nas seguintes orientações:
  - a) Perfil transversal tipo que permita a circulação confortável de pessoas e veículos nos dois sentidos, mas sem prever ou fomentar o estacionamento ao longo da via;
  - b) Integração, em espaço próprio, da ciclovia longitudinal do Algarve;
  - c) Integração dos muros e da vegetação existente nas orlas, como forma de preservar as características do espaço envolvente, pelo menos nos troços em que tal seja possível;
  - d) Reperfilamento da linha de água existente, com a sua relocalização a norte.

#### **Artigo 76.º**

#### **Solução base para o reperfilamento**

- 1.- A atual secção transversal da linha de água e das suas margens requer uma adaptação em face dos objetivos estabelecidos no artigo anterior, de acordo com o esquema genérico que consta do Anexo II ao presente regulamento e que dele faz parte integrante.
- 2.- Na perspetiva hidráulica e paisagística, o conceito a adotar na elaboração dos projetos de execução deve promover a criação de uma solução com as características que constam do Anexo III ao presente regulamento que dele faz parte integrante.

## TÍTULO IV. - EXECUÇÃO DO PLANO

### CAPÍTULO I.

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Artigo 77.º

##### Princípios

- 1.- O solo rural abrangido pelo PU UP1, na medida em que é exterior ao perímetro urbano não é considerado para fins de perequação compensatória de benefícios e encargos.
- 2.- Para efeitos da execução do plano, devem ser tidas em consideração as categorias operativas estabelecidas no n.º 1 do artigo 25.º.

##### Artigo 78.º

##### Execução em solo urbanizado

- 1.- Nas categorias integradas em solo urbanizado consolidado e em solo urbanizado a consolidar não há lugar ao estabelecimento de mecanismos de perequação compensatória.
- 2.- Excetua-se do disposto no número anterior:
  - a) As situações de áreas territoriais que venham a ser abrangidas pela elaboração de plano de pormenor que estabeleça mecanismos de perequação compensatória;
  - b) Outras situações que venham a corresponder à instituição de unidades de execução delimitadas nos termos da lei, para que a intervenção seja mais adequada e integrada no conjunto urbano.

##### Artigo 79.º

##### Execução em solo urbanizável

- 1.- Nos espaços de solo urbanizável a execução do Plano processa-se, maioritariamente, através de unidades de execução, que podem corresponder ao território das diversas subunidades operativas de planeamento e gestão estabelecidas no PU UP1 integradas em solo urbanizável.
- 2.- No caso das subunidades operativas de planeamento e gestão SP 1.b, SP 4.b e SP 9.a, não há lugar ao estabelecimento de mecanismos de perequação, uma vez que abrangem apenas uma única parcela cadastral.
- 3.- No caso das subunidades operativas de planeamento e gestão SP 9.b, SP 10.a, SP 10.b e SP 10.c a perequação estabelece-se apenas para cada unidade de execução.

- 4.- No âmbito de cada unidade de execução, os proprietários das diversas parcelas cadastrais abrangidas (na totalidade ou em parte) por qualquer uma das SP referidas no número anterior, participam na sua execução mediante uma quota equivalente à percentagem da área de terreno da sua parcela ou prédio, abrangida pela classe de solo urbano, independentemente da categoria ou subcategoria estabelecida.
- 5.- As operações de loteamento (individual ou conjunto) podem ser objeto de uma execução faseada, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação.

#### Artigo 80.º

##### **Delimitação de outras unidades de execução**

- 1.- Podem ser delimitadas outras unidades de execução por iniciativa da Câmara Municipal de Lagoa ou a pedido de interessados na execução do Plano.
- 2.- A proposta de delimitação de unidades de execução deve fixar em planta os limites físicos da mesma, assim como a inventariação de todos os artigos cadastrais abrangidos, na totalidade ou em parte.

### **CAPÍTULO II.**

#### **SISTEMAS E INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO**

##### **Secção I.**

##### **Sistemas de execução**

#### Artigo 81.º

##### **Sistema de compensação**

- 1.- A execução do PU UP1 deve ser feita preferencialmente com recurso ao sistema de compensação.
- 2.- Os proprietários e titulares de direitos reais das parcelas abrangidas por uma unidade de execução podem estabelecer, através de contrato de urbanização, os direitos e as obrigações recíprocas, e realizar o loteamento conjunto da unidade de execução em que as suas parcelas de terreno se insiram.
- 3.- Cabe aos proprietários e demais titulares de direitos reais referidos no número anterior proceder à perequação dos benefícios e encargos resultantes da execução do loteamento conjunto.

