

**MUNICÍPIO DE LAGOA (ALGARVE)****Aviso n.º 16179/2021**

Sumário: Revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa — versão final da proposta de PDM.

Plano Diretor Municipal de Lagoa

Luís António Alves da Encarnação, Presidente da Câmara Municipal de Lagoa, torna público e para os efeitos do disposto na alínea f), do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Assembleia Municipal de Lagoa na sua sessão de 30 de junho de 2021, sob proposta da Câmara Municipal de Lagoa, de 18 de junho de 2021, foi aprovada a Revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa que agora se publica. Assim, para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como as Plantas de Ordenamento e de Condicionantes e respetivo regulamento.

7 de junho de 2021. — O Presidente da Câmara, *Luís António Alves da Encarnação*.

Deliberação

José Manuel Correia Águas da Cruz, Presidente da Assembleia Municipal de Lagoa, certifica que da ata da sessão extraordinária deste órgão, realizada no dia 30 de junho de 2021, consta entre outros uma deliberação com o seguinte teor:

“Deliberado aprovar por maioria (com 18 votos a favor do GM do PS e 6 votos contra, 4 do GM do PSD, 1 do GM do BE e 1 do GM da CDU) a revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa”.

Por ser verdade e me ter sido pedido, mandei passar a presente Certidão.

7 de junho de 2021 — O Presidente da Assembleia Municipal de Lagoa, *José Manuel Correia Águas da Cruz*.

Regulamento da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa**TÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto e âmbito**

1 — O presente Regulamento constitui o elemento normativo da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa (PDML).

2 — O PDML é o plano territorial de âmbito municipal que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial do município, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional e regional.

3 — O modelo territorial municipal tem por base a definição do regime de uso do solo, através da respetiva classificação e qualificação do solo, das quais resultam as respetivas regras de ocupação, uso e transformação.

4 — O PDML aplica-se à totalidade do território do município de Lagoa com a delimitação constante da Planta de ordenamento que o integra.

Artigo 2.º

Objetivos estratégicos

1 — Para o desenvolvimento futuro do concelho de Lagoa, são definidos cinco eixos de ação estratégica (EAE), os quais integram objetivos específicos:

a) EAE 1 — Revitalizar e robustecer a base económica e potenciar o crescimento:

- i)* Dinamizar e diversificar a estrutura económica local;
- ii)* Cimentar o setor do turismo como um dos pilares da base económica local;
- iii)* Promover sinergias entre os atores locais;
- iv)* Qualificar a prestação dos serviços e os profissionais.

b) EAE 2 — Ordenar o território, qualificar o espaço urbano e promover a mobilidade:

- i)* Potenciar o equilíbrio e o policentrismo do sistema urbano;
- ii)* Qualificar e regenerar o espaço urbano e reabilitar e valorizar o património;
- iii)* Promover um território inclusivo e as acessibilidades e mobilidade para todos.

c) EAE 3 — Potenciar o território:

- i)* Potenciar os valores do território através dos recursos locais para o seu desenvolvimento e criar novos produtos;
- ii)* Otimizar a centralidade e a polaridade do concelho no contexto regional.

d) EAE 4 — Promover a sustentabilidade ambiental e a salvaguarda dos recursos naturais:

- i)* Salvaguardar os recursos naturais e a paisagem;
- ii)* Minimizar os riscos naturais e tecnológicos e promover a resiliência do território às alterações climáticas;
- iii)* Estimular o desenvolvimento da economia verde e um território saudável e seguro.

e) EAE 5 — Concretizar um modelo de governança proativo e próximo dos cidadãos e potenciar a coesão territorial:

- i)* Incentivar os valores de uma sociedade dinâmica, participativa e informada;
- ii)* Promover a coesão territorial e social e uma sociedade inclusiva.

2 — Os objetivos estratégicos enunciados são materializados em linhas orientadoras da atuação e operacionalizados através de projetos ou ações nos termos previstos no Relatório do PDML, a executar de acordo com a programação da respetiva execução.

Artigo 3.º

Sistema urbano

O sistema urbano do concelho de Lagoa é constituído por quatro níveis:

a) Aglomerados urbanos:

- i)* Primeiro nível: Lagoa;
- ii)* Segundo nível: Estômbar, Mexilhoeira da Carregação, Ferragudo, Carvoeiro e Parchal;
- iii)* Terceiro nível, Bela Vista e Porches.

b) Quarto nível: outras áreas classificadas como urbanas e identificadas na Planta de ordenamento — Classificação e qualificação do solo.

Artigo 4.º

Conteúdo documental

1 — O PDML é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento
- b) Planta de ordenamento, desdobrada em:
 - i) Planta de ordenamento — Classificação e qualificação do solo;
 - ii) Planta de ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal;
 - iii) Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso;
- c) Planta de condicionantes geral;
- d) Planta de condicionantes — perigosidade de incêndio rural.

2 — O PDML é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Estudos de caracterização e diagnóstico do território municipal;
- b) Estratégia e modelo de desenvolvimento territorial;
- c) Relatório de planeamento, ordenamento e desenvolvimento do território;
- d) Relatório ambiental, incluindo relatório da identificação dos fatores críticos para a decisão;
- e) Programa de execução;
- f) Plano de financiamento;
- g) Planta de enquadramento regional;
- h) Planta da situação existente, com a ocupação do solo;
- i) Relatório com a identificação dos compromissos urbanísticos na área do plano;
- j) Planta dos compromissos urbanísticos;
- k) Mapas de ruído;
- l) Proposta de Reserva Ecológica Nacional Bruta;
- m) Proposta de exclusões da Reserva Ecológica Nacional;
- n) Proposta de Reserva Ecológica Nacional;
- o) Proposta de Reserva Agrícola Nacional Bruta;
- p) Proposta de exclusões da Reserva Agrícola Nacional;
- q) Proposta de Reserva Agrícola Nacional;
- r) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- s) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 5.º

Programas e planos territoriais

1 — No território do município de Lagoa encontram-se em vigor os seguintes programas e planos territoriais:

- a) De âmbito nacional:
 - i) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
 - ii) Plano Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2006, de 26 de maio;
 - iii) Plano Setorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
 - iv) Plano Rodoviário Nacional, constante do Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98 de 31 de outubro, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;

v) Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, republicado em anexo à Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;

vi) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 51/2016, de 20 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 22-A/2016, de 18 de novembro, que o republica;

vii) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve, aprovado pela Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro;

viii) Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, de 27 de abril.

b) De âmbito regional:

i) Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro e alterada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

c) De âmbito municipal:

i) Plano de Urbanização da Área de Aptidão Turística UP 12, aprovado pela Assembleia Municipal de Lagoa, na sua sessão ordinária de 27 de dezembro de 2008, publicado através da Declaração n.º 56/2008, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 28, de 8 de fevereiro;

ii) Plano de Urbanização da UP3 Cidade de Lagoa, aprovado pela Assembleia Municipal de Lagoa, na sua sessão ordinária de 25 de fevereiro de 2008, publicado através do Aviso n.º 11622/2008, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 74, de 15 de abril;

iii) Plano de Urbanização da UP 11, aprovado pela Assembleia Municipal de Lagoa, na sua sessão extraordinária de 10 de dezembro de 2007, publicado através do Aviso n.º 4845/2008, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 38, de 22 de fevereiro;

iv) Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, no Município de Lagoa, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 126/99, de 26 de outubro, cuja revisão foi aprovada pela Assembleia Municipal de Lagoa, na sua sessão ordinária de 9 de setembro de 2013, publicada através do Aviso n.º 14160/2013, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 224, de 19 de novembro.

2 — O PDML é compatível e conforme com os programas e planos de âmbito nacional e regional referidos nas alíneas a) e b) do número anterior.

3 — Os Planos de Urbanização identificados na alínea c) do n.º 1, eficazes à data da entrada em vigor da revisão do PDML, mantêm-se em vigor e prevalecem sobre as disposições do presente Plano.

4 — A revisão e a alteração dos Planos de Urbanização em vigor, devem ter por referência a estratégia e o regime de uso do solo definidos no PDML.

5 — Caso os Planos de Urbanização identificados na alínea c) do n.º 1, não sejam alterados ou revistos no prazo e nos termos previstos no n.º 2 do artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, consideram-se automaticamente suspensas as respetivas prescrições nas áreas delimitadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, passando a aplicar-se o regime de uso do solo previsto no PDML.

6 — A suspensão referida no número anterior mantêm-se até que os Planos sejam alterados, revistos ou revogados.

Artigo 6.º

Definições

Para efeitos da interpretação e aplicação do PDML são adotados os conceitos técnicos fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro e os demais conceitos definidos na legislação e regulamentação aplicáveis.

TÍTULO II

Serviços administrativos e restrições de utilidade pública

Artigo 7.º

Identificação

Na área de intervenção do PDML encontram-se em vigor as seguintes serviços administrativos e restrições de utilidade pública, as quais quando possuam expressão gráfica à escala do PDML, encontram-se representadas na Planta de condicionantes:

a) Recursos hídricos — Domínio hídrico:

- i) O leito das águas do mar e a respetiva margem com a largura de 50 m;
- ii) Os cursos de água navegáveis ou flutuáveis, sujeitos à jurisdição dos órgãos locais da Direção-Geral da Autoridade Marítima ou das autoridades portuárias, com os respetivos leitos e margens com a largura de 50 m;
- iii) O leito dos cursos de águas não navegáveis e não flutuáveis e respetivas margens com a largura de 10 m;
- iv) O leito subterrâneo das linhas de água e respetivas margens com a largura de 10 m;
- v) As zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes.

b) Recursos geológicos:

- i) Exploração de massas minerais (pedreira).

c) Recursos agrícolas e florestais:

- i) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- ii) Aproveitamento hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão, classificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 21/2014, de 17 de março;
- iii) Oliveiras;
- iv) Sobreiros e azinheiras;
- v) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
- vi) Risco de incêndio florestal;
- vii) Árvores de interesse público.

d) Recursos ecológicos:

- i) REN;
- ii) Rede Natura 2000 — SIC PTCON0052 Arade/Odelouca, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2000, de 5 de julho;
- iii) Rede Natura 2000 — PTZPE0016 Zona de Proteção Especial de Leixão da Gaivota, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 384-B/99, de 23 de setembro.

e) Património edificado:

- i) Imóveis classificados e respetivas zonas gerais de proteção: Igreja Matriz de Estômbar (Monumento Nacional), Castelo de São João de Arade e Forte Capela de Nossa Senhora da Rocha (Imóveis de Interesse Público);

f) Infraestruturas:

- i) Rede de abastecimento de água;
- ii) Rede de drenagem pública de águas residuais;
- iii) Rede de transporte, distribuição e transformação de eletricidade;

- iv) Rede rodoviária nacional — Rede Nacional Complementar: Itinerário Complementar e Estrada Nacional;
- v) Estrada Regional;
- vi) Estrada Nacional desclassificada sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, IP;
- vii) Estradas e caminhos municipais;
- viii) Rede ferroviária — Linha do Algarve, Troço Lagos-Tunes;
- ix) Faróis: Farol de Alfanzina e Farol da Ponta do Altar;
- x) Marcos geodésicos.

Artigo 8.º

Regime

1 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais aplicam-se cumulativamente com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida no PDML, prevalecendo sobre esta quando aqueles regimes forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores.

2 — A delimitação do domínio hídrico na Planta de condicionantes geral, por motivos de escala e da informação disponível, não é vinculativa quanto à representação gráfica de todas as suas componentes ou à adequação dos percursos das linhas de água efetivamente existentes, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, de licenciamento e das comunicações prévias, deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função da informação disponível, designadamente, a constante da carta militar, de fotografia aérea e/ ou levantamento topográfico.

3 — Caso subsistam dúvidas, cabe à entidade com jurisdição em matéria do domínio hídrico definir a área sujeita a servidão administrativa.

4 — A demarcação do domínio hídrico expressa na Planta de condicionantes geral não prejudica eventuais reconhecimentos de direitos adquiridos por particulares sobre parcelas de leitos das águas do mar e demais águas sujeitas à influência das marés e respetivas margens, bem como das áreas contíguas à margem em contexto de recuo das águas, nos termos dos procedimentos e normas previstas na Lei da Titularidade dos Recursos Hídricos.

5 — Para salvaguarda das infraestruturas de abastecimento de água e de drenagem, recolha, transporte e tratamento de águas residuais, são aplicáveis as seguintes regras:

a) É proibido realizar qualquer edificação sobre condutas adutoras em alta e em baixa e sobre coletores das redes de esgotos, públicos ou particulares, e nos casos em que não seja possível outra solução, as obras devem ser efetuadas de forma que as condutas e os coletores, respetivamente, fiquem completamente estanques e sejam visíveis;

b) É interdita a edificação ao longo de uma faixa de 5 m, medida para cada lado do traçado das condutas de adução em alta e em baixa e do traçado dos coletores de esgotos (rede em alta), identificados na Planta de Condicionantes;

c) No solo rústico, é interdita a plantação de árvores de médio ou grande porte ao longo de uma faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de adução em alta;

d) No solo urbano, a largura da faixa referida na alínea anterior, será definida caso a caso na apreciação dos projetos de arranjo dos espaços exteriores, devendo para efeitos das comunicações prévias ser solicitada informação prévia à Câmara Municipal sobre a largura da faixa;

e) É interdita a edificação numa faixa de 100 m em redor das estações de tratamento de águas residuais;

f) As estações de tratamento de águas residuais devem salvaguardar na sua implantação um afastamento mínimo ao limite dos perímetros urbanos e dos empreendimentos turísticos de 100 m;

g) É interdita a edificação numa área envolvente de 10 m aos reservatórios de água e às estações elevatórias, tanto as de abastecimento de água como as de águas residuais.

6 — Qualquer intervenção urbanística, de modelação de terrenos ou de alteração do coberto vegetal que provoque a alteração ou destruição dos elementos que integram a Rede de Nivelamento

Geométrico de Alta Precisão, representados na Planta de condicionantes, deve ser previamente comunicada à Direção Geral do Território.

TÍTULO III

Sistemas de proteção de valores e recursos

CAPÍTULO I

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 9.º

Noção e identificação

1 — A estrutura ecológica municipal (EEM), delimitada na respetiva planta, integra o conjunto das áreas onde ocorrem os sistemas biofísicos inter-relacionados no espaço que pelas suas características, ou por constituírem o suporte físico de processos ecológicos, sendo fundamentais à manutenção da integridade, regeneração e identidade do território e das populações que dele dependem.

2 — No concelho de Lagoa, a EEM, integra os seguintes níveis:

a) Áreas nucleares:

- i) ZEC PTCON0052 Arade/Odelouca;
- ii) PTZPE0016 Zona de Proteção Especial de Leixão da Gaivota;
- iii) Leito das águas de transição do Rio Arade, respetivo estuário e sapais;
- iv) Arribas e respetivas faixas de proteção;
- v) Praias.

b) Áreas de conectividade ecológica e de prevenção do risco:

- i) Corredores ecológicos, que englobam os cursos de água e respetivas margens, outras áreas litorais com importância cénica ou biofísica e o Vale de Fontes e respetiva envolvente;
- ii) Áreas suscetíveis a fenómenos perigosos ou vulneráveis à poluição, que englobam as zonas ameaçadas pelas cheias, as áreas com riscos de erosão hídrica dos solos, as áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos e as zonas ameaçadas pelo mar;
- iii) Património material não classificado e sítios de sensibilidade arqueológica;
- iv) Espaços verdes urbanos.

3 — A delimitação das áreas de conectividade ecológica e de prevenção do risco assegura a contiguidade geográfica entre os vários elementos que as integram e destas com as áreas nucleares.

Artigo 10.º

Regime

1 — As ocupações e utilizações permitidas na EEM devem assegurar a compatibilização das funções de proteção, regulação e promoção dos sistemas ecológicos, com os usos produtivos, o recreio e o bem-estar das populações, numa ótica de sustentabilidade do território.

2 — Nas áreas integradas na EEM que fazem parte do Sistema Nacional de Áreas Classificadas e às restantes componentes que constituem servidões ou restrições de utilidade pública, aplicam-se os regimes legais e regulamentares que se encontram definidos para proteção dos valores em causa, cumulativamente com as disposições do PDML.

3 — Nas restantes áreas da EEM aplica-se o regime de uso do solo da categoria respetiva cumulativamente com as demais disposições do PDML em função da respetiva localização.

4 — Para além do disposto nos n.ºs 1 e 2, nas áreas nucleares são interditas as seguintes ações ou atividades:

a) O arranque e o corte de espécies autóctones e a plantação de espécies não autóctones, exceto por manifesta e fundamentada necessidade para a instalação de usos e atividades compatíveis com a EEM;

b) A circulação e o estacionamento de veículos nas arribas e respetivas faixas de proteção, fora dos acessos e estacionamentos existentes;

c) A destruição da vegetação ripícola autóctone, devendo as ações de limpeza das linhas de água observar as seguintes condições:

i) Serem preferencialmente executadas sem recurso a maquinaria pesada;

ii) Assegurar a conservação da vegetação arbustiva, promovendo cortes, podas e desbastes seletivos.

d) As obras de construção, com exceção da edificação admitida nos espaços naturais e paisagísticos;

e) A instalação de novas explorações agropecuárias;

f) A prospeção, pesquisa ou exploração de recursos minerais;

g) O armazenamento de pesticidas, de outros produtos orgânicos ou químicos e de outros produtos tóxicos;

h) A instalação de aterros ou de quaisquer outros depósitos de materiais;

i) A descarga de efluentes, sem prévio tratamento em instalação a tanto destinada;

j) O armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos;

k) A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis;

l) A instalação de parques de campismo e de caravanismo (PCC);

m) A instalação de fornos de carvão vegetal;

5 — Nas áreas nucleares integradas na Rede Natura 2000 e para além do disposto no número anterior, são ainda interditos, os seguintes atos e atividades:

a) A construção de açudes;

b) O pastoreio;

c) O encerramento de grutas.

6 — Nas áreas nucleares integradas na ZEC PTCON0052 Arade/Odelouca e até à entrada em vigor do respetivo plano de gestão, ficam sujeitas a parecer vinculativo do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, as alterações do uso do solo, incluindo as reconversões culturais, que impliquem alteração da utilização e as alterações culturais que impliquem padrões de cobertura ou técnicas diferentes.

7 — Excetuam-se das disposições constantes das alíneas a), d), e) e g) do n.º 4 e alínea b) do n.º 5, as áreas classificadas como RAN e/ou integradas no Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão.

8 — Nas áreas de conectividade ecológica e de prevenção do risco são interditas as ações ou atividades previstas nas alíneas h), i) e j) do n.º 4 e ainda as seguintes:

a) A destruição e a substituição da vegetação autóctone, com exceção das:

i) Áreas urbanas, onde se admitem estas operações, devendo a destruição da vegetação autóctone, contundo, cingir-se ao mínimo indispensável e, em caso de substituição, deve a mesma ser feita por espécies igualmente autóctones;

ii) Áreas destinadas às edificações previstas no regime de edificabilidade do solo rústico, devendo a destruição da vegetação autóctone, contundo, cingir-se ao mínimo indispensável;

iii) Áreas integradas na RAN e/ou no Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão.

- b) As ações que prejudiquem o escoamento das águas no leito e na margem dos respetivos cursos;
- c) A instalação de atividades pecuárias intensivas nos termos do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14 de junho, com exceção das áreas integradas na RAN;
- d) A rega por meio da utilização de águas residuais sem tratamento primário;
- e) O armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos e outros produtos tóxicos, com exceção das áreas integradas na RAN e/ou no Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão.