## Artigo 82.º

**Sistema de cooperação**

- 1.- Caso a execução através do sistema de compensação não seja possível, cabe ao município a iniciativa de execução, com a cooperação dos particulares interessados.
- 2.- O município promove a celebração de contrato de urbanização, no qual figura como outorgante, conjuntamente com os proprietários, devendo apresentar uma proposta do acordo estabelecido para a reestruturação da propriedade e das obrigações de todas as partes.
- 3.- O contrato referido no número anterior determina a realização de uma operação de loteamento, de loteamento conjunto ou de parcelamento para a totalidade da unidade de execução.
- 4.- Os proprietários não aderentes ao contrato referido no nº 2 podem alienar os prédios de que sejam proprietários, ou ser expropriados nos termos previstos no Código das Expropriações para execução do Plano.

## Artigo 83.º

**Sistema de imposição administrativa**

- 1.- Nas situações em que os dois sistemas referidos nos artigos anteriores não se revelem operacionais, e a execução de determinada unidade se revele essencial, o Município pode impor o sistema de execução e atuar diretamente ou mediante concessão da urbanização.
- 2.- A concessão referida no número anterior só pode ser efetuada após a realização de procedimento de concurso público.

**Secção II.*****Instrumentos e mecanismos de perequação***

## Artigo 84.º

**Expropriação**

O município pode proceder à expropriação por utilidade pública para execução do PU UP 1 relativamente aos prédios cujos proprietários não tenham subscrito os contratos de urbanização, no âmbito dos sistemas de execução estabelecidos no presente Regulamento, ou dos proprietários que não respeitem os contratos a que se tenham vinculado, designadamente quanto à programação da urbanização estabelecida.

Artigo 85.º

**Índice médio de utilização (IMU)**

- 1.- O índice médio de utilização (IMU) é definido individualmente para cada uma das unidades de execução que englobem mais do que uma parcela cadastral (no todo ou em parte), e resulta igual ao quociente entre o total da área de construção prevista para a unidade de execução pelo total da área de solo urbano da referida unidade de execução, independentemente da categoria ou subcategoria de uso do solo estabelecida.
- 2.- O direito abstrato a edificar correspondente a cada parcela integrada em solo urbano é determinado pelo produto do índice médio de utilização pela área da parcela situada no interior do perímetro urbano.
- 3.- Os proprietários das parcelas edificáveis ou lotes cuja área total de construção máxima permitida seja superior ao direito abstrato a edificar correspondente devem compensar os outros proprietários que disponham de um direito concreto de edificação inferior ao que resulta da aplicação do IMU à sua parcela original integrada em solo urbano.

Artigo 86.º

**Índice de cedência médio (ICM)**

- 1.- O índice de cedência médio (ICM) é utilizado em articulação com o IMU, sendo também definido individualmente para cada uma das unidades de execução que englobem mais do que uma parcela cadastral (no todo ou em parte), e resulta igual ao quociente entre o total da área destinada a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos dimensionada nos termos do Artigo 29º pela área total de construção prevista, independentemente da categoria ou subcategoria de uso do solo estabelecida.
- 2.- A área de cedência abstrata, referente à parte de cada parcela integrada em solo urbano, é o resultado do produto do ICM pelo direito abstrato de edificar.
- 3.- Os proprietários das parcelas onde se localiza uma área de cedência efetiva superior à área de cedência abstrata devem ser compensados em numerário ou através da atribuição de lote edificável, cujo valor seja adequado ao valor da cedência em excesso.
- 4.- É prevista a possibilidade de se estabelecerem compensações entre o Município e os proprietários das parcelas onde ocorre uma cedência efetiva inferior à devida.
- 5.- A gestão e manutenção das áreas efetivamente cedidas ao Município podem ser asseguradas através de contrato de concessão a outras entidades.