9 — Nas áreas de proteção e recarga de aquíferos, a atividade de exploração de recursos geológicos deve assegurar a salvaguarda dos recursos naturais e as novas explorações, ficam sujeitas às seguintes condições:

- a) Proteção do aquífero, não sendo permitida a exploração do maciço rochoso, numa espessura mínima de 10 m acima do nível freático;
- b) Utilização preferencial das formas de drenagem natural das águas;
- c) Minimização das áreas impermeabilizadas;
- d) Adoção de sistemas de salvaguarda de risco de contaminação das águas superficiais e das águas subterrâneas, observando-se as zonas de defesa legalmente previstas;
- e) Os taludes das escombreyras com mais de 3 m de altura têm que ser cobertos por vegetação, com exceção dos casos que sejam tecnicamente justificados;
- f) A maior pendente das escombreyras não pode ultrapassar 45.º, com exceção dos casos que sejam tecnicamente justificados;
- g) Salvo regulamentação municipal sobre a matéria, o licenciamento da exploração fica dependente da obrigação do requerente assegurar a reposição das vias de acesso à exploração nas condições iniciais, nomeadamente, por via da responsabilização pela realização dos trabalhos de pavimentação ou outras reparações necessárias;
- h) Implantação de cortinas arbóreas, compostas por espécies autóctones, com o mínimo de 5 m de largura nas extremas das explorações que não sejam contíguas com outras explorações da mesma natureza, salvo se outra solução para minimização do impacte visual for admitida;
- i) Proceder à recuperação ambiental e paisagística nos termos dos planos aprovados de acordo com a legislação aplicável.

CAPÍTULO II

Ruído

Artigo 11.º

Classificação acústica

Todo o território municipal é classificado como zona mista, não devendo ficar exposto a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido na legislação aplicável.

Artigo 12.º

Zonas de conflito

As áreas expostas a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido para as zonas mistas, à margem de legislação específica aplicável, devem ser objeto de planos de redução de ruído, não sendo permitida a sua ocupação enquanto se verificar a violação dos valores limite de ruído ambiente exterior fixados na lei.

CAPÍTULO III

Áreas sujeitas a riscos naturais

Artigo 13.º

Perigosidade de incêndio florestal

1 — No solo rústico, é interdita a construção de edificações para habitação, comércio, serviços, indústria e empreendimentos turísticos nos terrenos classificados na Planta de condicionantes — Perigosidade de incêndio rural, como de alta e muito alta perigosidade, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Lagoa (PMDFCI).

2 — Todas as edificações, com exceção das obras de escassa relevância urbanística, estão sujeitas às medidas de defesa contra incêndios florestais definidas no diploma que estrutura o Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios e no PMDFCI.

3 — As novas edificações no solo rústico têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no diploma referido no número anterior ou a dimensão definida no PMDFCI nos termos e condições daquele diploma, bem como as medidas específicas destinadas a prevenir o risco de incêndio, minimizar os respetivos efeitos e favorecer as condições e meios de combate, a definir no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE).

4 — O RMUE definirá igualmente as regras decorrentes das medidas de defesa estabelecidas no PMDFCI para as áreas edificadas consolidadas.

5 — No solo urbano não se aplicam os condicionalismos à edificação previstos no diploma que estrutura o Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios e no PMDFCI.

Artigo 14.º

Áreas de perigosidade às cheias e inundações naturais

1 — Nas áreas de perigosidade a cheias e inundações naturais em solo rústico e em solo urbano, delimitadas na Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso, até à aprovação do Plano referido no número seguinte, aplicam-se as seguintes restrições:

- a) É interdita a construção de caves, com exceção das áreas de perigosidade baixa em solo urbano, nas quais deve ser consultada a entidade com competência em matéria de domínio hídrico;
- b) Nas obras de construção, de reconstrução e de ampliação, devem ser adotadas as medidas adequadas de proteção contra cheias;
- c) É obrigatório assegurar o normal escoamento das águas.

2 — Para as áreas de perigosidade média ou elevada, em solo urbano, a Câmara Municipal deverá elaborar um Plano de Prevenção e Controlo de Risco de Cheias e Inundações (PPCRCI) que definirá com detalhe as áreas afetadas, as soluções técnicas de minimização e a cota de inundação.

3 — Nas autorizações de utilização das edificações localizadas nas áreas referidas nos números anteriores, é obrigatória a inclusão da menção da perigosidade a cheias.

CAPÍTULO IV

Proteção às captações de água subterrânea

Artigo 15.º

Condicionamentos

1 — Até à definição dos perímetros de proteção às captações de água subterrânea para abastecimento público nos termos legalmente previstos, aplicam-se as regras e condicionamentos constantes dos números seguintes.

2 — Com vista à proteção da qualidade da água, as áreas de proteção são constituídas pelos seguintes perímetros definidos a partir da captação e delimitados na Planta de ordenamento — outros limites ao regime de uso:

a) Dos 0 aos 50 m: é interdita qualquer instalação ou atividade, com exceção das que têm por objetivo a conservação, manutenção e melhor exploração da captação, devendo o terreno nesta zona ser vedado e mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação;

b) Dos 0 aos 300 m: não são admitidas descargas de águas residuais no solo, sendo obrigatória a adoção de um sistema estanque com esvaziamento regular dos efluentes armazenados e condução a sistema municipal dotado de estação de tratamento de águas residuais;

c) Dos 300 m aos 1000 m: é obrigatório que a descarga de águas residuais provenientes de sistemas autónomos domésticos seja dotada de tratamento complementar prévio à rejeição no meio recetor, excetuando-se as infraestruturas já existentes, cuja manutenção é permitida, desde que não se detete alteração na qualidade dos recursos hídricos, cuja origem seja comprovadamente causada pela ausência de tratamento.

3 — Com vista à proteção da quantidade da água, as áreas de proteção são constituídas pelos seguintes perímetros de proteção definidos a partir da captação:

a) Dos 0 m aos 300 m: não são autorizadas novas captações particulares, excetuando-se as que se destinam a substituir captações já existentes ou que sirvam exclusivamente para consumo humano, mediante autorização da Câmara Municipal;

b) Dos 300 m aos 500 m: apenas podem ser autorizadas novas captações particulares com extrações que não ultrapassem os 1000 m³ por mês, sendo que a extração de volumes superiores deve ser avaliada, caso a caso, pela entidade licenciadora;

c) Dos 500 m aos 1000 m: apenas podem ser autorizadas novas captações particulares com extrações que não ultrapassem 10000 m³ por mês, sendo que a extração de volumes superiores deve ser avaliada, caso a caso, pela entidade licenciadora.

CAPÍTULO V

Zonas inundáveis por cheias técnicas

Artigo 16.º

Regime e condicionamentos

1 — As zonas inundáveis por cheias técnicas, delimitadas na Planta de Ordenamento — outros limites ao regime de uso, correspondem às áreas máximas suscetíveis de serem atingidas pela onda de inundações, no caso de rotura das barragens.

2 — Para as barragens do Funcho e do Arade, serão elaborados e implementados nos termos da legislação aplicável:

a) Planos de emergência internos relativos à segurança da albufeira e do vale a jusante na zona de autossalvamento;

b) Planos de emergência externos;

c) Sistemas de aviso para informação à população da área eventualmente afetada da iminência, ocorrência ou evolução de uma situação de emergência.

3 — Nas autorizações de utilização das edificações localizadas em zonas ameaçadas por cheias técnicas, é obrigatória a inclusão da menção da perigosidade a cheias.

CAPÍTULO VI

Área crítica para a extração de água subterrânea

Artigo 17.º

Regime e condicionamentos

1 — A área crítica para a extração de água subterrânea, delimitada na Planta de Ordenamento — outros limites ao regime de uso, corresponde a uma faixa de proteção aos sistemas aquíferos costeiros e ao sistema aquífero de Querença-Silves.

2 — Nesta área não é permitida a abertura de novas captações de água subterrânea, com exceção daquelas que se destinam a substituir outras já existentes, ou que vão ser usadas para consumo humano, onde não existe rede pública de abastecimento de água.

CAPÍTULO VII

Edificabilidade na Faixa costeira do litoral sul

Artigo 18.º

Faixa costeira e faixas de risco e proteção às arribas

1 — A faixa costeira do litoral sul, com uma largura total de 2 km medidos na perpendicular a partir da linha máxima de preia-mar de águas vivas equinociais, delimitados na Planta de ordenamento — classificação e qualificação do solo, compreende:

- a) A margem das águas do mar: faixa de terreno, contígua à linha que limita o leito das águas com a largura de 50 m;
- b) A zona terrestre de proteção: faixa de território entre a margem e 500 m, medida na perpendicular à linha de costa;
- c) A retaguarda da zona terrestre de proteção: faixa de território entre o limite da zona terrestre de proteção e os 2000 m, medida da forma prevista na alínea anterior.

2 — Na Planta de ordenamento — outros limites ao regime de uso, encontram-se delimitadas as seguintes faixas de risco e proteção às arribas, resultantes de estudos recentes (Programa da Orla Costeira Odeceixe Vilamoura) relativos a aspetos geológicos, geomorfológicos e evolutivos da arribas e previstas no Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura (POOCBV):

- a) Faixa de salvaguarda para terra — nível I;
- b) Faixa de salvaguarda para terra — nível II;
- c) Faixa de risco em endocarso;
- d) Faixa de salvaguarda da crista de escarpa natural;
- e) Faixa de salvaguarda da base de escarpa natural;
- f) Área de instabilidade potencial;
- g) Faixa de risco de algares.

3 — A ocupação das faixas de risco e proteção obedece ao disposto no presente Regulamento para as diferentes categorias de espaços e fica obrigatoriamente sujeita à apresentação pelos interessados, caso a caso, de comprovativo das condições de segurança exigíveis ou à realização de ações de consolidação, definidas através de estudos específicos e projetos aprovados pela entidade competente, com vista a garantir essas mesmas condições.

4 — A utilização da faixa de salvaguarda para terra — nível I, para além do disposto no número anterior, deve obedecer às seguintes condições:

- a) Regularização da drenagem pluvial, por forma a minimizar os efeitos de erosão sobre as arribas;
- b) Interdição da rega intensiva e da infiltração de águas residuais.

5 — Os condicionamentos previstos no número anterior não são aplicáveis quando:

- a) Tenham sido executadas ações de consolidação das praias ou arribas;
- b) A altura das arribas não ultrapassar os 4 m;
- c) Estudos específicos garantam encontrar-se asseguradas as condições de segurança exigidas pelos usos e ocupações pretendidos ou sejam executadas ações por eles definidas com vista a garantir essas condições, nomeadamente nas áreas de instabilidade associadas à exumação do endocarso.

6 — Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados à data de entrada em vigor do POOCBV, nos termos definidos no artigo 29.º do presente Regulamento, não são afetados pelas regras relativas às faixas a que se referem os números anteriores, sem prejuízo do artigo 94.º

Artigo 19.º

Condicionamentos à edificabilidade

1 — Para além do regime das servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis e das demais restrições fixadas no presente Regulamento, a edificabilidade na Faixa costeira do litoral sul, obedece às condições dos números seguintes.

2 — Na margem, fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais (de génese não turística), que no PDML abrangem os Espaços centrais e os Espaços habitacionais consolidados do Carvoeiro e de Ferragudo e os Espaços habitacionais consolidados de Benagil e Poço Partido, apenas são admitidas as infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos previstos no POOCBV.

3 — Na zona terrestre de proteção, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais (de génese não turística), com exceção de infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público e bem assim de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos.

4 — Na retaguarda da zona terrestre de proteção, apenas são admitidas novas ocupações fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais (de génese não turística), relativas a infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público e são admitidos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), integrados pelos empreendimentos previstos na alínea a) do ponto 2.6. do Anexo ao presente Regulamento e sujeitos ao regime previsto no ponto 2 do mesmo Anexo.

5 — Na área de intervenção do POOCBV, são interditos os seguintes atos e atividades:

- a) Instalação de aterros sanitários;
- b) Instalação de indústrias, com exceção das localizadas nos perímetros urbanos;
- c) Atividades desportivas que provoquem poluição ou deteriore os valores naturais, tais como motocross, karting e atividades similares.

6 — Na área de intervenção do POOCBV que abranja o domínio público marítimo, classificada pelo PDML como solo urbano e na ausência de planos de urbanização ou de planos de pormenor, só é permitida a realização das seguintes operações urbanísticas, desde que se encontre assegurada a estabilidade e preservação dos sistemas costeiros:

- a) Obras de reconstrução e de conservação;
- b) Obras de ampliação: a altura máxima da fachada e a altura total do edifício não podem ultrapassar as alturas dominantes do conjunto edificado em que se integra (moda das alturas);
- c) Obras de construção desde que integradas em conjuntos de edificações existentes: a altura total do edifício não pode ultrapassar a altura dominante do conjunto e não pode ter uma extensão superior a 20 m;
- d) Arranjos de espaços públicos, desde que decorrentes de projetos aprovados pela entidade com jurisdição no domínio público marítimo.

CAPÍTULO VIII

Património cultural

Artigo 20.º

Património edificado

1 — Para além dos bens imóveis classificados, é identificado no concelho de Lagoa um conjunto de bens imóveis de interesse patrimonial, identificado na Planta de ordenamento — Estrutura ecológica municipal, o qual é constituído pelos bens culturais que pertencem à paisagem cultural do concelho e que constituem um recurso, cujas características e importância no quadro histórico e identitário importam proteger e salvaguardar mediante uma estratégia integrada de conservação, restauro, reabilitação e valorização.

2 — Todas as obras ou intervenções que incidam sobre os valores patrimoniais identificados no número anterior devem privilegiar a sua conservação e valorização e carecem de aprovação pela Câmara Municipal.

3 — São proibidas todas as ações e atividades que ponham em causa a integridade ou sejam suscetíveis de ocasionar a perda, a destruição ou a deterioração dos bens culturais a que se refere o presente artigo.

4 — A demolição total ou parcial de um bem patrimonial tem como pressuposto obrigatório a existência de ruína ou a verificação em concreto da primazia de um bem jurídico superior ao que está presente na tutela dos bens culturais, desde que, em qualquer dos casos se não mostre viável nem razoável, por qualquer outra forma, a salvaguarda ou o deslocamento do bem.

5 — Salvo situações de emergência, designadamente de ruína iminente, os projetos de demolição devem ser instruídos com o levantamento arquitetónico, fotográfico e documental da preexistência e que assegure a expressão arquitetónica do edifício.

6 — Nas intervenções sobre bens imóveis devem ser utilizadas técnicas e materiais e procedimentos compatíveis com os materiais existentes.

7 — Para além do património inventariado na Planta de ordenamento — Estrutura ecológica municipal, pode o Município, a qualquer momento, reconhecer fundamentadamente a existência de outros bens imóveis de interesse patrimonial e integrá-los naquela Planta, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 97.º, ficando os mesmos sujeitos às disposições do presente Regulamento.

Artigo 21.º

Património arqueológico

1 — A salvaguarda do património arqueológico obedece ao regime constante da legislação em vigor.

2 — Todas as operações urbanísticas nos sítios de sensibilidade arqueológica identificados na planta do património e na Planta de ordenamento — Estrutura ecológica municipal, são objeto de pedido de autorização de trabalhos arqueológicos a submeter aos serviços competentes da administração em matéria de património cultural.

3 — Exceciona-se do disposto no número anterior, as obras de conservação, de alteração ou de ampliação que não envolvam trabalhos de abertura de fundações, valas ou remoção de solo.

4 — O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas na área de intervenção do PDML obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à comunicação imediata da ocorrência à Câmara Municipal e aos serviços competentes da administração central em matéria de património cultural.

5 — Os trabalhos só podem ser retomados após pronúncia das entidades referidas no número anterior nos termos do disposto na legislação em vigor.

6 — O prazo de validade das licenças ou das comunicações prévias de operações urbanísticas suspende-se na eventualidade de suspensão dos trabalhos pelos motivos previstos no n.º 1 e por todo o período que durar aquela suspensão.

7 — Nas operações de alteração do coberto vegetal que impliquem revolvimento de solos é obrigatório o acompanhamento arqueológico dos serviços competentes da administração em matéria de património cultural.

8 — Qualquer achado ou testemunho arqueológico encontrado em terreno público ou particular obriga à sua comunicação no prazo de 48 horas à administração do património cultural competente ou à autoridade policial, que assegurará a guarda desses testemunhos e de imediato informará aquela, a fim de serem tomadas as providências convenientes.

9 — As disposições constantes do presente regulamento aplicam-se ao património arqueológico que venha a ser identificado posteriormente à publicação do PDML, após alteração da Planta de ordenamento — Estrutura ecológica municipal, nos termos do n.º 3 do artigo 97.º

TÍTULO IV

Uso do solo

CAPÍTULO I

Classificação e qualificação do solo

Artigo 22.º

Classificação do solo

Na área de intervenção do PDML e nos termos da Planta de ordenamento, o solo é classificado como solo rústico e como solo urbano.

Artigo 23.º

Qualificação do solo rústico

O solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias delimitadas na Planta de ordenamento:

a) Espaços agrícolas, com as seguintes subcategorias:

- i) Espaços agrícolas de produção;
- ii) Outros espaços agrícolas.

b) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;

c) Espaços naturais e paisagísticos, com as seguintes subcategorias:

- i) Espaços naturais e paisagísticos de proteção do litoral;
- ii) Espaços naturais e paisagísticos de enquadramento do litoral;
- iii) Espaços naturais e paisagísticos de valorização.

d) Espaços culturais;

e) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e ocupações;

f) Espaços de ocupação turística.

Artigo 24.º

Qualificação do solo urbano

O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias delimitadas na Planta de ordenamento:

- a) Espaços centrais;
- b) Espaços habitacionais:
 - i) Espaços habitacionais consolidados;
 - ii) Espaços habitacionais de alta densidade;
 - iii) Espaços habitacionais de baixa densidade.
- c) Espaços verdes;
- d) Espaços de atividades económicas;
- e) Espaços de uso especial:
 - i) Espaços de equipamentos;
 - ii) Espaços turísticos.

Artigo 25.º

Tipologias de usos do solo

1 — A cada categoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes aos quais podem estar associados usos complementares destes e, ainda, outros usos compatíveis.

2 — Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial da utilização do solo em cada categoria de espaços.

3 — Usos complementares são usos não integrados nos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes.

4 — Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com os usos dominantes, podem conviver com estes, designadamente, por não ocasionarem prejuízos ambientais ou urbanísticos, e desde que assegurem o cumprimento dos requisitos definidos no PDML, que garantem essa compatibilização.

5 — Os usos referidos nos números anteriores constituem os usos comuns ou correntes do solo em cada categoria.

CAPÍTULO II

Disposições comuns ao solo rústico e ao solo urbano

Artigo 26.º

Condições gerais de viabilização dos usos do solo

1 — O regime das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, da EEM e dos demais limites ao uso do solo, prevalece sobre o regime de uso definido para cada categoria de espaço no presente Título.

2 — Apenas são passíveis de autorização as alterações do uso do solo ou dos edifícios, quando o novo uso seja admitido por este Regulamento para a respetiva categoria de espaço.

3 — As operações urbanísticas, incluindo a utilização dos solos, não podem destruir ou desvalorizar a paisagem, e o património arquitetónico e natural existente cujo valor e interesse seja de salvaguardar, garantindo-se, sempre que possível, a manutenção das respetivas características, nos termos dos números e artigos seguintes.

4 — Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis para cada caso, a viabilização de qualquer ação ou atividade abrangida nos usos complementares ou compatíveis com o uso dominante do solo, só pode ocorrer quando fundamentadamente se considerar que daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental, paisagística ou urbanística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

5 — Para os efeitos do número anterior, consideram-se, nomeadamente, como incompatíveis com o uso dominante, os usos que de forma significativa e não suscetível de mitigação:

- a) Origem a produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem gravemente as condições de mobilidade, de acessibilidade, de trânsito e de estacionamento, nomeadamente, por motivo de operações de carga e descarga, que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade de usos como tal definidas pela lei ou regulamentação aplicáveis;

6 — Para além dos usos previstos no número anterior, é sempre incompatível com o uso dominante de qualquer categoria, o depósito de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos, bem como criação de animais, quando a mesma possa gerar situações de incomodidade ou insalubridade por via, designadamente, de ruídos ou cheiros, fora das áreas destinadas a esses fins.

7 — As atividades instaladas incompatíveis com os usos dominantes, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade que sejam incompatíveis para as atividades e funções envolventes, devem adotar medidas que eliminem as incompatibilidades geradas.

Artigo 27.º

Usos interditos

No território do Município de Lagoa, não são permitidos:

- a) Novos parques de sucata;
- b) Novos parques resíduos e/ou de salvados ao ar livre;
- c) Centrais de biomassa;
- d) Estaleiros de obra, de grandes dimensões, com carácter permanente;
- e) A realização de queimadas e a prática de foguear;
- f) Depósitos de equipamentos e produtos que prejudiquem a imagem ou provoquem perturbação que a Câmara Municipal considere prejudicial.

Artigo 28.º

Condicionamentos estéticos, ambientais, paisagísticos, urbanísticos e de segurança

1 — Não são permitidas operações urbanísticas que:

- a) Prejudiquem as características dominantes da área em que se integram;
- b) Possam causar prejuízo a valores ambientais ou a enquadramentos arquitetónicos, urbanísticos ou paisagísticos relevantes.

2 — Com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística e por motivos de interesse arquitetónico, cultural ou ambiental, podem ser impostos condicionamentos de ordem

arquitetónica, construtiva, estética e ambiental à execução das operações urbanísticas, de urbanização, de edificação ou de alteração do coberto vegetal, designadamente, ao alinhamento e à implantação das edificações, à sua volumetria, aspeto exterior, percentagem de impermeabilização do solo, modelação do terreno.

3 — Os condicionamentos a que se refere o número anterior podem consistir designadamente em medidas de salvaguarda destinadas a garantir:

a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhe sejam adstritas, ao longo das suas extremas;

b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos sobre as condições ambientais;

c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;

d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;

e) A limitação ou compensação de impactes sobre as infraestruturas.

4 — No solo urbano e na ausência de outros planos territoriais de âmbito municipal ou de instrumentos urbanísticos em vigor, as operações urbanísticas a concretizar devem respeitar as características urbanísticas do local, implantar-se com frente para o arruamento e seguir o alinhamento, recuo, profundidade e volumetria das edificações dominantes no troço do arruamento em que se inserem, com as exceções constantes do presente Regulamento.

Artigo 29.º

Integração e transformação de preexistências

1 — Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pela revisão do PDM de Lagoa, as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos, infraestruturas ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, executados ou em curso, à data da sua entrada em vigor, que cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

a) Não careçam de qualquer licença, comunicação prévia, aprovação ou autorização, nos termos da lei;

b) Estejam licenciados, admitidos, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, comunicações prévias, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;

c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura ou de outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município;

2 — Nos termos do n.º 1 do artigo 60.º do RJUE, as preexistências a que se referem os números anteriores, não são afetadas pela entrada em vigor da revisão do PDML, aplicando-se nas situações referidas nas alíneas b) e c) do número anterior o artigo 94.º

3 — Caso as preexistências ou as condições das licenças, autorizações, comunicações prévias ou outros atos mencionados no n.º 1, não se conformem com a disciplina constante do PDML, são admitidas alterações ou, em solo urbano, ampliações às mesmas e a reconstrução das edificações, nas seguintes situações:

a) Quando, pretendendo-se introduzir qualquer novo uso, este seja conforme com o PDML, e:

i) Das alterações ou reconstruções resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros de edificabilidade;

ii) Ou, as alterações ou as reconstruções, não agravando as desconformidades referidas na sublinha anterior, permitam alcançar melhorias quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação.

b) Quando, pretendendo-se realizar obras de ampliação, considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade quando esta seja comprovada e estritamente necessária à viabilidade da utilização instalada ou a instalar e dela não resulte agravamento das condições de inserção ou urbanística e paisagística e quanto à qualidade arquitetónica da edificação, e quando a ampliação não exceda os 50 m².

Artigo 30.º

Alinhamentos e realocização das edificações

1 — Nas áreas edificadas, estruturadas pela rede viária, devem prevalecer os alinhamentos dominantes.

2 — A Câmara Municipal pode definir outros alinhamentos, em sede de controlo prévio de operações urbanísticas, tendo em vista a valorização e promoção da funcionalidade do espaço, na ausência de plano de pormenor ou de plano de urbanização.

3 — A título excecional e observadas as disposições dos Títulos II e III do PDML, por motivos de interesse público tecnicamente fundamentados e nas situações em que esteja comprovadamente afetada a segurança ou a salubridade da edificação por motivos alheios aos respetivos proprietários, é admitida a respetiva realocização dentro da parcela em que esteja implantada, sendo as obras consideradas como obras de reconstrução nos termos do n.º 2 do artigo 60.º do RJUE.

4 — A realocização da edificação implica obrigatoriamente a demolição, devidamente licenciada, da edificação preexistente.

5 — Quando o proprietário pretenda realocar a edificação dentro do prédio, o alinhamento deverá ser mantido com recurso a muro de vedação.

Artigo 31.º

Requisitos de infraestruturização

1 — Qualquer edificação, empreendimento, instalação ou atividade só pode ser viabilizado se o local onde se pretenda implantar dispuser de via de acesso automóvel com características apropriadas às exigências de mobilidade, incluindo as relativas ao dimensionamento da faixa de rodagem para veículos de emergência, ou, quando tais vias não existirem, se elas forem construídas concomitantemente com o próprio empreendimento.

2 — O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de águas residuais, abastecimento de energia elétrica, resíduos sólidos urbanos e outras legalmente exigíveis.

3 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, e a inexistência destas não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização da atividade, ocupação ou edificação em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individuais comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, a implantar de modo a viabilizar a sua futura ligação às referidas redes, sendo a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.

4 — No solo urbano é obrigatória a ligação aos sistemas municipais de abastecimento de água e de recolha e tratamento de águas residuais.

5 — No solo rústico, quando as edificações não forem abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais, é obrigatória a instalação de fossas estanques dimensionadas proporcionalmente aos edifícios a construir.

6 — A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infra-estruturas referidas nos números anteriores constitui motivo suficiente de inviabilização destas edificações.

7 — A viabilização de qualquer edifício em local situado a uma distância superior a 30 m da via pública habilitante mais próxima é condicionada à existência ou construção de um acesso de serventia entre a edificação e a referida via, com características que garantam a possibilidade da sua utilização por veículos de emergência.

Artigo 32.º

Demolição de edifícios

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 20.º, a demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações:

- a) Se a sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
- b) Se constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
- c) Se se encontrar em manifesto estado de degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
- d) Tratar-se de instalações abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores existentes, designadamente de arqueologia industrial.

2 — Para além das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após licenciamento ou apresentação de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3 — O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no PDML.

Artigo 33.º

Abertura de taludes para a implantação de edifícios

As obras de urbanização e de edificação com desenvolvimento em vertente, nunca deverão dar lugar, em caso de necessidade de terraplanagens, a um talude de 90.º, com altura superior a 50 % da altura da fachada do edifício a implantar.

Artigo 34.º

Caves

1 — As caves das edificações devem destinar-se exclusivamente a estacionamento automóvel, a instalações técnicas e a arrumos, bem como à instalação de equipamentos e serviços de empreendimentos turísticos que, pelas suas características, são suscetíveis de ser instalados em cave, sendo admitidas em todas as categorias de espaço exceto nas áreas de perigosidade às cheias e inundações naturais e com a exceção constante da alínea a) do n.º 1 do artigo 14.º

2 — As áreas em cave totalmente enterradas e sem pé-direito regulamentar não são contabilizadas para efeitos da aplicação do índice de utilização do solo ou da área de construção.

CAPÍTULO III

Usos especiais do solo

Artigo 35.º

Noção e edificabilidade

1 — Consideram-se usos especiais do solo para efeitos do PDML, as ações ou atividades que, pela sua própria natureza e especificidade, obedecem a uma lógica de localização não reconduzível à classificação e qualificação do solo em termos de usos dominantes, exigindo o estabelecimento de condições de compatibilização específicas para cada situação, designadamente, infraestruturas, depósitos, postos de abastecimento de combustíveis.

2 — Os prédios destinados aos usos admitidos no presente Capítulo, deverão ter uma dimensão suficiente para abrangerem, dentro do seu perímetro, as áreas de segurança ou proteção próprias eventualmente exigidas pela natureza específica de cada ação ou atividade.

Artigo 36.º

Infraestruturas e instalações de recreio e lazer

1 — A implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente do domínio dos transportes, abastecimento de água e saneamento básico, da recolha e tratamento de resíduos sólidos, comunicações ou da produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território municipal, e as instalações de recreio e lazer em qualquer categoria do solo urbano, desde que a Câmara Municipal reconheça que não acarretam prejuízos não minimizáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.

2 — Exceciona-se do disposto no número anterior, a instalação de centrais de biomassa que é interdita em qualquer categoria de solo e as centrais fotovoltaicas, que apenas são admitidas nos Outros espaços agrícolas.

3 — Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos os usos e as ocupações diretamente relacionados ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.

4 — A edificabilidade a adotar em cada uma das áreas a ocupar por infraestruturas e por instalações de recreio e lazer será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas e instalações a instalar.

CAPÍTULO IV

Investimentos estruturantes

Artigo 37.º

Noção e identificação

1 — Os investimentos estruturantes são aqueles que têm um papel indutor dos restantes investimentos, bem como da modernização e crescimento das atividades económicas e integram dois tipos: os NDT e os Núcleos de Desenvolvimento Económico (NDE).

2 — Os investimentos estruturantes não têm a sua localização previamente determinada na revisão do PDML, podendo ser desenvolvidos em todo o território municipal, salvaguardados os regimes legais aplicáveis.

3 — As condições gerais de viabilização e os procedimentos de desenvolvimento dos investimentos estruturantes constam do Anexo ao presente Regulamento que dele faz parte integrante.

TÍTULO V

Solo rústico

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 38.º

Estatuto geral de ocupação do solo rústico e edificação isolada

1 — O solo rústico não pode ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento.

2 — No solo rústico só são admitidas novas edificações quando enquadradas no conceito de edificação isolada, as edificações de apoio, a reconstrução, conservação, alteração e ampliação de construções existentes, e os estabelecimentos hoteleiros isolados (EHI), sem prejuízo do regime das servidões e restrições de utilidade pública e da Faixa costeira do litoral sul.

3 — Incluem-se no conceito de edificação isolada, as edificações para fins habitacionais do agricultor ou outros usos associados à exploração agrícola, pecuária ou florestal, pequenas unidades industriais de primeira transformação ou, quando aplicável, empreendimentos de turismo em espaço rural (TER) e empreendimentos de turismo de habitação (TH).

4 — A edificabilidade obedece ainda ao princípio da contenção do parcelamento da propriedade e da racionalização das operações de infraestruturização.

5 — As condições e os parâmetros de edificabilidade da edificação isolada constam do Capítulo seguinte quanto à ocupação turística e do regime de uso de cada categoria e subcategoria de espaço.

6 — Podem ser implantadas no mesmo prédio, edificações destinadas a mais do que uma tipologia de uso admitida para a categoria, categorias ou subcategorias de espaço em que se inserem.

7 — A capacidade edificatória de cada prédio é cumulativa, tendo por valor máximo o somatório das áreas máximas de construção admitidas para cada tipologia de uso.

8 — Quando, nos termos do presente Regulamento e da legislação aplicável, houver lugar à construção, alteração ou ampliação de edificações, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação da edificação e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado das áreas envolventes.

Artigo 39.º

Reconstrução, conservação, alteração e ampliação das edificações existentes

1 — As obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação das edificações existentes terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, designadamente, em termos de estética, segurança, salubridade e mobilidade, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas.

2 — Sem prejuízo das demais disposições do presente Regulamento, são permitidas obras de reconstrução, conservação, alteração e ampliação das construções existentes para fins habitacionais, empreendimentos de TER e de TH, equipamentos sociais e culturais de uso coletivo (públicos e privados), estabelecimentos de restauração, bem como de outras atividades compatíveis com o solo rústico, independentemente do uso anterior, com exceção das edificações de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal.

3 — As obras referidas nos números anteriores estão sujeitas às seguintes condições:

- a) Só podem ser realizadas em edificações que apresentem uma estrutura edificada, volumetricamente definida;
- b) Observar as áreas máximas de construção de 300 m² para fins habitacionais, 2000 m² no caso de empreendimentos de TER e TH e 500 m² para os restantes usos admitidos em solo rústico, exceto nos casos em que a preexistência tenha área superior, nos quais se considera esse valor como área máxima;
- c) Manutenção do número de pisos preexistentes;
- d) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
- e) Adotar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infraestruturas;
- f) Não colocar em risco a segurança de pessoas e bens;
- g) Manter a traça arquitetónica original sempre que esta detenha valor patrimonial geral ou elementos com valor patrimonial.

4 — Poderá ser excecionado o cumprimento de algum ou alguns dos requisitos previstos no número anterior, quando as obras previstas no presente artigo, tenham por objeto e cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- a) Equipamento de utilização coletiva de reconhecido interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal;
- b) Obras que comprovadamente decorram de necessidade ou de imposição legal, atestada pela entidade competente em razão da matéria no âmbito do equipamento em questão, e sem as quais se inviabilizaria a continuidade da sua exploração ou conformidade, face ao necessário ou legalmente imposto.

CAPÍTULO II

Ocupação turística

Artigo 40.º

Empreendimentos turísticos em solo rústico

1 — No solo rústico é permitida a instalação de empreendimentos turísticos que podem assumir as seguintes tipologias:

- a) Empreendimentos turísticos integrados em NDT, nos termos do artigo 37.º, cuja área de intervenção será reclassificada como solo urbano através de plano de pormenor com efeitos registais, nos termos do ponto 10 do Anexo ao presente Regulamento;
- b) EHI, do tipo hotel e pousada, associados a temáticas específicas relacionadas com o território em que se inserem, designadamente, turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural;
- c) TER;
- d) TH;
- e) Parques de campismo e de caravanismo (PCC).

2 — As pousadas apenas são admitidas quando explorados diretamente pela ENATUR—Empresa Nacional de Turismo, S. A., ou por terceiros mediante celebração de contratos de franquia ou de cessão de exploração, e instalados em imóveis classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal ou em edifícios que, pela sua antiguidade, valor arquitetónico e histórico, sejam representativos de uma determinada época.

3 — São admitidos campos de golfe nos Outros Espaços Agrícolas, desde que integrados em NDT e em EHI ou como projetos autónomos, desde que apoiados por alojamento turístico próximo já existente, nas seguintes condições:

- a) Compatibilização com as características específicas das áreas a ocupar, com realce para os aspetos associados ao seu valor natural e ambiental;
- b) Garantia de disponibilidade (durável) de água suficiente, tendencialmente através da reutilização integral de águas residuais tratadas;
- c) Acessos rodoviários adequados;
- d) Enquadramento paisagístico e ambiental, quer do campo de golfe quer da respetiva envolvente, com base em estudos específicos e projetos de arquitetura paisagista;
- e) Seleção de espécies, para a constituição do campo, adaptadas às condições de solo e edafoclimáticas do local;
- f) Avaliação da viabilidade económica do empreendimento.

4 — Na conceção dos novos projetos de campos de golfe devem ser atendidos os seguintes critérios:

- a) Garantir a salvaguarda da estrutura hidrográfica fundamental e dos aquíferos;
- b) Controlar os impactes resultantes das transformações do relevo e promover a adaptação progressiva dos traçados e implantações do campo à morfologia natural do terreno;
- c) Assegurar a preservação das espécies locais e formações botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da Região;
- d) Favorecer a utilização de espécies autóctones e de espécies características da Região, na integração paisagística dos empreendimentos;
- e) Garantir condições de boas práticas na construção e exploração do campo de golfe, através de instrumentos de gestão ambiental, designadamente com recurso a mecanismos de certificação;
- f) Assegurar o controlo periódico/monitorização dos parâmetros ambientais mais significativos.

Artigo 41.º

Estabelecimentos hoteleiros isolados

São admitidos EHI, desde que respeitem as seguintes condições:

- a) Localizados na União de Freguesias de Estômbar e Parchal;
- b) Não são passíveis de constituição em propriedade plural;
- c) Ser respeitada a dotação global de 100 camas;
- d) Categoria mínima de três estrelas;
- e) Área mínima da propriedade: 5 hectares;
- f) Densidade de ocupação máxima: 12 camas por hectare, com um máximo de 100 camas;
- g) Edificação concentrada: no caso de não se concretizar através de um edifício único, deve garantir-se a sua concentração numa área não superior a 10 % da área total da propriedade afeta;
- h) Altura da fachada: 7,5 m;
- i) Número máximo de pisos: dois, podendo ser excecionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas dos terrenos e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que deve ser adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e desenhadas necessárias à sua fundamentação;
- j) Temática associada: preferencialmente associadas a uma temática específica, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes ou a criar;
- k) Regime de implantação: sujeito a contratualização com o Município mediante critérios a estabelecer pela Câmara Municipal.

Artigo 42.º

Empreendimentos de TER

Sem prejuízo das demais disposições do presente Regulamento, são admitidas novas edificações destinadas a empreendimentos de TER, nas seguintes condições:

- a) As previstas nas alíneas a), c) e d) do n.º 2 do artigo 46.º;
- b) A área máxima de construção é 2000 m²;
- c) O número máximo de pisos acima do solo é dois, incluindo os pisos semienterrados;
- d) São admitidas áreas em cave, nas condições previstas no artigo 34.º

Artigo 43.º

Parques de campismo e de caravanismo

1 — Sem prejuízo das demais disposições do presente Regulamento, a instalação de novos PCC, sem serem integrados em NDT, apenas é admitida fora da faixa costeira e nas seguintes condições:

a) Prévia elaboração e aprovação de um plano de intervenção em espaço rural (PIER), sujeito a contratualização prévia com o Município, o que deve garantir:

i) A execução das ações em função da programação definida no plano, incluindo a criação ou o reforço das infraestruturas gerais necessárias ao funcionamento do empreendimento;

ii) A valorização da área da propriedade na qual se integra o PCC, quando exista;

iii) A associação dos empreendimentos a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental da área rural em que se localizam, tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, de natureza, social, educativo e cultural, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes ou a criar.

b) Obtenção da classificação de quatro ou de cinco estrelas;

c) Deve ser garantida a adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo, designadamente, das áreas para acampamento, das vias, dos caminhos de peões e dos estacionamento, de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;

d) Não são admitidas instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, como tal definidas na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro.

2 — As edificações dos PCC previstas para equipamentos de utilização comum e instalações sanitárias, observam as seguintes condições:

a) A área máxima de construção admissível é a resultante da aplicação dos requisitos de instalação dos PCC, estabelecidos pela Portaria referida na alínea anterior;

b) O número máximo de pisos é um, admitindo-se, pontualmente, dois pisos, quando tal se justifique por motivos de ordem técnica, morfologia do terreno ou melhor integração paisagística;

c) A implantação das edificações previstas para equipamentos de utilização comum e instalações sanitárias deverá ser preferencialmente concentrada; Deve ser garantida uma organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;

d) Devem ser adotadas soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;

e) Devem ser utilizados materiais apropriados à adequada integração paisagística do conjunto;

f) Deve ser garantida a valorização das vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.

CAPÍTULO III

Espaços agrícolas

Artigo 44.º

Identificação e objetivos

1 — Os espaços agrícolas correspondem às áreas de uso maioritariamente agrícola ou de potencialidade para a exploração agrícola.

2 — Os espaços agrícolas integram as seguintes subcategorias:

a) Espaços agrícolas de produção, os quais correspondem às áreas integradas no Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão;

b) Outros espaços agrícolas, os quais correspondem às restantes áreas integradas na RAN e às outras áreas do território do Município de Lagoa com potencial de utilização agrícola.

3 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaço a respetiva valorização económica, a otimização do aproveitamento dos recursos existentes e a promoção da respetiva atratividade e competitividade.

4 — Nos espaços agrícolas integrados no Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão e nos outros espaços agrícolas também integrados na RAN, aplica-se a legislação específica cumulativamente com a disciplina constante do PDML.