## Artigo 87.º

**Encargos de urbanização**

- 1.- Os encargos de urbanização, a determinar com rigor na fase de execução, englobam duas parcelas:
  - a) Encargos gerais, relacionados com o reforço externo e ligações à envolvente de cada unidade de execução;
  - b) Encargos locais, relacionados com a urbanização e infraestruturização interna de cada unidade de execução.
- 2.- Os custos gerais de urbanização (gerais e locais) são integralmente imputáveis aos proprietários abrangidos pela unidade de execução na proporção da edificabilidade que lhe for atribuída.
- 3.- A comparticipação nos encargos de urbanização por parte de cada proprietário efetua-se em função do seu direito concreto a edificar, e o pagamento pode realizar-se por acordo entre os diversos proprietários abrangidos, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade edificatória de valor equivalente.
- 4.- O pagamento dos encargos de urbanização efetua-se nos termos previstos no contrato de urbanização relativo a cada unidade de execução ou, na sua ausência, no momento do licenciamento da respetiva operação urbanística.

## Artigo 88.º

**Programação da execução**

Para cada unidade de execução, a programação da urbanização deverá ser detalhada após a adoção do sistema de execução mais adequado e tendo por base os vários estudos prévios das obras de urbanização dos projetos das operações urbanísticas respetiva.

**CAPÍTULO III.****UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

## Artigo 89.º

**Identificação e princípios gerais**

- 1.- As unidades operativas de planeamento e gestão (SP) estão delimitadas na planta de zonamento e correspondem a zonas no interior do PU UP 1 com características que lhe permitem uma lógica de desenvolvimento autónomo, sendo delimitadas, no total, dez unidades operativas de planeamento e gestão.

- 2.- As unidades operativas de planeamento e gestão definem a organização espacial da área do plano, e regem-se pelos seguintes objetivos gerais:
- a) Garantir um desenvolvimento equilibrado do espaço urbano, em articulação e harmonia com os espaços naturais e os espaços rurais envolventes.
  - b) Garantir no interior de cada SP a dotação de espaços verdes e de utilização coletiva, assim como áreas de reserva para equipamentos e infraestruturas de apoio às populações residentes e flutuantes, com exceção das destinadas aos usos industriais e/ou turísticos;
  - c) Facilitar a execução do Plano através da iniciativa dos proprietários;
  - d) Promover ações de salvaguarda e requalificação do espaço urbano existente e fomentar um melhor desenho do espaço urbano a criar.

#### Artigo 90.º

##### **Unidade operativa de planeamento e gestão 1**

- 1.- A unidade operativa de planeamento e gestão 1, adiante abreviadamente designada por SP1, corresponde ao núcleo urbano designado por Calvário possuindo ainda uma área a sul da antiga EN 125.
- 2.- Esta SP divide-se nas subunidades seguintes:
  - a) SP 1.a, que corresponde ao núcleo urbano do Calvário;
  - b) SP 1.b, espaço a sul da antiga EN 125, que constitui expansão ao anterior perímetro urbano da UP 1.
- 3.- A subunidade 1.a corresponde a um espaço cuja malha urbana se encontra fortemente consolidada, que se pretende articular com o espaço verde e o património cultural histórico-arqueológico que a rodeia, sendo, ainda, proposta uma área de reserva para equipamentos junto à antiga Estrada Nacional 125.
- 4.- A subunidade 1.b destina-se à instalação de um espaço de comércio e serviços.
- 5.- A execução da subunidade 1.b efetua-se mediante a realização de uma única operação de loteamento que englobe a totalidade da sua área, devendo a ligação à rede viária existente basear-se, até à realização de estudo de tráfego, num acesso da entrada à subunidade SP 1.b, a situar na R. D João II e noutra acesso de saída para a antiga EN 125.