Artigo 45.º

Usos

1 — Constitui uso dominante dos espaços agrícolas a atividade agrícola.

2 — Constituem usos complementares e usos compatíveis com o uso dominante nos espaços agrícolas de produção, os seguintes:

a) Usos complementares:

i) Atividade pecuária;

ii) Atividade agroflorestal;

iii) Atividade industrial de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários e agroflorestais;

iv) Edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais;

b) Usos compatíveis:

i) Habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal;

ii) TER e TH;

3 — Na subcategoria dos outros espaços agrícolas e para além dos referidos no número anterior, constituem usos compatíveis com o uso dominante:

a) Aproveitamento de recursos geológicos, nos termos do artigo 50.º;

b) NDT, sem prejuízo do regime do ponto 7.2. do Anexo do Regulamento, e EHI;

c) Abrigos para animais de companhia, com a área máxima de construção de 30 m², de carácter amovível, sendo interdita a posterior alteração da respetiva utilização;

d) Equipamentos sociais e culturais de uso coletivo, desde que em edificações preexistentes;

e) PCC, sem prejuízo do regime jurídico da RAN;

f) Áreas de serviço para autocaravanas, sem prejuízo do regime jurídico da RAN;

g) Centrais fotovoltaicas, sem prejuízo do regime jurídico da RAN;

h) Instalações de recreio e lazer, designadamente parques de merendas, miradouros, pontos de observação e interpretação ambiental e paisagística e percursos pedonais, sem prejuízo do regime jurídico da RAN.

4 — Excecionalmente e apenas pelo prazo de oito anos, é admitida a instalação nos outros espaços agrícolas de três novos equipamentos de interesse público, o “Museu de Artes e Espetáculo”, o “Hospital Internacional de Lagoa” e o “Centro de Treinos de Alto Rendimento”, que inclui campos de jogos, uma pista de atletismo e respetivas áreas de apoio, nos termos e condições no n.º 6 do artigo seguinte.

5 — O TER constitui uso compatível com as preexistências do espaço destinado ao “Centro de Treinos de Alto Rendimento”, ao qual se aplicam as condições definidas no artigo 42.º

6 — Caso os equipamentos não sejam executados no prazo referido, caduca o número anterior e o n.º 6 do artigo seguinte.

Artigo 46.º

Regime de edificabilidade

1 — As novas edificações destinadas aos usos previstos no artigo anterior, obedecem às condições e parâmetros fixados nos números seguintes, sem prejuízo das demais disposições do presente Regulamento.

2 — Residência própria do agricultor:

- a) A área mínima do prédio é 10 ha;
- b) Deve estar integrada numa exploração agrícola ou agroflorestal economicamente viável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria;
- c) As intervenções, nas áreas não edificadas do prédio, devem preferencialmente respeitar e promover os usos dominantes do território em que se inserem;
- d) As infraestruturas são da responsabilidade do interessado, não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas e obedecem às demais condições estabelecidas no artigo 31.º do presente Regulamento;
- e) A edificação destina-se à residência para uso do próprio agricultor, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, e não pode ser alienada por um prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;
- f) A área máxima de construção da habitação é 500 m²;
- g) A altura máxima da fachada é 7,5 m;
- h) O número máximo de pisos acima do solo é dois, incluindo os pisos semienterrados;
- i) São admitidas áreas em cave, nas condições previstas no artigo 34.º

3 — O ónus de inalienabilidade referido na alínea e) do número anterior, não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre o prédio ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor.

4 — Edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais:

- a) São aplicáveis as alíneas c) e d) do n.º 2;
- b) Só é admitida uma nova edificação, quando não exista qualquer outra para o mesmo fim;
- c) As edificações são amovíveis e determinadas pelas necessidades inerentes às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais das propriedades em que se inserem, o que deve ser comprovado pelos serviços setoriais competentes; A área máxima de construção é:

i) Construções de apoio às atividades agrícolas e florestais: 30 m² por 0,5 ha em culturas hortícolas, 30 m² por cada 2,5 ha de outras culturas de regadio, 30 m² por cada 5 ha de culturas de sequeiro e 30 m² por cada 5 ha de floresta;

ii) Construções de apoio às atividades pecuárias: uma área de referência de 10 m² por cabeça normal de espécie — CN;

d) A altura máxima da fachada é 7,5 m, exceto em caso de instalações especiais que exijam altura superior e desde que esta seja justificada do ponto de vista técnico.

5 — Estabelecimentos industriais de primeira transformação e/ou de comercialização de produtos agropecuários e florestais e outros edifícios indispensáveis à diversificação das atividades produtivas:

- a) São aplicáveis as alíneas c) e d) do n.º 2;
- b) A necessidade das edificações deve ser comprovada pelos serviços regionais competentes ao nível do controlo prévio da atividade industrial ou da atividade a desenvolver, no caso de outros edifícios indispensáveis à diversificação das atividades produtivas, sempre que esta o exija;
- c) A área máxima de construção é 500 m²;
- d) A altura máxima da fachada é 7,5 m, exceto em caso de instalações especiais que exijam altura superior e desde que esta seja justificada do ponto de vista técnico.

6 — Equipamentos de interesse público a instalar:

- a) “Museu de Artes e Espetáculo”:
 - i) Área de construção: 3000 m²;
 - ii) Altura da fachada: 8 m;
 - iii) Os valores mencionados nas subalíneas i) e ii) poderão ser ultrapassados até um máximo de 10 %, desde que tais necessidades sejam técnica e economicamente justificadas;
 - iv) Execução no prazo máximo de oito anos após a entrada em vigor do PDML, sujeita a prévia contratualização com o Município.

- b) “Hospital Internacional de Lagoa Algarve”:
 - i) Área de construção: 12500 m²;
 - ii) Altura da fachada: 13,5 m;
 - iii) Os valores mencionados nas subalíneas i) e ii) poderão ser ultrapassados até um máximo de 10 %, desde que tais necessidades sejam técnica e economicamente justificadas;
 - iv) Execução no prazo máximo de oito anos após a entrada em vigor do PDML, sujeita a prévia contratualização com o Município.

- c) “Centro de Treinos de Alto Rendimento”:
 - i) Índice de utilização: 0,01;
 - ii) Altura da fachada: 8 m;
 - iii) Execução no prazo máximo de oito anos após a entrada em vigor do PDML, sujeita a prévia contratualização com o Município.

Artigo 47.º

Atividades pecuárias

1 — O licenciamento e o exercício de atividades pecuárias em regime extensivo obedecem ao disposto no Regime de Exercício da Atividade Pecuária.

2 — As atividades pecuárias em regime intensivo obedecem ainda às seguintes condições, sem prejuízo das restrições e condicionantes impostas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis e pelo regime do sistema de proteção de recursos e valores:

- a) Disponibilidade de bons acessos rodoviários;
- b) Localizar-se a uma distância igual ou superior a 50 m de qualquer categoria de espaço em solo urbano no qual seja admitido o uso habitacional, de captação de água para consumo humano e de edificações destinadas a habitação, bem como dos limites de empreendimentos turísticos, salvo nas situações em que a atividade pecuária é complementar da atividade turística;
- c) Localizar-se a mais de 50 m dos limites de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- d) As instalações para alojamento dos animais devem garantir o afastamento de 50 m às extremas do prédio.

CAPÍTULO IV

Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

Artigo 48.º

Identificação e objetivos

1 — O espaço de exploração de recursos energéticos e geológicos, delimitado na Planta de ordenamento, corresponde à área ocupada e destinada à exploração de uma massa mineral.

2 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaço, a prossecução da atividade extrativa e a respetiva expansão na perspetiva da conseqüente valorização económica, mas também da minimização dos seus impactes e da sua compatibilidade com as potencialidades e os usos dos espaços envolventes.

Artigo 49.º

Usos e edificabilidade

1 — Nos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos apenas são permitidas construções que se destinem ao apoio direto à atividade, designadamente anexos, atividades transformadoras de apoio à exploração, incluindo de primeira transformação de produtos resultantes da atividade extrativa, operações de gestão de resíduos, bem como outras ocupações que sejam consideradas compatíveis.

2 — A edificabilidade a adotar em cada uma das áreas a ocupar pelas explorações de recursos energéticos e geológicos será a estritamente exigida pela própria natureza da atividade e das respetivas instalações, de natureza amovível, observados os seguintes parâmetros de edificabilidade máximos:

- a) A área máxima de construção é 500 m²;
- b) A altura máxima da edificação é 7,5 m, exceto em caso de instalações especiais que exijam altura superior e desde que esta seja justificada do ponto de vista técnico.

3 — Cumulativamente com o cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares em vigor, constitui encargo da entidade concessionária ou exploradora da concessão ou exploração, a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da exploração, a recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado e a preservação ou utilização sustentável dos recursos.

Artigo 50.º

Áreas potenciais para a exploração de recursos geológicos

1 — As áreas potenciais para a exploração de recursos geológicos, identificadas na Planta de ordenamento — outros limites ao regime de uso, correspondem a áreas que reúnem características litológicas com potencial para a exploração de recursos minerais e onde é permitida a instalação de atividades associadas à prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais e de águas de nascente, de acordo com o regime jurídico da revelação e aproveitamento dos recursos geológicos.

2 — A viabilização de explorações de recursos minerais nos Outros espaços agrícolas e nas áreas potenciais para a exploração de recursos geológicos dos Espaços naturais e paisagísticos de valorização e do Espaço cultural do Sítio das Fontes de Estômbar, depende do cumprimento da legislação aplicável e, cumulativamente, das seguintes condições:

- a) No caso das massas minerais, apenas é admitida a exploração após comprovado esgotamento destes recursos nos Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
- b) É aplicável o n.º 4 do artigo 26.º e o artigo anterior em matéria de edificabilidade;

c) Não é admitida qualquer atividade de prospeção, pesquisa e exploração de recursos minerais numa faixa de proteção de 750 m ao limite dos perímetros urbanos e dos empreendimentos turísticos existentes, com projeto aprovado ou que disponham de informação prévia favorável eficaz;

d) É obrigatória a implantação de uma cortina arbórea compacta nas frentes das explorações, constituída por espécies autóctones, sem prejuízo da adoção das demais medidas de minimização dos impactes ambientais das explorações;

e) A destruição da vegetação autóctone deve cingir-se ao mínimo indispensável e, em caso de substituição, deve a mesma ser feita por espécies igualmente autóctones;

f) Deve ser assegurada a proteção do aquífero, não sendo permitida a exploração do maciço rochoso, numa espessura mínima de 10 m acima do nível freático.

CAPÍTULO V

Espaços naturais e paisagísticos

Artigo 51.º

Identificação e objetivos

1 — Os espaços naturais e paisagísticos correspondem às áreas com valor natural e/ou paisagístico fundamentais para a manutenção da integridade, regeneração e identidade do território, correspondendo, designadamente, às áreas litorais e ribeirinhas não ocupadas e/ou integradas na Rede Natura 2000, bem como aos principais vales.

2 — Os espaços naturais e paisagísticos integram as seguintes subcategorias:

a) Espaços naturais e paisagísticos de proteção do litoral: correspondem às Praias marítimas do POOCBV e aos Espaços naturais de arribas do POOCBV, incluindo as arribas e as faixas superiores associadas;

b) Espaços naturais e paisagísticos de enquadramento litoral: correspondem aos Espaços naturais de enquadramento do POOCBV;

c) Espaços naturais e paisagísticos de valorização: correspondem aos Espaços agrícolas e agroflorestais do POOCBV e às restantes áreas do território do Município de Lagoa com valor natural e/ou paisagístico.

3 — Sem prejuízo dos regimes de cada subcategoria, constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços, a salvaguarda e a valorização dos valores naturais e ambientais associados aos ecossistemas em presença, a respetiva valorização económica e usufruto pela população, sendo de promover as utilizações de recreio e lazer, de desenvolvimento de atividades de educação ambiental e de conservação da natureza e da biodiversidade.

Artigo 52.º

Usos

1 — Constitui uso dominante dos espaços naturais e paisagísticos, a manutenção dos valores ambientais e paisagísticos.

2 — Nos espaços naturais e paisagísticos de proteção do litoral, constituem usos complementares e compatíveis com o uso dominante, os seguintes:

a) Usos complementares:

i) Atividade agrícola e a pecuária em regime extensivo, sendo aplicável o artigo 47.º;

ii) Atividade florestal de conservação;

iii) Caça, excluindo nas áreas do domínio público marítimo;

b) Usos compatíveis:

i) TER e TH desde que instalados em edificações preexistentes, nas quais não são admitidas ampliações;

ii) Reconstrução de edificações preexistentes destinadas a habitação;

iii) Instalação de estabelecimentos de restauração e de bebidas e de equipamentos coletivos em edificações preexistentes, nas quais não são admitidas ampliações;

iv) Abertura e a consolidação de vias de acesso automóvel ou áreas de estacionamento diretamente associadas às praias ou a infraestruturas portuárias de pesca ou recreio;

v) Consolidação de vias de acesso automóvel a construções preexistentes, salvo se daí advierem impactes que sejam considerados inaceitáveis e incompatíveis com a proteção desta subcategoria;

vi) Instalação de equipamentos de utilização coletiva desportivos e recreativos ao ar livre que não impliquem impermeabilização do terreno, com exceção de campos de golfe.

3 — Nos espaços naturais e paisagísticos de enquadramento litoral, constituem usos complementares com o uso dominante os referidos na alínea *a)* do número anterior e constituem usos compatíveis com o uso dominante os referidos na alínea *b)* do mesmo número e ainda os seguintes:

a) Reconstrução de edificações preexistentes para EHI, TER e TH;

b) Arranjos de áreas verdes de uso público, desde que seja convenientemente acautelada a drenagem das águas superficiais em zonas de risco e na proximidade das arribas.

4 — Nos espaços naturais e paisagísticos de valorização constituem usos complementares e uso compatível com o uso dominante, os seguintes:

a) Usos complementares:

i) Atividade agrícola e a pecuária em regime extensivo;

ii) Atividade florestal de conservação (pinhais);

iii) Caça;

iv) NDT, EHI, sem prejuízo do regime da Faixa costeira do litoral sul, TER e TH;

v) Instalações de recreio e lazer, designadamente, parques de merendas, miradouros, pontos de observação e interpretação ambiental e paisagística e percursos pedonais, sem prejuízo do regime da Faixa costeira do litoral sul;

b) Usos compatíveis:

i) Reconstrução, alteração e ampliação das edificações preexistentes, com exceção da ampliação das edificações destinadas a habitação na área abrangida pelo POOCBV;

ii) Aproveitamento de recursos geológicos nas áreas potenciais para o aproveitamento de recursos geológicos, identificadas no artigo 50.º e nas condições ali definidas.

5 — Nos espaços naturais e paisagísticos de valorização integrados no POOCBV é interdita a realização de obras que impermeabilizem o solo, nomeadamente estufas, agravando o regime de drenagem superficial junto das arribas e de zonas particularmente sensíveis à erosão, pondo em risco o seu equilíbrio ou acelerando a sua deterioração.

CAPÍTULO VI

Espaços culturais

Artigo 53.º

Identificação e objetivos

1 — Os espaços culturais do concelho de Lagoa correspondem ao Parque Municipal do Sítio das Fontes e à área do Promontório de Nossa Senhora da Rocha, atento o respetivo valor natural e paisagístico e o interesse histórico-cultural.

2 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaço, a salvaguarda e a valorização dos valores naturais, patrimoniais e culturais, a promoção turística e o usufruto pela população através de atividades de educação ambiental, animação cultural e de lazer.

Artigo 54.º

Usos

1 — Constitui uso dominante desta categoria de espaço, o uso cultural e no Parque Municipal do Sítio das Fontes são admitidos como usos complementares os seguintes:

- a) Atividade agrícola e pecuária em regime extensivo;
- b) Caça;
- c) Área de serviço de autocaravanas não integrada em PCC.

2 — No Parque Municipal do Sítio das Fontes constituem usos compatíveis com o uso dominante:

- a) Reconstrução, alteração e ampliação das edificações preexistentes;
- b) TER e TH, desde que em edificações preexistentes;
- c) Instalações de recreio e lazer, designadamente, parques de merendas, miradouros, pontos de observação e interpretação ambiental e paisagística e percursos pedonais.
- d) Equipamentos sociais e culturais de uso coletivo potenciadores dos espaços e dos respetivos valores culturais, em edificações preexistentes;
- e) Aproveitamento de recursos hidrogeológicos e geotérmicos, nos termos da legislação em vigor.

3 — No Promontório de Nossa Senhora da Rocha, apenas são compatíveis com o uso dominante as instalações de recreio e lazer.

Artigo 55.º

Regime de edificabilidade

1 — No Parque Municipal do Sítio das Fontes e sem prejuízo da legislação específica em vigor, à edificabilidade é aplicável o artigo 39.º

2 — No Promontório de Nossa Senhora da Rocha apenas são admitidas obras de reconstrução e conservação das edificações existentes e as necessárias e indispensáveis às instalações de recreio e lazer.

CAPÍTULO VII

Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e ocupações

Artigo 56.º

Identificação e objetivos

1 — Os Espaços de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e ocupações no território do Município de Lagoa correspondem a seis áreas ocupadas por diferentes tipos de equipamentos e infraestruturas de interesse público, compatíveis com o solo rústico, designadamente equipamentos

de educação, recreio e lazer e desportivos, porto de pesca, e infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento básico.

2 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços:

- a) A manutenção dos equipamentos e das infraestruturas de interesse público existentes em condições adequadas de funcionamento e a respetiva qualificação e valorização;
- b) A garantia de áreas de salvaguarda das infraestruturas públicas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais;
- c) A ampliação dos equipamentos existentes nos termos e condições do artigo seguinte.

Artigo 57.º

Regime de edificabilidade

São permitidas obras de alteração e de ampliação dos equipamentos existentes ou novas edificações a estes destinadas nas seguintes condições:

a) Escola Internacional do Algarve — ampliação:

- i) Área de construção: 15000 m²;
- ii) Altura da fachada: 8 m;

b) Slide & Splash:

- i) Área de construção: 10000 m²;
- ii) Altura da fachada: 8 m.

c) Karting Eco Action Lagoa Park:

- i) Área de construção: 3000 m²;
- ii) Altura da fachada: 8 m.

d) Centro de Treinos de Alto Rendimento:

- i) índice de utilização de 0,01;
- ii) Altura da fachada: 8 m.

CAPÍTULO VIII

Espaços de ocupação turística

Artigo 58.º

Identificação e objetivos

1 — No PDML, o Espaço de ocupação turística delimitado na Planta de ordenamento — classificação e qualificação do solo, corresponde ao PCC de Ferragudo, não sendo admitida a sua reconversão para outra utilização.

2 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaço, a sua qualificação do ponto de vista da oferta turística, do respetivo enquadramento paisagístico e das acessibilidades,

3 — Às operações urbanísticas a realizar no PCC de Ferragudo é aplicável o artigo 43.º com as necessárias adaptações.

TÍTULO VI

Solo urbano

CAPÍTULO I

Espaços centrais

Artigo 59.º

Identificação e objetivos

1 — Os espaços centrais correspondem às áreas dos aglomerados urbanos referidos no número seguinte, com usos mistos, que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.

2 — Os espaços centrais do concelho de Lagoa ocorrem em Lagoa, Carvoeiro, Ferragudo, Estômbar, Parchal, Mexilhoeira da Carregação e Porches, e correspondem aos núcleos antigos ou históricos destes aglomerados.

3 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão destas categorias de espaços:

a) A consolidação da malha urbana, através de novas edificações que valorizem as características morfológicas e os valores patrimoniais em presença, assegurando a qualificação do espaço público;

b) A conservação e a reabilitação do edificado existente, com vista à melhoria das condições de habitabilidade, através da recuperação e manutenção de fachadas a par da eliminação de infraestruturas ou elementos dissonantes;

c) A requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos;

d) A salvaguarda e a promoção do património arquitetónico;

e) A diversidade funcional através da execução de políticas de discriminação positiva, a definir em sede de regulamento próprio, para os usos compatíveis;

f) A regeneração urbana por via da adoção de mecanismos que valorizem o espaço e potenciem a sua atratividade económica e a fixação de população;

g) A requalificação e a valorização do espaço público;

h) A manutenção e qualificação dos espaços verdes públicos e privados.

4 — Os espaços centrais, particularmente os dos aglomerados de Ferragudo e Lagoa, constituem áreas preferenciais de reabilitação urbana a concretizar por meio da respetiva delimitação ou da aprovação de plano de pormenor de reabilitação urbana ou de plano de pormenor de salvaguarda.

Artigo 60.º

Usos

1 — Os espaços centrais destinam-se predominantemente a usos residenciais.

2 — São usos complementares do uso dominante, designadamente, o comércio e os serviços, os equipamentos de utilização coletiva, os empreendimentos turísticos e as instalações de recreio e lazer.

3 — São usos compatíveis com o uso dominante, designadamente, os que se desenvolvem nos estabelecimentos industriais identificados no artigo seguinte, nos estabelecimentos de armazenagem, de logística e nas oficinas.

4 — A instalação dos estabelecimentos industriais identificados no artigo seguinte e não previstos na parte 2, A e B do Anexo I do Sistema de Indústria Responsável (SIR) está sujeita à prévia demonstração em sede de comunicação prévia das medidas a adotar que garantam a inexistência

de impactos no equilíbrio urbano e ambiental e em geral a observância das condições constantes do artigo 28.º do presente Regulamento.

Artigo 61.º

Estabelecimentos industriais, de armazenagem, de logística e oficinas

1 — Para além do disposto no artigo anterior, nos espaços centrais apenas são admitidos estabelecimentos industriais não abrangidos, pelo menos, por qualquer um dos seguintes regimes jurídicos ou circunstâncias:

- a) Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental (RJAIA);
- b) Regime jurídico da prevenção e controlo integrado de poluição (RJPCIP), a que se refere o capítulo II do Regime das Emissões Industriais (REI);
- c) Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas (RPAG);
- d) Realização de operação de gestão de resíduos que careça de vistoria prévia ao início da exploração, à luz do regime de prevenção, produção e gestão de resíduos;
- e) Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa (CELE);
- f) Potência elétrica contratada superior a 99 KVA;
- g) Potência térmica superior a 12×10^6 KJ/h;
- h) Número de trabalhadores superior a 20.

2 — Para além do disposto no n.º 4 do artigo anterior, nesta categoria de espaços, a instalação de estabelecimentos industriais, de armazenagem e de oficinas deve cumprir todos os requisitos destinados a minimizar os impactos no que respeita ao ruído, estacionamento e outros próprios da natureza da atividade.

3 — Admite-se a coexistência dos estabelecimentos referidos no número anterior com a habitação no mesmo edifício, desde que seja demonstrada a compatibilidade com a função habitacional.

Artigo 62.º

Parâmetros de edificabilidade

Nos espaços centrais, as operações urbanísticas obedecem aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

a) São admitidas obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação e conservação, demolição (sem prejuízo do artigo 32.º), urbanização, operações de loteamento e de destaque, desde que respeitem:

i) Os alinhamentos dos planos da fachada existentes, podendo a Câmara Municipal definir outros, sempre que tal seja exigido por motivos de interesse público urbanístico ou de segurança pública, designadamente, por razões de funcionalidade do espaço e segurança rodoviária;

ii) A altura média das fachadas no troço entre duas transversais, onde se integra o edifício ou conjunto de edifícios;

iii) A altura da fachada máxima de 7,5 m quando não haja qualquer edificação nesse alinhamento ou quando a média das alturas seja inferior àquele valor;

iv) Nos casos previstos na subalínea anterior no âmbito da delimitação de unidades de execução, a altura da fachada pode ser ultrapassada, caso assim se justifique do ponto de vista urbanístico e da respetiva inserção no ambiente urbano.

b) São admitidas caves, nas condições previstas no artigo 34.º do presente Regulamento;

c) Deve ser observada a volumetria e a morfologia da envolvente;

d) As operações urbanísticas devem ser compatíveis com valores patrimoniais existentes e integrar-se adequadamente na envolvente urbana;

e) As intervenções no património edificado classificado ou nos bens imóveis de interesse patrimonial, regem-se pela legislação aplicável e pelo artigo 20.º, respetivamente.

CAPÍTULO II

Espaços habitacionais

Artigo 63.º

Identificação e objetivos

1 — Os espaços habitacionais correspondem às áreas dos aglomerados urbanos afetas preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com este uso.

2 — Os espaços habitacionais integram as seguintes subcategorias, diferenciadas em função da morfotipologia dominante:

a) Espaços habitacionais consolidados: localizam-se na envolvente dos espaços centrais ou nos seus núcleos mais antigos, nos casos em que as características de funcionalidade e centralidade não permitem a delimitação de espaços centrais;

b) Espaços habitacionais de alta densidade;

c) Espaços habitacionais de baixa densidade.

3 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão destas subcategorias de espaços:

a) Espaços habitacionais consolidados: os previstos no n.º 3 do artigo 59.º;

b) Espaços habitacionais de alta densidade:

i) A manutenção da função habitacional;

ii) A colmatação da malha urbana, através da ocupação preferencial de espaços intersticiais devolutos;

iii) A promoção da instalação de unidades comerciais e de serviços de proximidade, com vista a promover a multifuncionalidade destes espaços e o reforço da segurança pública;

iv) A qualificação dos espaços públicos de recreio e lazer e de circulação;

v) O reforço da dotação de equipamentos de apoio social, designadamente no domínio da terceira idade, da infância e de saúde, por via da bonificação em 10 % da edificabilidade admitida.

c) Espaços habitacionais de baixa densidade:

i) O desenvolvimento urbano harmonioso e integrado com o espaço envolvente, no respeito pela morfotipologia dominante;

ii) A promoção da instalação de unidades comerciais e de serviços de proximidade, com vista a promover a multifuncionalidade destes espaços e o reforço da segurança pública;

iii) A requalificação do espaço público e a respetiva delimitação relativamente aos espaços privados;

iv) A melhoria das condições de acessibilidades, mobilidade e segurança rodoviárias, limitando o estacionamento ao interior das edificações;

v) A manutenção e qualificação dos espaços verdes privados.

4 — Os espaços habitacionais consolidados, particularmente os existentes nos aglomerados de Ferragudo, Porches e Estômbar, constituem áreas preferenciais de reabilitação urbana a concretizar por meio da respetiva delimitação ou da aprovação de plano de pormenor de reabilitação urbana ou de plano de pormenor de salvaguarda.

Artigo 64.º

Usos

Aos usos admissíveis nos espaços habitacionais, são aplicáveis os artigos 60.º e 61.º do presente Regulamento.

Artigo 65.º

Parâmetros de edificabilidade

1 — Nos espaços habitacionais consolidados, as operações urbanísticas obedecem aos parâmetros de edificabilidade previstos no artigo 62.º do presente Regulamento, sem prejuízo dos condicionamentos à edificabilidade estabelecidos no artigo 19.º

2 — Nos espaços habitacionais de alta densidade, e sem prejuízo dos condicionamentos à edificabilidade estabelecidos no artigo 19.º, as operações urbanísticas obedecem aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

a) São admitidas obras de construção, reconstrução, demolição, neste caso, sem prejuízo do disposto no artigo 32.º, alteração, ampliação e conservação, obras de urbanização e operações de loteamento urbano;

b) O número máximo pisos acima da cota de soleira é três;

c) O índice de ocupação do solo é 0,35;

d) O índice de utilização do solo é 0,85, sendo que 0,20 se destina exclusivamente a espaços exteriores cobertos, designadamente, alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos;

e) São admitidas caves, nas condições previstas no artigo 34.º do presente Regulamento;

f) As operações urbanísticas devem ser compatíveis com valores patrimoniais eventualmente existentes e integrar-se adequadamente na envolvente urbana;

g) As intervenções no património edificado classificado ou nos bens imóveis de interesse patrimonial, regem-se pela legislação aplicável e pelo artigo 20.º, respetivamente.

3 — Nos espaços habitacionais de baixa densidade, e sem prejuízo dos condicionamentos à edificabilidade estabelecidos no artigo 19.º, as operações urbanísticas, quando permitidas, obedecem às seguintes regras e parâmetros de edificabilidade:

a) São admitidas obras de construção, alteração, ampliação e conservação, demolição (sem prejuízo do artigo 32.º), obras de urbanização e operações de loteamento urbano;

b) Para habitação, apenas são admitidos edifícios de tipologia unifamiliar;

c) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois;

d) A altura máxima da edificação é 7,5 m;

e) São permitidos empreendimentos turísticos apenas em parcelas com uma área igual ou superior a 15000 m²;

f) A área mínima dos lotes resultantes de operação de loteamento urbano ou de destaque, é 2000 m²;

g) O índice de ocupação do solo é 0,15;

h) O índice de utilização (Iu) máximo é 0,20, sendo que 0,05 se destina exclusivamente a espaços exteriores cobertos, designadamente, alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos;

i) Nas parcelas em que da aplicação dos índices referidos nas alíneas anteriores resulte uma área de construção inferior a 250 m², admite-se este valor como limite máximo da mesma, bem como uma majoração da área de construção até 30 %, destinada exclusivamente a espaços exteriores cobertos, designadamente, alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos;

j) A implantação das edificações, incluindo anexos e espaços exteriores cobertos, deve garantir os afastamentos mínimos de 5 m às extremas, com exceção das parcelas com área inferior a 2000 m²;

k) São admitidas caves nas condições previstas no artigo 34.º;

l) Os muros não podem exceder a altura de 1,20 m, medida a partir do perfil natural do terreno existente, admitindo-se que, através de sebe viva ou gradeamento se ultrapasse este valor, até ao limite de 1,80 m.

4 — Exceciona-se da aplicação dos n.ºs 2 e 3, a edificação de equipamentos de utilização coletiva ou de empreendimentos turísticos que ocupem a totalidade de uma parcela, a qual se rege pelo regime de edificabilidade dos espaços de equipamentos e dos espaços turísticos, respetivamente.

CAPÍTULO III

Espaços verdes

Artigo 66.º

Identificação e objetivos

1 — Os espaços verdes correspondem às áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura.

2 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços:

- a) A valorização paisagística, através da recuperação, manutenção ou colocação de equipamento;
- b) A recuperação paisagística através de arborização, ajardinamento ou outras ações;
- c) A limpeza, manutenção e valorização das linhas de água e respetiva vegetação ripícola, quando aplicável;
- d) A integração de áreas de circulação pedonal e ciclável, de forma a potenciar o usufruto recreativo e de lazer destas áreas;
- e) A manutenção do caráter não impermeabilizado, com exceção das áreas afetas aos usos admitidos como complementares e compatíveis.

Artigo 67.º

Usos

1 — Os espaços verdes destinam-se predominantemente a usos de recreio e lazer.

2 — São usos complementares do uso dominante, os equipamentos de utilização coletiva associados ao uso dominante, os estabelecimentos de restauração e bebidas e os pequenos estabelecimentos comerciais, desde que valorizem o espaço e a respetiva envolvente.

3 — Constituem uso compatível nesta categoria de espaços, as infraestruturas, desde que consideradas de interesse público.

Artigo 68.º

Parâmetros de edificabilidade

1 — Nos espaços verdes, as operações urbanísticas obedecem, com a exceção do número seguinte e sem prejuízo do regime da REN, às seguintes regras e parâmetros de edificabilidade:

- a) São admitidas obras de construção para os usos previstos no artigo anterior;
- b) As obras de construção nova e as obras de reconstrução, alteração, ampliação e conservação das edificações existentes, obedecem às seguintes condições:
 - i) O índice de ocupação do solo é 0,05, com a área máxima de construção de 1000 m²;
 - ii) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é um;
 - iii) São admitidas áreas em cave, nas condições previstas no artigo 34.º com as devidas adaptações;
 - iv) As operações urbanísticas devem integrar-se adequadamente na envolvente urbana e paisagística.

2 — Nos espaços verdes, abrangidos pelo POOCBV, apenas se admite a construção de percursos pedonais, miradouros e outras estruturas de apoio à fruição pública, desde que resultem de projeto aprovado e a instalação de equipamentos desportivos e recreativos de ar livre que não impliquem impermeabilização do terreno.

CAPÍTULO IV

Espaços de atividades económicas

Artigo 69.º

Identificação e objetivos

1 — Os Espaços de atividades económicas correspondem às áreas já ocupadas ou destinadas a acolher atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço, nomeadamente, atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços.

2 — No concelho de Lagoa são delimitados 11 espaços de atividades económicas.

3 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão destas categorias de espaços:

a) A colmatação dos espaços intersticiais e devolutos, de forma integrada e harmoniosa com a envolvente;

b) A captação preferencial de investimentos sustentáveis, com práticas de discriminação positiva para investimentos em soluções energéticas eficientes, a definir em regulamento municipal;

c) A garantia que as cargas e descargas se façam no interior dos lotes, libertando assim espaço público para circulação;

d) A promoção das condições de acessibilidade e mobilidade no contexto de cargas e descargas, veículos de maiores dimensões, deslocações dos utentes e funcionários, procurando adequar o dimensionamento dos arruamentos e dos estacionamento às características da atividade económica;

e) A manutenção dos espaços verdes existentes, públicos e privados, e a respetiva requalificação, como condição de um ambiente urbano saudável e equilibrado;

f) A criação de cortinas arbóreas de enquadramento às edificações e salvaguarda do espaço público.

Artigo 70.º

Usos

1 — Nos espaços de atividades económicas, os usos dominantes são:

a) A atividade comercial e de prestação de serviços;

b) Os estabelecimentos industriais previstos no n.º 4 do artigo 60.º e no artigo 61.º e no espaço de atividades económicas do Pateiro, também os estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2;

c) As oficinas;

d) As atividades de transporte, armazenagem e logística.

2 — São usos complementares do uso dominante, os serviços e os equipamentos de apoio às empresas, designadamente, centros de investigação e desenvolvimento e ainda edificações ou componentes edificadas para alojamento do pessoal, designadamente, de vigilância e de segurança.

3 — É compatível com o uso dominante a instalação de unidades comerciais, de restauração e bebidas, serviços e equipamentos de utilização coletiva, bem como atividades de produção de energia e de gestão de resíduos.



Artigo 71.º

Parâmetros de edificabilidade

Nos espaços de atividades económicas, as operações urbanísticas obedecem às seguintes regras e parâmetros de edificabilidade:

- a) São admitidas obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, operações de loteamento e obras de urbanização;
- b) As operações urbanísticas devem assegurar a manutenção e a consolidação da malha urbana existente e a respetiva morfotipologia;
- c) Nas áreas onde se encontrem definidos alinhamentos dos planos da fachada existentes, as operações urbanísticas devem assegurar a respetiva manutenção, podendo a Câmara Municipal definir outros, sempre que tal seja exigido por motivos de interesse público urbanístico ou segurança pública, designadamente, por razões de funcionalidade do espaço e segurança rodoviária;
- d) O índice de ocupação do solo é 0,6, sem prejuízo da cedência das áreas devidas nos termos da lei;
- e) A altura da fachada é 9,5 m, salvo no caso de instalações especiais que exijam altura superior e desde que esta seja justificada do ponto de vista técnico;
- f) São admitidas áreas em cave, nas condições previstas no artigo 34.º;
- g) As obras de demolição não se encontram sujeitas aos condicionamentos constantes do n.º 1 do artigo 32.º do presente Regulamento;
- h) São admitidas edificações ou componentes edificadas para alojamento do pessoal, designadamente, de vigilância e segurança.

CAPÍTULO V

Espaços de uso especial

SECÇÃO I

Disposição geral

Artigo 72.º

Identificação e tipologias

A categoria dos espaços de uso especial compreende as seguintes subcategorias:

- a) Espaços de equipamentos — correspondentes às áreas ocupadas ou a ocupar com equipamentos de utilização coletiva, designadamente de saúde, cultura, solidariedade e segurança social, serviços de administração pública, educação, recreio, lazer, culto, na aceção constante da ficha n.º 25 do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 31 de maio, com necessidades específicas de espaço, ou por infraestruturas;
- b) Espaços turísticos — correspondentes às áreas ocupadas com empreendimentos turísticos, cuja escala e dimensão justificam a respetiva individualização, as quais, no concelho de Lagoa, se localizam sobretudo nas faixas litoral e ribeirinha, entre Gramacho e Alfanzina, e Alporchinhos e Ferragudo.

SECÇÃO II

Espaços de usos especial — Espaços de equipamentos

Artigo 73.º

Objetivos de ordenamento e gestão

Constituem objetivos de ordenamento e de gestão dos espaços de equipamentos:

- a) A manutenção, a conservação e a eventual ampliação dos equipamentos existentes;
- b) A consolidação dos atuais espaços de equipamentos, com equipamentos complementares;

- c) A promoção da dinamização destes espaços por via da execução de um programa de ação;
- d) A promoção da acessibilidade e da mobilidade;
- e) A manutenção e requalificação dos espaços verdes;
- f) A manutenção e a consolidação das características morfotológicas dos espaços existentes;
- g) A manutenção dos espaços verdes existentes e a respetiva requalificação, como condição de um ambiente urbano saudável e equilibrado, garantindo a sua fruição pela população.

Artigo 74.º

Usos

1 — Nos espaços de equipamentos o uso dominante é o correspondente ao do equipamento ou equipamentos instalados ou a instalar.

2 — Admite-se a coexistência com outros usos, quando associados funcionalmente ao equipamento ou à respetiva função, inclusivamente de comércio e de prestação de serviços, bem como a instalação de infraestruturas.

3 — Admite-se a alteração da tipologia de equipamento ou função existente, desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação como equipamento e de tal facto não resulte um agravamento das condições urbanísticas e ambientais existentes.

Artigo 75.º

Edificabilidade

1 — Nos espaços de equipamentos são admitidas obras de conservação, alteração ou ampliação dos equipamentos existentes e a construção de edifícios complementares, bem como a construção de novos equipamentos.

2 — A construção de edifícios complementares aos equipamentos existentes e de novos equipamentos, embora não se encontre sujeita à aplicação de índices ou parâmetros de edificabilidade, deve garantir uma adequada inserção urbana, valorizando a imagem urbano-ambiental do local e da envolvente.

SECÇÃO III

Espaços de usos especial — Espaços turísticos

Artigo 76.º

Objetivos de ordenamento e gestão

Constituem objetivos de ordenamento e de gestão dos espaços turísticos:

- a) A manutenção da oferta de empreendimentos turísticos, incluindo a diversificação da oferta de alojamento;
- b) A valorização da oferta existente;
- c) A melhoria das condições de acessibilidade, por via do aumento das infraestruturas e serviços acessíveis;
- d) A integração e a articulação da atividade turística com a dinâmica económica local;
- e) A promoção de soluções energéticas eficientes;
- f) O emprego de materiais e técnicas sustentáveis, ao nível da construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados;
- g) A maior eficiência na gestão dos recursos hídricos, através de um aumento da taxa de reutilização das águas pluviais e residuais e da utilização de espécies vegetais adaptadas às condições edafoclimáticas da região.

Artigo 77.º

Usos

1 — O uso dominante desta categoria de espaços é o turístico, sendo admitidas operações urbanísticas relativas aos empreendimentos turísticos existentes e as que visem a alteração para a utilização turística das edificações existentes destinadas a outros usos e interditas obras de construção para a instalação de novos empreendimentos turísticos.

2 — Constituem usos complementares, a atividade comercial e de prestação de serviços, os equipamentos e as infraestruturas.