## Artigo 91.º

**Unidade operativa de planeamento e gestão 2**

- 1.- A unidade operativa de planeamento e gestão 2, adiante abreviadamente designada por SP2, abrange praticamente a totalidade do núcleo urbano da Mexilhoeira da Carregação, excluindo-se apenas o espaço habitacional antigo ou histórico, bem como a parte norte do núcleo urbano do Parchal.
- 2.- É proposta uma área de reserva para equipamentos e ainda um espaço de turismo junto ao Rio Arade.
- 3.- Constitui objetivo para esta unidade a revitalização das ligações com o rio, devendo apostar-se na realização de operações de requalificação das suas margens, bem como na criação de percursos pedonais e cicláveis que promovam a ligação dos aglomerados com o rio e o património cultural histórico-arqueológico existente.
- 4.- A solução adotada propõe para esta SP um Espaço residencial urbanizável ao longo da Rua de Santo António/Rua do Mexilhão, de baixa densidade (nível A), que deverá prever ligações entre o restante aglomerado e o Espaço verde contíguo, através do estabelecimento de percursos pedonais e cicláveis, em articulação com a estrutura ecológica, não servindo de barreira à ligação entre o aglomerado e o Rio Arade.
- 5.- A implantação das edificações deve ocorrer de modo a que se desenvolvam corredores ecológicos entre o Rio Arade e o aglomerado da Mexilhoeira da Carregação.

## Artigo 92.º

**Unidade operativa de planeamento e gestão 3**

- 1.- A unidade operativa de planeamento e gestão 3, adiante abreviadamente designada por SP 3, abrange o núcleo antigo da Mexilhoeira da Carregação e corresponde a um espaço habitacional antigo ou histórico, a um espaço de turismo e ainda aos equipamentos de utilização coletiva aí existentes.
- 2.- Os objetivos para esta unidade prendem-se com a salvaguarda e revitalização do núcleo antigo da Mexilhoeira da Carregação e com a revitalização das ligações entre o aglomerado da Mexilhoeira da Carregação e as margens do rio Arade.

Artigo 93.º

**Unidade operativa de planeamento e gestão 4**

- 1.- A unidade operativa de planeamento e gestão 4, adiante abreviadamente designada por SP 4, corresponde à zona industrial de Ponte Charuto, a Sul da antiga EN 125 e do caminho-de-ferro, e ainda a uma área a Sul desta que constitui uma expansão dos anteriores limites do perímetro urbano da UP1.
- 2.- Esta SP divide-se nas subunidades seguintes:
  - a) SP 4.a, que corresponde à zona industrial de Ponte Charuto, principal zona industrial do território da UP 1;
  - b) SP 4.b, espaço a sul da zona industrial que constitui uma expansão dos anteriores limites do perímetro urbano da UP 1.
- 3.- A subunidade SP 4.a destina-se à consolidação da área industrial e ao aproveitamento e à valorização do verde urbano que rodeia esta subunidade, já previsto na anterior versão do PU UP1 e que agora é integrado na estrutura ecológica.
- 4.- A subunidade SP 4.b compreende uma área com aptidão para a urbanização e edificação e ainda uma parte remanescente classificada como solo rural.
- 5.- É objetivo para a subunidade 4.b a amarração viária, a norte, na rede do território da UP1, da via circular que serve essencialmente as expansões urbanas das SP 4.b e SP 9.
- 6.- A proteção e valorização das linhas de água existentes, na SP 4.a junto à linha do caminho-de-ferro, e na SP 4.b junto ao limite sul desta subunidade devem constituir uma prioridade.

Artigo 94.º

**Unidade operativa de planeamento e gestão 5**

- 1.- A unidade operativa de planeamento e gestão 5, adiante abreviadamente designada por SP 5, integra os núcleos urbanos do Parchal, Pateiro, Bela Vista e Corgos.
- 2.- São objetivos para esta unidade:
  - a) A consolidação do tecido urbano de uma forma desafogada e que privilegie as relações entre os núcleos urbanos e os espaços verdes existentes, tornando-se necessárias operações de requalificação urbanística;

- b) A valorização das linhas de água que se desenvolvem nesta unidade, através do tratamento dos seus cursos e da realocação das edificações que se encontram nos espaços verdes delimitados na Planta de zonamento;