Artigo 78.º

Regime de edificabilidade

Nos espaços turísticos, as operações urbanísticas admitidas nos termos do número anterior, obedecem às seguintes regras e parâmetros de edificabilidade:

a) Estabelecimentos hoteleiros de quatro e de cinco estrelas:

- i) O índice de utilização do solo é 0,50;
- ii) O índice de ocupação do solo é 0,20;
- iii) A altura da edificação é 15 m acima da cota de soleira;
- iv) A implantação da edificação deve garantir os afastamentos mínimos de 15 m às extremas.

b) Restantes tipos de empreendimentos turísticos:

- i) O índice de utilização do solo é 0,40;
- ii) O índice de ocupação do solo é 0,20;
- iii) A altura da edificação é 13,5 m acima da cota de soleira;
- iv) A implantação da edificação deve garantir os afastamentos mínimos de 15 m às extremas.

c) São admitidas áreas em cave, nas condições previstas no artigo 34.º

d) À instalação de infraestruturas básicas, quando necessárias, aplica-se o artigo 31.º

TÍTULO VII

Infraestruturas, acessibilidade e mobilidade, estacionamento e áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

Artigo 79.º

Espaços canais

Os espaços canais correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas rodoviárias e ferroviárias e outras, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes.

Artigo 80.º

Rede ferroviária

1 — A rede ferroviária do município de Lagoa é constituída pela Linha do Algarve.

2 — Nos termos da legislação relativa ao domínio público ferroviário, as servidões administrativas das linhas férreas, são constituídas pelo conjunto da ferrovia e faixa adjacente com 10 m de largura, medida para cada lado da via a partir da crista dos taludes de escavação ou da base dos taludes de aterro.

3 — Qualquer intervenção nos prédios confinantes ou vizinhos das linhas férreas ou de bens do domínio público ferroviário, encontra-se sujeita ao disposto no Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro.

Artigo 81.º

Infraestruturas de rega

1 — As operações urbanísticas e demais ações admitidas no solo rústico e no solo urbano, devem salvaguardar as infraestruturas de transporte e distribuição de água para rega e as respetivas faixas de proteção do AHSLP, nos termos do regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola.

2 — É interdita a edificação, a abertura de vias de comunicação, a instalação de estacionamento ou a plantação de arvoredo, numa faixa de 5 m para cada lado dos limites exteriores dos canais de rega ou do eixo das condutas de transporte de água, com vista a garantir a preservação das infraestruturas e o acesso para a realização de trabalhos de manutenção.

3 — Qualquer intervenção nas faixas referidas no número anterior, carece de autorização da entidade gestora do AHSLP.

Artigo 82.º

Hierarquização da rede rodoviária

1 — A rede rodoviária é estruturada e classificada funcionalmente na perspetiva da utilização, com objetivo de dotar o concelho de Lagoa de um adequado sistema de mobilidade, e hierarquiza-se em:

a) Vias estruturantes: IC4/A22, EN 124-1, ER 125, ex-EN 125 (troço Lagoa-Parchal) e antiga EN 125 (troço desclassificado, sob jurisdição da IP);

b) Vias distribuidoras: EM 124-1, EM 529-1, EM 1530, EM 530-1, CM 1154, CM 1155, CM 1156, CM 1269, CM 1270, CM 1271, CM 1272, CM 1273, CM 1274, CM 1275 e CM 1276;

c) Vias de acesso: outros caminhos municipais não classificados e arruamentos.

2 — A rede rodoviária existente classificada funcionalmente no número anterior, classifica-se nos seguintes termos de acordo com o Plano Rodoviário Nacional:

a) Rede Nacional Complementar sob jurisdição do Estado e integrada na concessão do Algarve da EUROSCUT — Sociedade Concessionária da SCUT do Algarve, S. A.: IC 4/A 22, entre o L.C. de Portimão e o L.C. de Silves e este último e o L.C. de Albufeira;

b) Rede Nacional Complementar sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, IP, S. A., subconcessionada à Rotas do Algarve Litoral, S. A.: EN 124 — 1, entre a ER 125 e o L.C. de Silves;

c) Estrada Regional sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, IP, S. A., subconcessionada à Rotas do Algarve Litoral, S. A.: ER 125, entre o L.C. de Portimão e o L.C. de Albufeira;

d) Rede desclassificada sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, IP, S. A.: EN 125 (antiga), entre o L.C. de Portimão e o Km 43,755;

3 — A rede rodoviária existente encontra-se delimitada na Planta de ordenamento.

4 — Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, IP, S. A., deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da Infraestruturas de Portugal, IP, S. A., na qualidade de gestora das infraestruturas sob sua administração.

Artigo 83.º

Áreas de proteção

1 — As áreas de servidão *non aedificandi* aplicáveis à rede rodoviária nacional existente ou prevista, às estradas regionais e às estradas nacionais desclassificadas, são as estabelecidas na lei para cada caso concreto.

2 — Para a rede rodoviária municipal existente e prevista estabelecem-se as seguintes áreas de proteção, para um e outro lado do eixo:

- a) 6 m nas estradas municipais;
- b) 4,5 m nos caminhos municipais.

3 — Excecionam-se do disposto no número anterior:

- a) As edificações a realizar nos perímetros urbanos, dotados de plano de urbanização ou de plano de pormenor que prevejam tais edificações;
- b) Obras de reconstrução, ampliação ou alteração em edifícios e vedações existentes;
- c) As vedações;
- d) As construções simples, especialmente de interesse agrícola, localizadas a cinco metros ou a quatro metros do eixo da via, consoante se trate de estradas ou de caminhos municipais, respetivamente, sujeitas a autorização prévia da Câmara Municipal.

4 — Nas áreas edificadas e estruturadas pela rede viária, as operações urbanísticas observam os alinhamentos dominantes.

5 — Na ausência de plano de urbanização, de plano de pormenor ou de alvará de operação de loteamento, a Câmara Municipal pode definir outros alinhamentos no âmbito dos procedimentos administrativos de controlo prévio das operações urbanísticas, tendo em vista a valorização e promoção da funcionalidade do espaço.

6 — As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada, previstas na alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, observam obrigatoriamente os alinhamentos dominantes.

7 — É permitida a realocação de edificações confinantes com a rede viária, através do recuo da mesma relativamente à via pública, nos termos do n.º 3 do artigo 30.º, devendo o recuo ser coincidente com o limite da faixa de proteção estabelecida no n.º 2.

8 — A realocação da edificação não pode implicar o aumento da área de construção, exceto no solo urbano se assim for permitido pelas condições de edificabilidade da respetiva categoria.

Artigo 84.º

Acessibilidade e mobilidade e parâmetros de dimensionamento da rede viária municipal

1 — Constituem princípios orientadores da definição da rede rodoviária da responsabilidade municipal, no concelho de Lagoa, os seguintes:

- a) Acessibilidade para todos, entendida como uma abordagem inclusiva, segura e confortável para todos;
- b) Integração com a envolvente, no respeito pela preexistência e adequação da solução proposta às respetivas características, o que exige:
 - i) A manutenção da regularidade dos passeios, nos acessos a edifícios;
 - ii) A adoção nos cruzamentos, sempre que possível, de faixas de aceleração/desaceleração a fim de garantir a transição de perfil de via e a segurança rodoviária;
 - iii) Segurança rodoviária, com vista à coexistência harmoniosa entre os diferentes tipos de veículos e de utilizadores da rede viária.

2 — A acessibilidade para todos a que se refere a alínea a) do número anterior e a salvaguarda de adequadas condições de mobilidade, concretizam-se nos planos de iniciativa municipal e nos projetos e ações particulares e visam, designadamente, os objetivos seguintes:

- a) Otimizar a funcionalidade do espaço;
- b) Promover a acessibilidade do espaço público, edifícios, equipamentos e serviços;
- c) Promover o conforto na mobilidade;
- d) Promover modos suaves de circulação;
- e) Aumentar a segurança rodoviária nos diversos modos de mobilidade;
- f) Reduzir o tráfego no interior dos aglomerados;
- g) Reorganizar a circulação e estacionamento;
- h) Promover a melhoria do ambiente urbano;
- i) Otimizar a sinalética;
- j) Materializar no terreno o conceito do desenho universal.

3 — Os objetivos a que se refere o número anterior, são obrigatoriamente assegurados nas intervenções de iniciativa pública e privada, designadamente, nas operações urbanísticas de edificação e de urbanização.

4 — A rede rodoviária da responsabilidade municipal, salvo situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, obedece às características físicas e operacionais constantes da regulamentação aplicável, à data vertida na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

Artigo 85.º

Dimensionamento do estacionamento

1 — As operações urbanísticas devem prever áreas destinadas ao estacionamento de veículos, designadamente automóveis, para uso privado, e garantir, nas condições definidas no presente Regulamento, a criação de áreas para estacionamento de uso público.

2 — Com exceção do número seguinte, o estacionamento público e privado associado às diferentes atividades deve ser dimensionado de acordo com as características da operação urbanística, respeitando os parâmetros de dimensionamento constantes da regulamentação aplicável, à data vertida na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, retificada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, de 2 de maio.

3 — Para os empreendimentos turísticos, são estabelecidos os seguintes parâmetros de dimensionamento do estacionamento:

- a) Estabelecimentos hoteleiros de quatro e de cinco estrelas e hotéis rurais, qualquer que seja a classificação: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20 % das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no estabelecimento ou na sua proximidade;
- b) Estabelecimentos hoteleiros de uma a três estrelas: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 10 % das unidades de alojamento do empreendimento, situado no estabelecimento ou na sua proximidade;
- c) Aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e TER dos tipos agroturismo e casas de campo: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um veículo por unidade de alojamento;
- d) Parques de campismo e de caravanismo: garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um veículo para cada dois utentes, aplicável à componente de campismo.

4 — Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento fixados no número anterior para os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais de quatro e de cinco estrelas, para os aldeamentos turísticos e para os apartamentos turísticos, os quais decorrem da Portaria n.º 327/2008, de 28 de

abril na sua redação atual, são derogados, caso aquela regulamentação seja alterada, passando a aplicar-se as novas dotações de estacionamento que venham a ser estabelecidas.

5 — As tipologias do estacionamento e as áreas a afetar a cada lugar de estacionamento encontram-se definidos na regulamentação mencionada no n.º 2.

Artigo 86.º

Casos especiais de aplicação dos parâmetros de dimensionamento

1 — Sem prejuízo de legislação específica aplicável, pode ser dispensado ou limitado o cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida, quando se verifique uma das seguintes condições:

a) O seu cumprimento implique a alteração da arquitetura original de edifícios ou outras construções de valor arquitetónico ou arqueológico ou de conjuntos edificados de reconhecido interesse histórico ou valor paisagístico;

b) As dimensões do edifício ou a sua localização urbana tornem tecnicamente desaconselhável ou inviável a construção do estacionamento, por impossibilidade de obter uma solução adequada em termos funcionais e de segurança;

c) A impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica claramente reconhecida, nomeadamente em função das características geotécnicas do terreno, do comprometimento da segurança de edificações envolventes ou interferência com equipamentos e infraestruturas existentes;

d) Para as novas construções, reconstruções, alterações e ampliações poderá ser dispensada a dotação de estacionamento automóvel, quando os edifícios não sejam compostos por mais de três frações autónomas e seja demonstrada a insuficiência de espaço disponível para estacionamento.

2 — Nos casos referidos no número anterior, só é dispensado ou limitado o cumprimento da dotação de estacionamento, na estrita medida em que tal for imprescindível para a salvaguarda dos valores ou situações em causa.

3 — O disposto nos números anteriores é extensivo, com as devidas adaptações, às previsões dos planos de pormenor ou das operações urbanísticas de loteamento urbano relativamente a situações de qualquer dos tipos enumerados que se verifiquem no interior das respetivas áreas de intervenção.

4 — A dispensa ou a previsão de uma dotação de estacionamento inferior ao previsto na regulamentação aplicável, dá lugar ao pagamento de uma compensação ao Município, nos termos definidos no regulamento municipal.

Artigo 87.º

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

1 — Os projetos de operações de loteamento e as operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas como de impacte relevante ou que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, devem prever áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos.

2 — Os parâmetros de dimensionamento das áreas referidas no número anterior são os constantes da regulamentação em vigor, à data vertida na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, retificada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, de 2 de maio.

3 — O disposto nos números anteriores não prejudica, nos termos legalmente previstos, o regime aplicável nas situações em que não se justifique a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos, em que a área em causa já se encontre dotada dessas valências ou em que as mesmas constituam partes comuns no âmbito das operações em questão.

TÍTULO VIII

Programação e execução do PDML

Artigo 88.º

Programação estratégica e programação operacional

1 — A programação estratégica de execução do PDML será estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município.

2 — No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do PDML, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
- b) As de consolidação e reabilitação urbana;
- c) As de proteção e valorização da estrutura verde e ou ecológica urbana;
- d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências existentes;
- e) As de consolidação da malha urbana, incorporando ações de qualificação morfológica e funcional do território;
- f) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

3 — A programação operacional consiste no estabelecimento pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizada pelo PDML no quadro das medidas e ações previstas na respetiva programação e destinadas a operacionalizar a execução deste.

4 — Consta do Relatório do Plano um quadro integrador com a listagem dos projetos e ações indexados aos respetivos EAE, o respetivo grau de prioridade, as entidades responsáveis ou intervenientes e as possíveis fontes de financiamento.

5 — A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Plano de urbanização;
- b) Plano de pormenor;
- c) Unidades de execução;
- d) Delimitação de áreas de reabilitação urbana.

Artigo 89.º

Sistemas de execução e delimitação de unidades de execução

1 — O PDML é executado através dos sistemas de execução previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, preferencialmente os de iniciativa dos interessados e de cooperação, a determinar em função dos interesses em presença, concretizados designadamente na dinâmica dos particulares interessados e no grau de prioridade pública da intervenção e, eventualmente, por recurso ao sistema de imposição, sempre que assim se justifique.

2 — No âmbito dos sistemas referidos no número anterior, a execução do PDML desenvolve-se no âmbito de unidades de execução, delimitadas pela câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados.

3 — O PDML pode ser executado fora de sistema de execução e de unidade de execução, diretamente por meio das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, nas seguintes situações:

a) Nas zonas urbanas consolidadas, que no concelho de Lagoa correspondem aos Espaços centrais e aos Espaços habitacionais consolidados;

b) Sempre que a delimitação de unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária, à luz dos objetivos delineados pelo PDML, designadamente nas seguintes situações:

i) Realização de obras de conservação, alteração, ampliação e reconstrução;

ii) Realização de operações de loteamento urbano e de obras de edificação localizadas nas faixas confinantes com via pública com capacidade de trânsito automóvel, desde que se trate de prédios na situação de colmatação ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edificação em situação legal.

4 — Nas situações abrangidas na subálnea ii) da alínea b) do número anterior, a Câmara Municipal pode exigir a delimitação de unidade de execução, sempre que considere que a intervenção deve ser suportada por uma solução de conjunto, designadamente por implicar a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a reserva de espaços para áreas verdes e de equipamentos coletivos, ou ainda por exigir a aplicação de mecanismos perequativos para a redistribuição de encargos e benefícios entre as entidades envolvidas.

5 — Para além dos requisitos legais aplicáveis, a delimitação de unidade de execução, obedece às seguintes condições:

a) Abrange uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;

b) Assegura a coerência funcional e visual com o espaço envolvente, através da contiguidade dos seus limites externos na extensão necessária a estabelecer uma correta articulação funcional e formal com este, no que concerne, designadamente, às infraestruturas, morfotipologia e dinâmicas sociais e económicas;

c) Prevê a definição, ainda que preliminar, dos traços essenciais das intervenções a realizar — programa urbanístico;

d) Prevê o desenho urbano para a área adjacente à da respetiva intervenção numa faixa não inferior a 100 metros;

e) Assegura, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas nas alíneas anteriores.

6 — Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam cumpridas as condições estabelecidas no número anterior.

7 — A aprovação da unidade de execução é precedida da celebração de um contrato de urbanização, cujo conteúdo deve incluir os aspetos seguintes sem prejuízo de outros a acordar no caso concreto:

a) A identificação de todos os prédios abrangidos, respetivos ónus e encargos e seus titulares;

b) O valor inicial de cada um dos prédios;

c) Os termos em que deverá ser efetuado o acompanhamento dos serviços técnicos da Câmara Municipal na fase de conceção e desenvolvimento ou execução da unidade de execução;

d) As obrigações das partes, quer na fase anterior ao licenciamento ou comunicação prévia, designadamente, em matéria de elaboração de projetos e outros estudos, quer na fase de execução e conservação das intervenções a realizar;

e) O faseamento da execução das intervenções previstas;

f) A programação financeira das intervenções previstas e as responsabilidades financeiras dos intervenientes, incluindo a previsão de uma caução ou outro tipo de garantia para a fase de execução e o respetivo faseamento;

g) A garantia da continuidade das áreas de cedência para o domínio municipal, em caso de contiguidade com outra unidade de execução ou operação de loteamento urbano;

h) A definição do (s) sistema (s) de execução a aplicar.

Artigo 90.º

Critérios de perequação

1 — O princípio de perequação compensatória aplica-se de forma direta nas áreas a sujeitar a plano de urbanização, plano de pormenor ou das unidades de execução.

2 — A Câmara Municipal pode, ainda, em regulamento municipal instituir um fator de equidade através de mecanismos de perequação indireta para as situações de licenciamento ou de comunicação prévia assistemática e individualizada.

Artigo 91.º

Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos planos de urbanização e nos planos de pormenor são os definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente, o índice médio de utilização, a área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 — A aplicação dos mecanismos de perequação referidos no número anterior obedece ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 92.º

Áreas de reabilitação urbana

1 — Sem prejuízo da definição de uma estratégia global para a intervenção nas áreas de reabilitação urbana, consideram-se para além das existentes, áreas preferenciais de reabilitação urbana a concretizar por meio da respetiva delimitação ou da aprovação de plano de pormenor de reabilitação urbana ou de plano de pormenor de salvaguarda, os espaços centrais, particularmente os existentes nos aglomerados de Ferragudo e Lagoa, e os espaços habitacionais consolidados, particularmente os existentes nos aglomerados de Ferragudo, Porches e Estômbar.

2 — Os objetivos estratégicos das áreas de reabilitação urbana a delimitar, são os seguintes:

a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

c) Promover a fixação de população;

d) Garantir a proteção e promover a valorização do património edificado e da identidade cultural;

e) Qualificar e modernizar as infraestruturas urbanas;

f) Promover as condições de acessibilidade para todos, tornando os espaços públicos mais inclusivos, através da integração dos conceitos do design for all;

g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

h) Fomentar a regeneração urbana;

i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;

j) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;

k) Dinamizar o eixo ribeirinho entre Ferragudo e a Mexilhoeira da Carregação, promovendo a ligação da população com o Rio Arade.

Artigo 93.º

Monitorização e avaliação

1 — O PDML será objeto de monitorização permanente com o objetivo de avaliar a respetiva execução, operacionalização e alinhamento com a prossecução dos respetivos objetivos estratégicos, bem como com a concretização do modelo territorial municipal, tendo em vista a adoção de eventuais propostas de alteração ou de revisão do Plano ou dos respetivos mecanismos de execução.

2 — A monitorização do PDML integra três componentes:

a) Monitorização da execução: verificação da realização das ações e dos projetos propostos pelo PDML;

b) Monitorização de impactes: avaliação do grau de concretização dos objetivos do PDM e dos resultados alcançados;

c) Monitorização estratégica: confirmação da adequação das ações e dos projetos propostos à prossecução dos objetivos definidos.

3 — A monitorização do PDML deve corresponder a um processo de acompanhamento regular e sistemático da execução do plano ao longo do tempo e obedece aos indicadores e periodicidade constantes do Relatório do Plano.

TÍTULO IX

Disposições finais

Artigo 94.º

Atos válidos

1 — A revisão do PDML não derroga os direitos constituídos antes da sua entrada em vigor, mesmo que ainda não titulados por alvará, concedidos pelas entidades administrativas competentes, nomeadamente os que decorrem de informações prévias favoráveis, comunicações prévias, licenças e autorizações, bem como os decorrentes de aprovações de projetos de arquitetura e de alienações em hastas públicas municipais, conforme estabelecido no artigo 29.º

2 — As licenças para a realização de operação de loteamento ainda não executadas, caducam caso não sejam concluídas as obras de edificação nelas previstas no prazo de 10 anos a contar da data da entrada em vigor da revisão do PDML, sem prejuízo do artigo 171.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

3 — O disposto nos números anteriores não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem a possibilidade de alteração por iniciativa municipal, nos termos da legislação em vigor, das condições da licença ou da comunicação prévia.

4 — As caducidades são declaradas pela Câmara Municipal, após audiência dos interessados.

5 — Nas situações de extinção dos direitos, designadamente por caducidade, conferidos por licença ou comunicação prévia, que constituindo compromissos urbanísticos fundamentaram a classificação do solo como urbano, a Câmara Municipal promove a alteração do PDML para reclassificação do solo como rústico.

6 — As licenças e os projetos de operações urbanísticas objeto de comunicação prévia e de aprovação da arquitetura, podem ser alterados de forma a diminuir ou desagrar a respetiva desconformidade com a revisão do PDML.

Artigo 95.º

Legalização

1 — As operações urbanísticas existentes, realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Lagoa, ocorrida

em 15 de maio de 1994, podem ser legalizadas pela Câmara Municipal, desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

a) Seja comprovada a sua existência em data anterior à entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Lagoa, através dos elementos de prova previstos no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE);

b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de regularização e as construções existentes;

c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;

d) Sejam cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística;

e) Sejam conformes com as especificações dos alvarás de loteamento válidos e eficazes, com os planos de urbanização e de pormenor vigentes ao momento da regularização, com as normas legais e regulamentares diretamente aplicáveis aos particulares vigentes à data da realização da operação urbanística, assim como com os atos praticados na sequência da aprovação do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve (PROT — Algarve), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de março (com entrada em vigor a 22 de março de 1991), designadamente com os certificados de compatibilidade, emitidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 351/93 de 7 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 61/95, de 7 de abril;

f) Não violem servidões administrativas, restrições de utilidade pública e outros condicionamentos legais, de acordo com parecer obrigatório e vinculativo das respetivas entidades competentes;

g) Seja assegurada a ligação à rede de infraestruturas públicas existentes, ou, quando não seja possível, sejam adotados sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis;

h) Seja salvaguardada a inserção urbanística e/ou paisagística do edificado, o equilíbrio ambiental e a compatibilidade com o uso dominante, admitindo -se obras de alteração e/ou ampliação para correção e ou adaptação, de forma a salvaguardar estes requisitos, assim como a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

2 — Quando sejam admitidas obras de ampliação nos termos da alínea *h*) do número anterior, aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos na respetiva categoria ou subcategoria de espaço em que se inserem.

3 — A Câmara Municipal pode, a requerimento fundamentado do interessado, deferir o pedido de licença especial para a conclusão de obras inacabadas, nos termos do RMUE.

4 — O disposto no presente artigo não prejudica o regime excecional de regularização de atividades económicas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro e regulamentado pela Portaria n.º 68/2015, de 9 de março.

5 — O procedimento para a concessão do título de controlo prévio para as situações previstas nos números anteriores é o estabelecido no RMUE.

Artigo 96.º

Acertos e ajustamento

1 — No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente na Planta de ordenamento, e sem prejuízo de eventual correção material, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.

2 — O disposto no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às áreas de espaço público que tenham sido objeto de desafetação do domínio público.

Artigo 97.º

Alteração de elementos do Plano

1 — Os elementos que constituem o PDML são alterados nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

2 — A Planta de ordenamento do PDM — Classificação e qualificação do solo, será alterada para efeitos de atualização, no que diz respeito:

- a) Às áreas a abranger por novos espaços de ocupação turística nos termos do ponto 2.2. do Anexo ao presente Regulamento;
- b) Às áreas a abranger por plano de urbanização e/ ou por plano de pormenor.

3 — A Planta de ordenamento — Estrutura ecológica municipal, poderá ser alterada para efeitos de atualização, através da sua republicação, no que diz respeito:

- a) Aos bens do património material não classificado;
- b) Às áreas do património arqueológico de interesse não classificado.

4 — A Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso, poderá ser alterada para efeitos de atualização, em função dos resultados da monitorização, através da sua republicação, no que diz respeito:

- a) Às áreas sujeitas a inundações por cheias técnicas;
- b) Ao zonamento acústico.

5 — A planta de condicionantes do PDML será alterada para efeitos de atualização, através da sua republicação, sempre que se verifique qualquer alteração do quadro de servidões administrativas e restrições de utilidade pública com incidência no território concelhio, em especial nas seguintes nos seguintes casos:

- a) Na Planta de perigosidade de incêndio florestal, assim que seja aprovada a revisão do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios;
- b) Nos povoamentos florestais percorridos por incêndios, que devem ser objeto de atualização anual, integrando as áreas ardidas com referência a 31 de dezembro de cada ano, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de outubro, na sua redação atual;
- c) Nos imóveis classificados ou verificando-se a abertura de procedimentos de classificação, ou eventualmente, de desclassificação;
- d) Aprovação de perímetros de proteção das captações de água subterrânea;
- e) Às zonas ameaçadas pelas cheias e inundações naturais.

6 — As alterações a que se referem os números anteriores seguem o procedimento de alteração por adaptação previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, e devem realizar-se mesmo no caso de não implicarem qualquer modificação no articulado do presente Regulamento.

Artigo 98.º

Suscetibilidade a fenómenos perigosos

1 — Nas faixas de risco e proteção às arribas previstas no artigo 18.º, nas áreas suscetíveis a fenómenos perigosos que integram a EEM identificadas na subalínea *ii)* da alínea *b)* do n.º 2 do artigo 9.º e nas demais áreas sujeitas a riscos naturais, mistos e tecnológicos, as autorizações de utilização das edificações devem conter tal menção, bem como a do perigo concreto a que se encontram expostas.

2 — Nos projetos das operações urbanísticas que incidam nas áreas referidas no número anterior, devem ser demonstradas quais as medidas adotadas para minimizar a vulnerabilidade e o risco associado.

3 — A identificação das áreas de suscetibilidade a fenómenos perigosos deve ser objeto de atualização, através da atualização e republicação da Planta de ordenamento — outros limites ao regime de uso e da Planta de ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal, de acordo com

o acompanhamento da evolução da dinâmica hidrológica e geomorfológica do concelho realizada pela Câmara Municipal.

4 — As autorizações de utilização das edificações situadas num perímetro de 100 m a partir dos limites dos centros radioelétricos, devem conter tal menção.

Artigo 99.º

Alterações legislativas e omissões

1 — Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento for alterada, as remissões para ela expressas consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

2 — A qualquer situação não prevista no presente Regulamento aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis, nos termos gerais de direito.

Artigo 100.º

Revisão

O PDML deverá ser revisto decorrido o prazo de oito anos, a contar da data da respetiva entrada em vigor, sem prejuízo de poder ser alterado ou suspenso nos termos legais.

Artigo 101.º

Entrada em vigor

A revisão do PDML entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO

[a que se refere o n.º 4 do artigo 19.º, o n.º 3 do artigo 37.º, o n.º 2 do artigo 40.º e a alínea a) do n.º 2 do artigo 97.º]

I

Condições gerais de viabilização dos investimentos estruturantes

1 — Condições gerais de viabilização

1.1 — Os investimentos estruturantes devem promover o ordenamento do território, o desenvolvimento económico e a salvaguarda e valorização ambiental, na observância das seguintes condições gerais:

a) A sua implementação deve provocar transformações globalmente positivas no território, com impactes a longo prazo, ou seja, mais de 20 a 25 anos, que correspondam à consolidação do modelo territorial definido no PDML;

b) Da sua concretização devem resultar transformações no tecido económico e social, como a criação de emprego e/ou alterações na estrutura produtiva, e no nível de qualificação, rendimento e cultura da população, em especial da população ativa;

c) Destas transformações socioeconómicas, diretas e indiretas, deverá resultar uma maior estabilidade da estrutura produtiva, em consequência de melhores condições de produtividade e de inserção competitiva nos mercados internacionais às suas várias escalas, promovendo maior valor acrescentado na respetiva cadeia de valor e uma maior diversificação económica, reduzindo a vulnerabilidade da economia regional a conjunturas nacionais e internacionais desfavoráveis.

1.2 — A concretização dos investimentos estruturantes deve observar os seguintes princípios:

a) Enquadramento no modelo territorial proposto no PROT Algarve e no modelo de desenvolvimento territorial do PDML;

- b) Coerência com as prioridades estabelecidas no programa de execução do PDML;
- c) Impacte positivo, absoluto e relativo, na economia regional e local, em termos de criação ou reconversão de emprego e de geração de rendimento;
- d) Salvaguarda e valorização do potencial de recursos ambientais, paisagísticos e patrimoniais;
- e) Apresentação de um faseamento de execução, técnica e financeiramente viável, a contratu- alizar pelo município, oportunamente traduzido no plano de execução e financiamento do respetivo plano de pormenor.

II

Núcleos de Desenvolvimento Turísticos

2 — Disposições gerais

2.1 — A criação de novos empreendimentos turísticos que não constituam EHI, TER, TH ou PCC no solo rústico, está sujeita ao modelo dos NDT regulado nos números seguintes.

2.2 — Os NDT só podem ser desenvolvidos através de plano de pormenor com efeitos regis- tais, cuja entrada em vigor constitui a respetiva área de intervenção como espaço de ocupação turística.

2.3 — Os NDT integram um ou mais empreendimentos turísticos e equipamentos e infraes- truturas de apoio ao turismo e de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com os usos admitidos em solo rústico.

2.4 — Os empreendimentos turísticos, os equipamentos e as infraestruturas devem encontrar- -se articulados entre si e com o exterior, através de uma solução coerente de infraestruturas, de estrutura ecológica e de composição urbanística e paisagística.

2.5 — Cada NDT corresponde a uma área de solo contínua e mínima de 25 hectares na Uni- dade Territorial do Litoral Sul e Barrocal e de 70 ha nas áreas classificadas nos termos do regime jurídico da conservação da natureza e da biodiversidade.

2.6 — Nos NDT podem ser incluídas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:

a) Na Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção, delimitada na Planta de ordenamento — Ou- tros limites ao regime de uso:

- i) Hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos;
- ii) Aldeamentos turísticos, de 4 e 5 estrelas, obrigatoriamente integrados em conjuntos turísticos;
- iii) Pousadas.

b) No restante território:

- i) Hotéis de 4 e 5 estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos;
- ii) Hotéis-apartamentos e aldeamentos turísticos, de 4 e 5 estrelas, obrigatoriamente integrados em conjuntos turísticos.
- iii) Pousadas;
- iv) PCC;
- v) As tipologias turísticas devem corresponder, no mínimo, a 70 % da capacidade total do NDT.

3 — Concurso público

3.1 — A criação de um NDT está sujeita a concurso público, com parecer prévio do Observatório do PROT Algarve, para escolha de uma proposta que será objeto de um acordo base, reduzido a escrito, entre a Câmara Municipal e o promotor, com vista à elaboração de plano de pormenor com efeitos registais para implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento, cujas condições gerais são aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

3.2 — O acordo base referido no número anterior contempla, designadamente, os seguintes aspetos:

a) A forma de elaboração do instrumento de planeamento territorial adequado à concretização do NDT;

- b) Os termos de referência do referido instrumento de planeamento territorial;
- c) As regras de execução do mesmo instrumento de planeamento territorial, designadamente, as ações a realizar, seu escalonamento temporal e responsabilidade pelos investimentos previstos;
- d) O modelo de gestão da área abrangida e dos seus elementos construídos ou naturais;
- e) As sanções aplicáveis em caso de incumprimento das obrigações assumidas e, em geral, as garantias exigidas.

3.3 — Caso a área abrangida pelo NDT integre terrenos cujos proprietários não assumam a posição de promotores, os concorrentes devem apresentar uma proposta de regulamentação do Fundo de Compensação e as bases preliminares do Contrato de urbanização da unidade de execução.

4 — Abertura do procedimento, documentos base e publicitação

4.1 — Para efeitos de criação de um NDT, a Câmara Municipal comunica ao Observatório do PROT Algarve, para efeitos de parecer, a intenção de abertura de concurso público e o respetivo projeto de termos de referência.

4.2 — As condições gerais do concurso público são aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, após a emissão do parecer referido no número anterior.

4.3 — Os documentos base do concurso público consistem em:

a) Programa de concurso, que define os termos específicos a que o concurso obedece, designadamente, os critérios de admissão e de avaliação das propostas previstos;

b) Caderno de encargos, que contém as cláusulas jurídicas e técnicas, gerais e especiais, a incluir no contrato a celebrar com o promotor, tendo em conta os aspetos mencionados no n.º 2 do artigo anterior.

4.4 — O anúncio de abertura do concurso é publicado mediante aviso na 2.ª série do *Diário de República* e divulgado no *site* da Câmara Municipal de Lagoa e em jornais, um de âmbito nacional e outro de âmbito local.

5 — Júri

5.1 — O concurso é conduzido por um júri designado pela Câmara Municipal, do qual a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e o Turismo de Portugal, I. P. são membros, podendo integrar, por sua solicitação, representantes de outras entidades da Administração central.

5.2 — Compete ao júri:

a) Realizar todas as operações do concurso;

b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de agosto, na sua redação atual, decorrente da alteração introduzida pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro;

c) Aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, os fatores e eventuais subfatores, e fixar a respetiva ponderação, necessários e adequados à aplicação dos critérios de avaliação das propostas, conforme previsto no programa de concurso, até ao termo do prazo de apresentação das propostas.

6 — Concorrentes

6.1 — Podem apresentar propostas de NDT as pessoas singulares ou coletivas que demonstrem ter legitimidade, nos termos gerais de direito, para intervir nos terrenos que integrem o NDT

6.2 — É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes, o qual deve indicar a forma jurídica de associação que adotará caso a respetiva proposta seja a escolhida.

7 — Critérios de admissão das propostas

7.1 — As propostas de NDT são sujeitas a análise prévia de seleção, com vista à sua admissão.

7.2 — Apenas são admitidas as propostas que reúnam os requisitos mínimos de admissão, em resultado da aplicação dos seguintes critérios de qualificação, admitindo-se, à partida, a apresenta-

ção de projetos em qualquer localização, desde que não inviabilizada por servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

a) Critérios de qualificação urbanística:

i) Cada NDT corresponde a uma área de solo contínua e mínima de 25 hectares, sendo de 70 hectares no caso de se localizar numa área classificada;

ii) O NDT pode ser constituído por um ou mais empreendimentos turísticos, sempre articulados entre si e com o exterior, através de uma solução coerente de infraestruturas, de estrutura ecológica e de composição urbanística e paisagística;

iii) Em função da localização do NDT, são admissíveis as tipologias de empreendimentos turísticos previstas no ponto 2.6..

iv) A área máxima urbanizável, isto é, a área a dotar de infraestruturas urbanísticas e a edificar, não pode ser superior a 30 % da área total do NDT;

v) A restante área do NDT, não urbanizada, desempenha funções de área de enquadramento e integra as áreas de equipamentos como o golfe, se for o caso, e os espaços verdes adequados;

vi) A densidade bruta máxima correspondente a cada área urbanizável não pode ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas, e em áreas classificadas a densidade máxima será de 20 camas por hectare, podendo ser de 30 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;

vii) A composição urbana de cada NDT deve privilegiar as nucleações que traduzam menores extensões de infraestruturas para a globalidade do NDT;

viii) Deve ficar assegurada a compatibilidade entre as características de ocupação do solo proposta com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente, em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico;

ix) Devem ser assegurados acessos rodoviários adequados.

b) Critérios de qualificação económica e social:

i) Criação de postos de trabalho diretos e investimentos em novas infraestruturas turísticas e de lazer;

ii) Carácter inequivocamente turístico.

c) Critérios de qualificação ambiental:

i) Adequada integração paisagística da intervenção no espaço envolvente;

ii) Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;

iii) Garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade;

iv) Adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;

v) Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISO 14001;

vi) Compromisso de assumir as obrigações decorrentes das medidas de minimização de impactos ambientais que vierem a ser determinadas em avaliação de impacte ambiental (AIA).

7.3 — A densificação e a quantificação dos critérios indicados no número anterior serão efetuadas no programa do concurso.

8 — Consulta pública das propostas

As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de ação popular regulado pela Lei n.º 83/95, de 31 de agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese de ponderação das sugestões, observações e reclamações recebidas.

9 — Critérios de avaliação das propostas e deliberação de escolha da proposta

9.1 — As propostas admitidas são avaliadas segundo os critérios seguintes e nos termos da densificação e quantificação constante do programa de concurso:

a) Critérios de avaliação urbanística:

- i)* Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
- ii)* Qualidade da solução urbanística e arquitetónica proposta;
- iii)* Qualidade dos espaços públicos previstos;
- iv)* Integração de usos, nomeadamente, turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciados pelo projeto;
- v)* Integração e valorização paisagística;
- vi)* Classificação proposta para os empreendimentos turísticos.

b) Critérios de avaliação económica e social:

- i)* Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
- ii)* Número total e qualificação dos postos de trabalho direto criados;
- iii)* Volume e sustentabilidade do investimento associado;
- iv)* Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;
- v)* Promoção de atividades intensivas em conhecimento.

c) Critérios de avaliação ambiental:

- i)* Compatibilidade com os fins do PROT Algarve;
- ii)* Qualificação da inserção paisagística da proposta;
- iii)* Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projeto;
- iv)* Adequação da solução adotada em matéria de abastecimento de água e de tratamento e de reutilização de efluentes;
- v)* Adequação da solução adotada em matéria de gestão de resíduos;
- vi)* Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactes ambientais associados à execução do projeto;
- vii)* Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
- viii)* Seleção de espécies vegetais adaptadas às condições edafoclimáticas do sítio;
- ix)* Reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram, no local e na sua envolvente, e manutenção permanente dos seus valores ambientais e paisagísticos.

9.2 — Tendo em conta o relatório elaborado pelo júri sobre a avaliação das propostas, a Câmara Municipal delibera sobre a escolha da proposta que melhor assegura a prossecução do interesse público, nos termos referidos no número anterior, bem como sobre a celebração do contrato com o respetivo concorrente para execução da proposta.

10 — Regime de execução

10.1 — A execução da proposta de NDT selecionada em resultado do concurso, depende da aprovação de um plano territorial, para cuja elaboração e execução será celebrado um contrato, respetivamente, de planeamento e de urbanização, nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, previsto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nas condições constantes do contrato celebrado.

10.2 — As operações urbanísticas previstas no instrumento de planeamento territorial a que se refere o número anterior encontram-se sujeitas, em geral, ao regime jurídico da urbanização e edificação e à demais legislação aplicável em função da natureza do(s) empreendimento(s).

11 — Princípio da legalidade

Na elaboração e aprovação do instrumento de planeamento urbanístico e na celebração do contrato de urbanização, deve ser tido em conta o seguinte:

a) Os poderes públicos sobre o procedimento, conteúdo e execução do plano são irrenunciáveis e indisponíveis, nos termos da lei;

b) O conteúdo do plano deve respeitar as prescrições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do PDML e as decorrentes dos regimes jurídicos relativos a servidões e restrições de utilidade pública;

c) O contrato não substitui o plano na fixação de regras de ocupação, uso e transformação do solo, ou dele prescinde;

d) O contrato não substitui, nem modifica o regime legal vigente para os atos administrativos que estejam associados ou contemplados no contrato;

e) As obrigações de carácter financeiro são estabelecidas em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis às operações urbanísticas e aos empreendimentos turísticos que integrem o NDT.

II

Núcleos de desenvolvimento económico

12 — Empreendimentos de interesse regional

12.1 — Os núcleos de desenvolvimento económico (NDE), são os empreendimentos de interesse regional e natureza pública, privada ou mista, constituídos, designadamente, por infraestruturas, equipamentos e outros bens ou serviços necessários e adequados ao desenvolvimento de atividades económicas, cuja localização não se encontra determinada no PDML.