#### Artigo 95.º

##### **Unidade operativa de planeamento e gestão 6**

- 1.- A unidade operativa de planeamento e gestão 6, adiante abreviadamente designada por SP 6, localiza-se entre os núcleos do Parchal e de Ferragudo.
- 2.- Os objetivos para esta unidade prendem-se com a consolidação da sua malha urbana e a preservação e valorização dos Espaços verdes existentes.
- 3.- Os Espaços verdes de enquadramento e proteção devem ser estruturados como espaços de lazer e estadia da população, segundo o enquadramento estipulado pela Estrutura ecológica.
- 4.- São necessárias operações de reabilitação urbana e de qualificação do espaço público.
- 5.- Devem ser criados corredores pedonais e cicláveis que estabeleçam a ligação sul-norte, ligando o núcleo de Ferragudo ao Parchal, e nascente-poente, que estabeleçam a ligação entre a margem do rio Arade e os espaços urbanos a nascente. O corredor que estabelece a ligação pedonal e ciclável sul-norte desenvolver-se-á preferencialmente ao longo da Rua Infante Dom Henrique, englobando-se num corredor que atravessa o território do Plano de norte a sul ao longo da margem do Rio Arade. Ao longo da Rua do Regato deverá efetuar-se um outro corredor que aproxime Ferragudo das expansões urbanas da SP 9 e SP 10 e que estabeleça ainda a ligação a Lagoa, já fora da área do Plano.
- 6.- Propõe-se a ligação da via que se desenvolve a poente da urbanização Quinta dos Poços à via da urbanização “Encosta do Arade”, a norte, sendo desta forma possível resolver dois impasses existentes, promovendo o fecho da rede viária desta zona da SP.

#### Artigo 96.º

##### **Unidade operativa de planeamento e gestão 7**

- 1.- A unidade operativa de planeamento e gestão 7, adiante abreviadamente designada por SP 7, corresponde essencialmente ao núcleo histórico de Ferragudo, sendo constituída na sua quase totalidade por um espaço central antigo ou histórico.

- 2.- Nesta SP estabelecem-se regras que visam a salvaguarda, preservação e valorização do núcleo de Ferragudo, devendo as ações a desenvolver nesta SP ter como objetivo a conservação e a valorização do edificado existente, bem como os conjuntos e espaços de interesse relevante no interior do núcleo, privilegiando a imagem do núcleo urbano consolidado e a relação existente com a paisagem envolvente.
- 3.- A utilização dominante dos edifícios deve ser a habitacional, admitindo-se outra utilização compatível nos pisos térreos das edificações, desde que não se altere a arquitetura dos edifícios e se mantenha a traça original.
- 4.- Apenas são admitidas utilizações não habitacionais na totalidade da edificação nos casos em que a utilização seja para a instalação de equipamentos públicos e empreendimentos turísticos de indiscutível importância para a revitalização urbana ou reabilitação da edificação.

#### Artigo 97.º

##### **Unidade operativa de planeamento e gestão 8**

- 1.- A unidade operativa de planeamento e gestão 8, adiante abreviadamente designada por SP 8, corresponde ao núcleo urbano de Ferragudo, excetuando o seu núcleo histórico.
- 2.- Propõe-se para este espaço a consolidação da malha urbana tendo em atenção a sua proximidade com o núcleo de Ferragudo.
- 3.- Mesmo não se localizando no espaço antigo de Ferragudo, as novas construções devem obedecer a critérios que promovam a sua integração estética e funcional com o núcleo de Ferragudo e a salvaguarda do património cultural histórico-arqueológico existente, de modo a que a transição não seja brusca nem dissonante.

#### Artigo 98.º

##### **Unidade operativa de planeamento e gestão 9**

- 1.- A unidade operativa de planeamento e gestão 9, adiante abreviadamente designada por SP 9, corresponde à expansão para nascente do limite inicial do PU da UP 1, nas freguesias do Parchal e Estômbar.
- 2.- O objetivo desta SP é o consolidar o perímetro urbano da UP1, através da estruturação de uma nova frente edificada de baixa densidade.
- 3.- Esta SP divide-se nas seguintes subunidades operativas de planeamento e gestão:
  - a) SP 9.a, a norte;
  - b) SP 9.b, a sul.

- 4.- A subunidade SP 9.a compreende uma área com aptidão para a urbanização e edificação e ainda uma parte remanescente classificada como solo rural.
- 5.- A subunidade 9.b integra um espaço residencial, espaço verde de recreio e produção, espaço verde de enquadramento e proteção e uma parte remanescente classificada como solo rural.
- 6.- A parte da SP 9.b integrada em solo rural destina-se à implantação de parte de um campo de golfe com 18 buracos, e das necessárias edificações de apoio à sua manutenção e à prática do jogo.
- 7.- Prevê-se a execução de uma via circular à Belavista, que estruture esta zona da UP1 em articulação com as áreas urbanizáveis da SP 4 e SP 9, bem como, com o espaço urbano adjacente da SP 5. A amarração desta via à rede viária existente deverá efetuar-se através do estabelecimento de quatro novos nós viários: i) um nó a localizar a norte, já na SP 4, e que permite a ligação ao Parchal e a Estômbar; ii) dois nós ligam à malha urbana do núcleo de Corgos e que permitem mais alternativas de deslocação, sendo que um destes se efetua na SP 9.a junto ao estádio municipal da Bela Vista e o outro na SP 9.b; iii) e por fim um a ponte, que permite a ligação ao Parchal, Ferragudo e Lagoa.
- 8.- Prevê-se também a execução de uma nova via secundária que estabeleça a ligação entre o espaço urbanizável da SP 9.b à via secundária proposta em espaço rural a executar na parte sul desta SP. As vias locais internas do espaço urbanizável da SP 9.b devem promover a ligação desta nova via secundária à via circular referida no ponto anterior.
- 9.- Em paralelo, é criado um corredor pedonal e ciclável que se desenvolve ao longo da via a executar na parte sul da SP 9.b, o qual visa dar continuação ao corredor com origem em Ferragudo e que, no futuro, se poderá prolongar até Lagoa (já fora dos limites do Plano).
- 10.- O projeto do golfe a implantar nesta unidade deve enquadrar e valorizar os sítios arqueológicos existentes e o antigo caminho rural existente entre muros, que atravessa a SP 9 de norte a sul.
- 11.- Pretende-se reperfilar a linha de água que atualmente coincide com o limite sul desta SP, conforme referido nos Artigos 75º e 76º.

#### Artigo 99.º

#### **Unidade operativa de planeamento e gestão 10**

- 1.- A unidade operativa de planeamento e gestão 10, adiante abreviadamente designada por SP 10, corresponde à expansão sul do limite inicial do PU da UP 1 na freguesia de Ferragudo.
- 2.- Esta SP divide-se nas subunidades seguintes:

- c) SP 10.a, que se desenvolve para sudeste do perímetro inicial da UP 1;
  - d) SP 10.b, a Nascente da SP 10.a;
  - e) SP 10.c, a Poente da SP 10.a.
- 3.- A SP 10.a destina-se a proporcionar a construção de uma nova rodovia que passe a constituir uma alternativa sul de circulação à via existente, situada ao longo do vale de Ferragudo e integra diversos espaços residenciais urbanizáveis cuja concretização deve ocorrer de modo a não comprometer o solo rural que os envolve nem as condicionantes em presença.
- 4.- As SP 10.b e 10.c destinam-se, genericamente, à construção de empreendimentos turísticos, englobando a SP 10.b também um espaço residencial consolidado, que corresponde à aldeia Luís Francisco.
- 5.- A execução dos Espaços de turismo previstos para a SP 10.a e para a SP 10.b fica condicionada ao licenciamento de uma única operação de loteamento em cada SP que englobe a totalidade da área do Espaço de turismo respetivo, com o seguinte programa:
- a) As edificações localizam-se dentro do Espaço de turismo, podendo alguns dos equipamentos complementares localizar-se no solo rural envolvente.
  - b) Os equipamentos complementares ao empreendimento turístico da SP 10.c devem adequar-se às servidões e restrições de utilidade pública existentes, devendo, designadamente, preservar e valorizar a linha de água existente.
- 6.- O acesso ao empreendimento na SP 10.b deverá efetuar-se pela via secundária representada na Planta de zonamento.

**TÍTULO V. - DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 100.º

**Situações juridicamente consolidadas**

Mantêm-se em vigor os atos constitutivos de direitos emitidos ao abrigo de normas da versão originária do presente Plano de Urbanização, designadamente as licenças, as autorizações e os pedidos de informação prévia válidos, emitidos nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação..

Artigo 101.º

**Vigência, alteração e revisão**

O prazo de vigência do PU UP1 é de dez anos a contar da sua entrada em vigor, obedecendo as suas alterações, bem como a respetiva revisão, ao disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 102.º

**Entrada em vigor**

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

Maio de 2013

***Dra. Isabel Abalada Matos******Eng.º João Belard Correia***

## ANEXO I QUADRO REGULAMENTAR

Categoria Funcional	Subcategoria Funcional	Categoria e subcategoria Operativa	Nível de Densidade / Tipo	Densidade Habitacional máxima (D <sub>hab</sub> ) (fogos/ha)	Índice Máximo de Utilização (I <sub>u</sub> )	Índice Máximo de Utilização para Áreas de Construção exclusivamente destinadas a Estacionamento (I <sub>u,est</sub> )	Índice Máximo de Ocupação do Solo (I <sub>o</sub> )	Índice Máximo de impermeabilização do solo (I <sub>imp bruto</sub> )	Índice Máximo de Ocupação do lote (I <sub>o lote</sub> )	Índice Máximo de Impermeabilização do lote (I <sub>imp lote</sub> )	Número máximo de pisos	Índice Volumétrico do lote (I <sub>v lote</sub> ) (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Altura máxima da edificação (m)	Observações
Espaço Central	Espaço Antigo ou Histórico	Consolidado	-	-	-	-	-	-	-	-	O actual	-	-	Localiza-se na SP 7
Espaços Residenciais	Espaço Habitacional Antigo ou Histórico	Urbanizado Consolidado	-	-	-	-	-	-	-	-	O actual. Nos edifícios de um piso admite-se a construção de mais um piso.	-	-	Localiza-se na SP 3, SP 5, SP 6 e SP 7
		Urbanizado Consolidado	A	20	0,36	0,10	25%	60%	75%	80%	2	-	-	Localiza-se na SP 5 e SP 6
	B		25	0,40	0,15	28%	65%	85%	100%	2	-	-	Localiza-se na SP 5 e SP 6	
	C		32	0,44	0,15	33%	75%	85%	100%	2	-	-	Localiza-se na SP 5, SP 6 e SP 8	
	D		38	0,53	0,20	33%	80%	100%	100%	3	-	-	Localiza-se na SP 1.a, SP 2 e SP 5	
	E		47	0,66	0,25	33%	85%	100%	100%	4	-	-	Localiza-se na SP 2 e SP 5	
	Espaço Habitacional	Urbanizado a Consolidar	A	20	0,36	0,10	25%	60%	75%	80%	2	-	-	Localiza-se na SP 6
			B	25	0,40	0,15	28%	65%	85%	100%	2	-	-	Localiza-se na SP 6
			C	32	0,44	0,15	33%	75%	85%	100%	2	-	-	Localiza-se na SP 8
			D	38	0,53	0,20	33%	80%	100%	100%	3	-	-	Localiza-se na SP 5
		E	47	0,66	0,25	33%	85%	100%	100%	4	-	-	Localiza-se na SP 5	
	Urbanizável	A	20	0,36	0,10	25%	60%	75%	80%	2	-	-	Localiza-se na SP2, SP 4.b, SP5, SP 6 e SP 10.a	
	D	38	0,53	0,20	33%	80%	100%	100%	3	-	-	Localiza-se na SP 5		
F	25	0,30	0,10	25%	60%	65%	70%	2	-	-	Localiza-se na SP 9			
Espaço de Atividades Económicas	Espaço de Indústria, Armazenagem, Serviços, Comércio e Logística	Urbanizado	-	-	-	-	-	-	60%	-	-	5	9,5	Localiza-se na SP 4.a
		Urbanizável	-	-	-	-	-	-	60%	-	-	-	5	9,5
	Espaço de Comércio e Serviços	Urbanizável	-	-	0,4	-	37%	-	-	-	2	-	7	Localiza-se na SP 1.b
Espaço de Uso Especial	Espaço de Turismo	Urbanizado	A	-	0,95	-	25%	-	-	-	4	-	-	Localiza-se na SP2
			B	-	0,35	-	20%	-	-	-	3	-	-	Localiza-se na SP3
		Urbanizável	-	-	0,4	-	15%	30%	-	-	3	-	-	Localiza-se na SP2 e SP 10.b e 10.c



## ANEXO II

### ESQUEMA PARA O REPERFILAMENTO DA LINHA DE DRENAGEM AO LONGO DO VALE DO REGATO





**ANEXO III**  
**ESQUEMA DO LEITO PRINCIPAL E LEITO SECUNDÁRIO DA LINHA DE ÁGUA**  
**DO VALE DO REGATO REPERFILADA**