12.2 — Os NDE mostram-se particularmente aptos a acolher polos de competitividade regional, cujo objetivo é promover a competitividade e o desenvolvimento regional na base da inovação empresarial e social.

12.3 — A concretização dos NDE, no quadro das orientações estabelecidas no PROT Algarve e a instalar fora dos aglomerados urbanos, está sujeita aos procedimentos definidos nos artigos seguintes.

13 — Procedimento de concretização

13.1 — O processo de concretização do NDE inicia-se na Câmara Municipal, mediante solicitação do promotor interessado, obedecendo aos seguintes requisitos:

a) Avaliação prévia do interesse regional do empreendimento por parte da Câmara Municipal, da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR do Algarve) e da entidade da Administração central competente em razão da matéria, ouvido o Observatório do PROT Algarve;

b) Elaboração e aprovação de plano de pormenor com efeitos registais;

c) Contratualização entre o promotor e a autarquia local e, quando for o caso, com a administração central.

14 — Tipologias de NDE

14.1 — Definem-se três tipos de NDE, consoante a dimensão da área de intervenção: tipo I, II e III.

14.2 — Nos NDE de tipo I a área mínima de intervenção são 25 ha e a máxima 50 ha, para as parcelas incluídas na Unidade Territorial Sul ou Barrocal, não sendo admitida a componente de alojamento.

14.3 — Os NDE de tipo II obedecem às seguintes condições:

a) A área mínima de intervenção são 50 ha e a máxima 250 hectares;

b) Não é admitida a componente alojamento;

c) A concretização do NDE depende de avaliação prévia do interesse regional do empreendimento por parte da autarquia local, da CCDR e da entidade competente em razão da matéria, e será objeto de homologação pelos membros do Governo com as respetivas tutelas.

14.4 — Os NDE de tipo III obedecem às seguintes condições:

a) Área mínima de intervenção é superior a 250 hectares (Unidade Territorial Sul e Barrocal);

b) Pode incluir componente de alojamento, mediante justificação fundamentada;

c) A concretização do NDE depende de reconhecimento de interesse público (RIP) por despacho conjunto dos membros do Governo com a tutela do ordenamento do território, bem como de outras tutelas em razão da matéria;

d) Realização de procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental para áreas superiores a 250 ha;

e) A edificação da componente de alojamento associada referida na alínea b), incluindo as infraestruturas urbanísticas correspondentes quando se justifique, deve respeitar os seguintes parâmetros:

i) A área urbanizável para alojamento associado (área a dotar de infraestruturas urbanísticas e a edificar) não pode ser superior a 10 % da área total do NDE;

ii) A densidade bruta máxima correspondente a cada área urbanizável para os fins referidos não será superior a 30 camas por hectare.

iii) Para este tipo de NDE, com possibilidade de incluir alojamento complementar associado, o Município de Lagoa participa na dotação regional de 4000 camas, de acordo com as orientações e critérios estabelecidos no PROT Algarve.

15 — NDE de relevância nacional

Em casos de reconhecida relevância nacional para a atividade turística, determinada em sintonia com as orientações nacionais na matéria, o RIP requerido para os NDE de Tipo III pode, a título excecional, aplicar esta figura a empreendimentos turísticos, com base nos seguintes pressupostos:

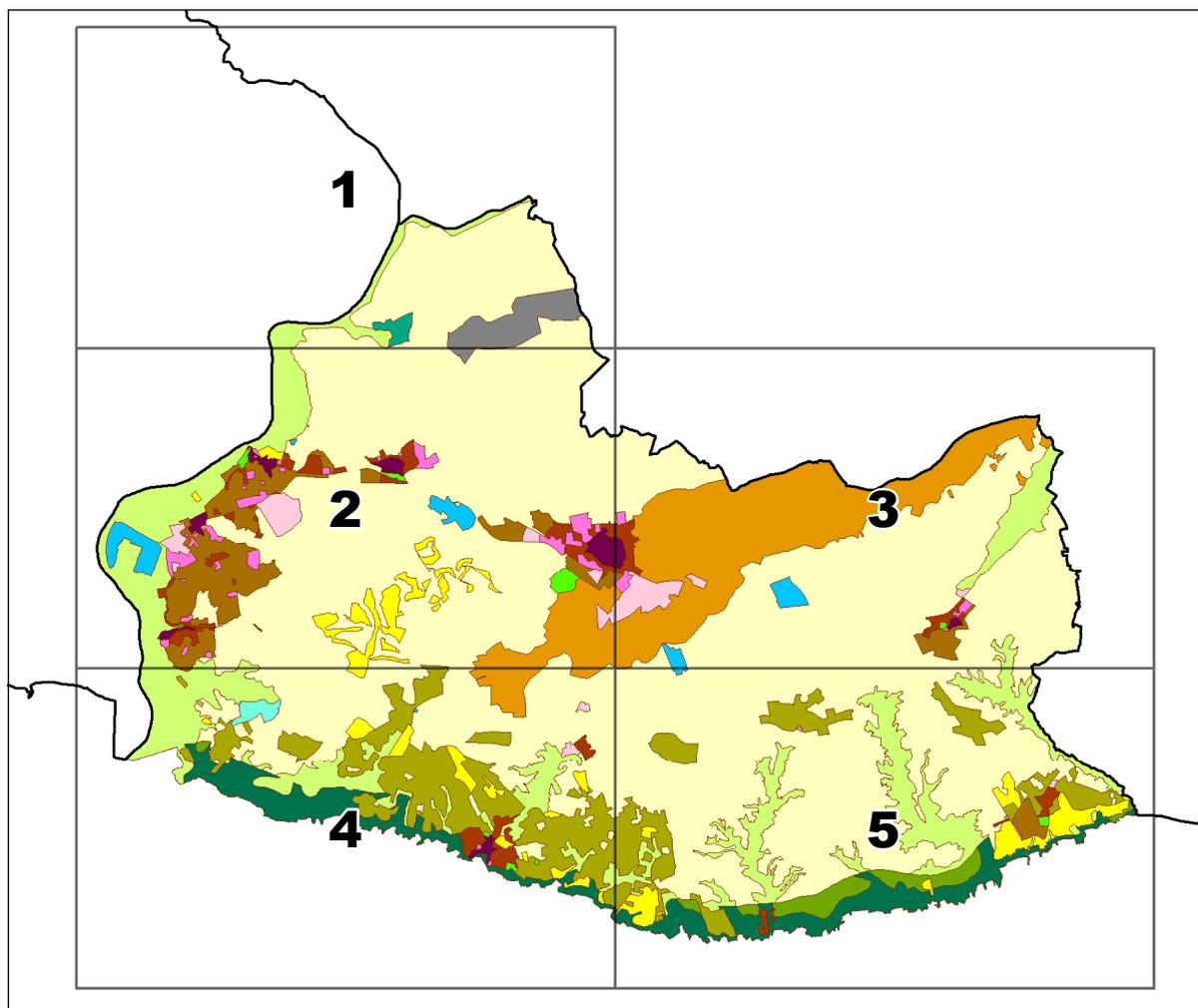
a) Predominância de funções turísticas sobre outras atividades, consideradas complementares;

b) Critérios de qualificação urbanística, económica, social e ambiental, compatíveis com a estratégia de desenvolvimento do Plano e com o modelo territorial proposto, tomando-se como referência os parâmetros urbanísticos e tipologias indicados para os NDT;

c) Capacidade de alojamento a determinar com base em pressupostos territoriais, ambientais e de natureza económico-financeira.

16 — Contratualização nos NDE de tipo III

Os NDE do Tipo III devem ser objeto de contratualização entre a Administração central, através da CCDR Algarve e do Turismo de Portugal, I. P., bem como, se necessário, de outras entidades setoriais competentes em razão da matéria, o Município e os promotores interessados, constando as bases e condições respetivas, designadamente, as infraestruturas e os equipamentos necessários, do próprio texto do despacho de RIP.



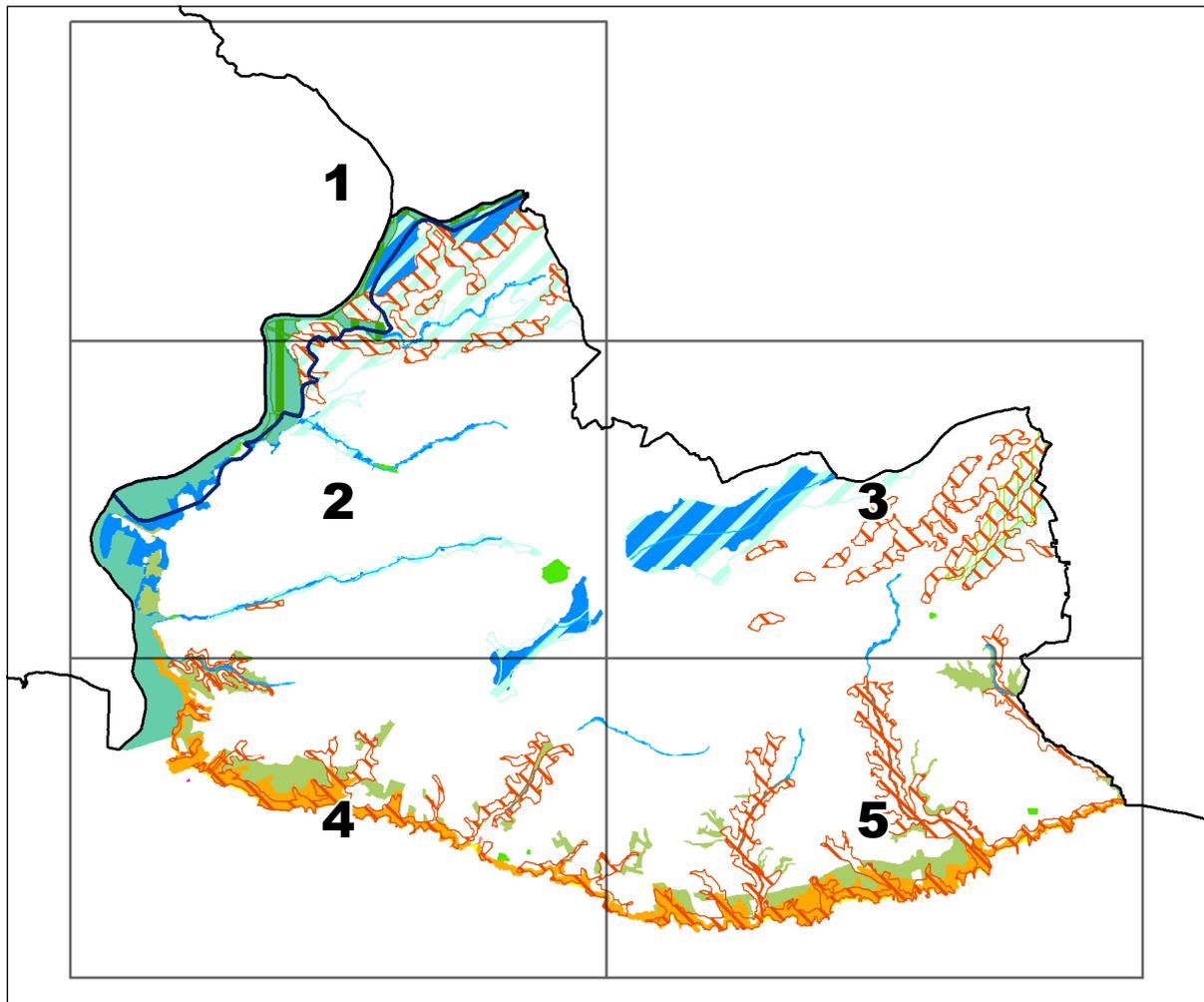
60729 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60729_0806_PO_CS_1.jpg

60729 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60729_0806_PO_CS_2.jpg

60729 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60729_0806_PO_CS_3.jpg

60729 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60729_0806_PO_CS_4.jpg

60729 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60729_0806_PO_CS_5.jpg



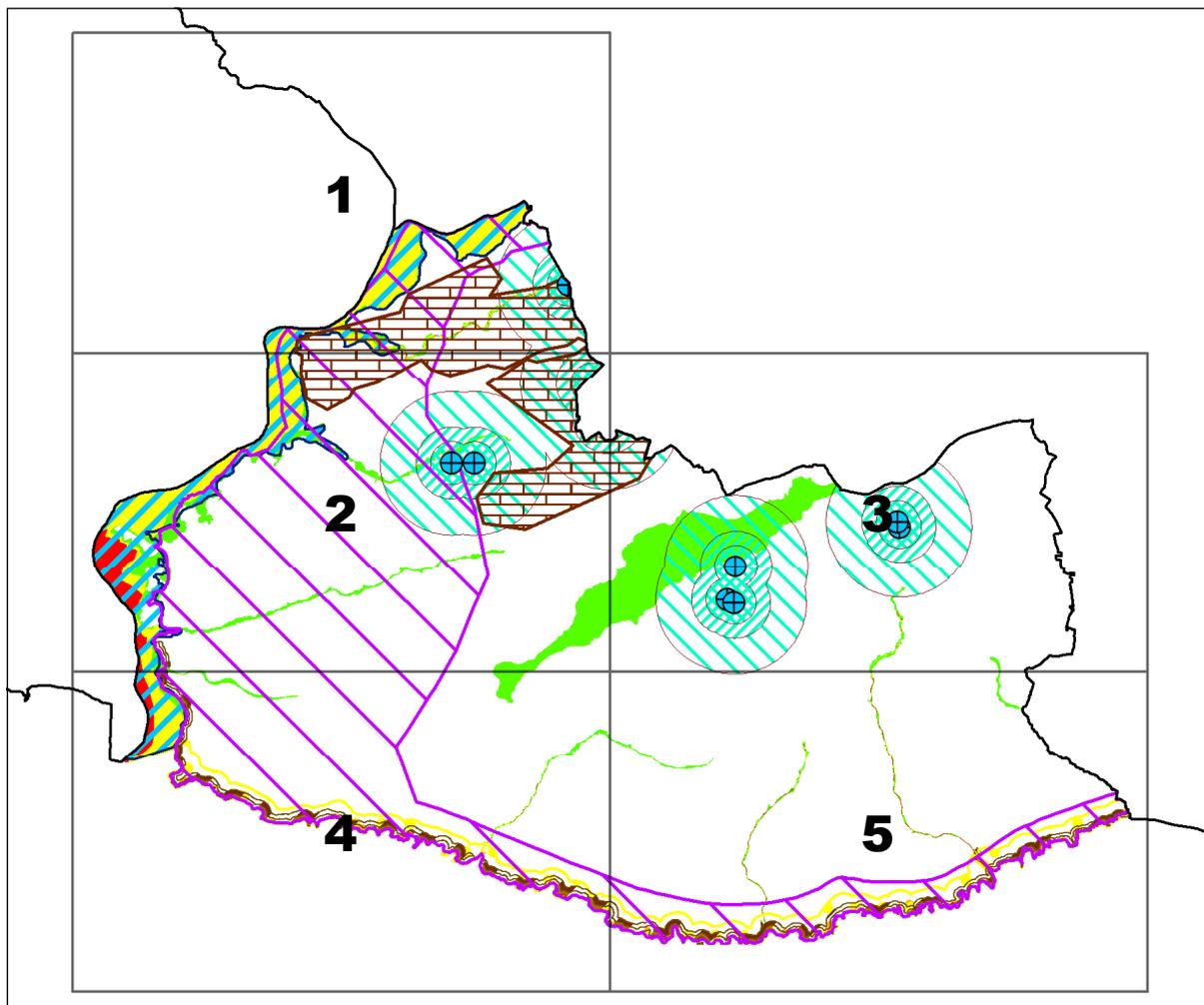
60730 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60730_0806_PO_EE_1.jpg

60730 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60730_0806_PO_EE_2.jpg

60730 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60730_0806_PO_EE_3.jpg

60730 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60730_0806_PO_EE_4.jpg

60730 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60730_0806_PO_EE_5.jpg



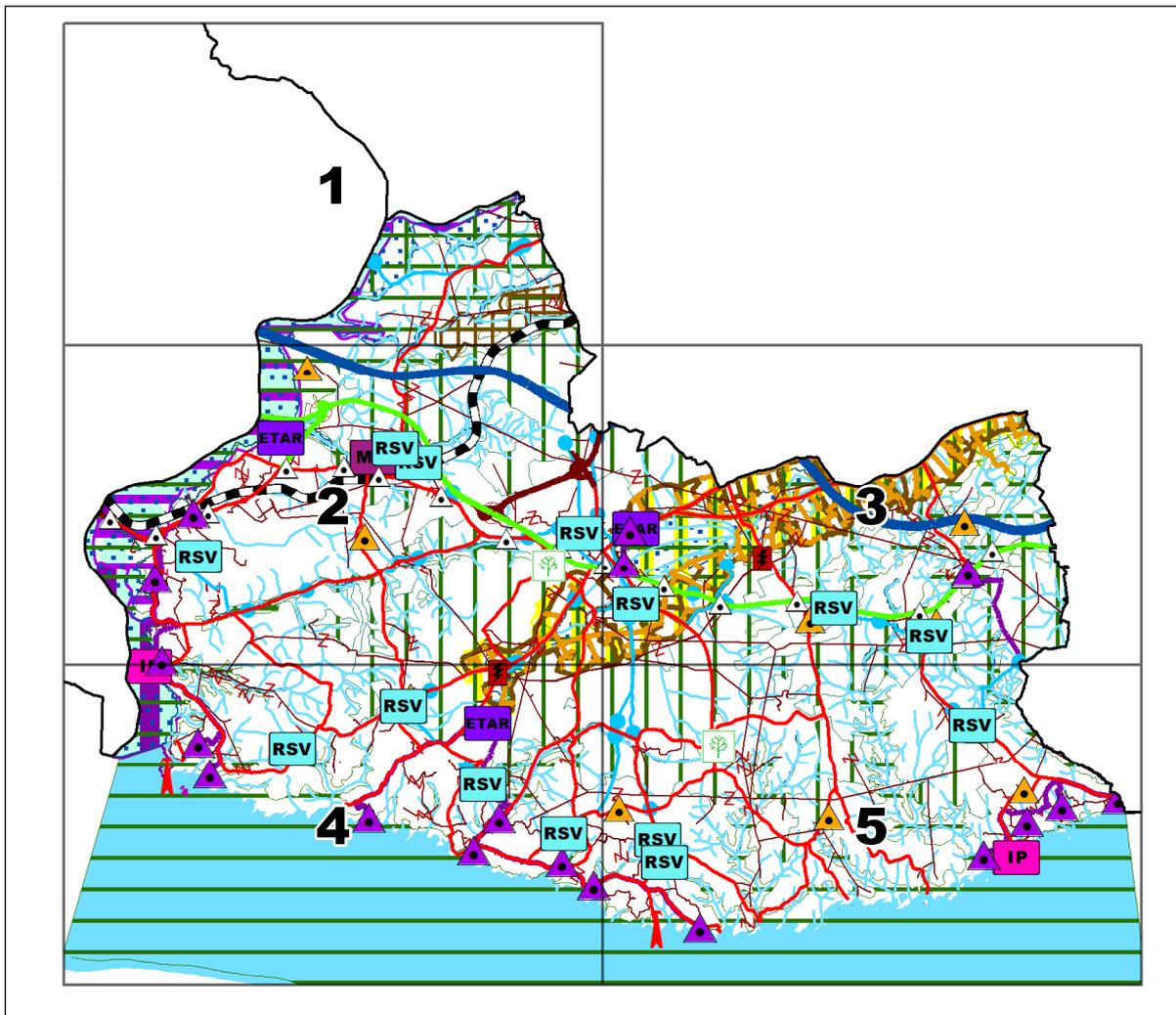
60731 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60731_0806_PO_OL_1.jpg

60731 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60731_0806_PO_OL_2.jpg

60731 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60731_0806_PO_OL_3.jpg

60731 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60731_0806_PO_OL_4.jpg

60731 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60731_0806_PO_OL_5.jpg



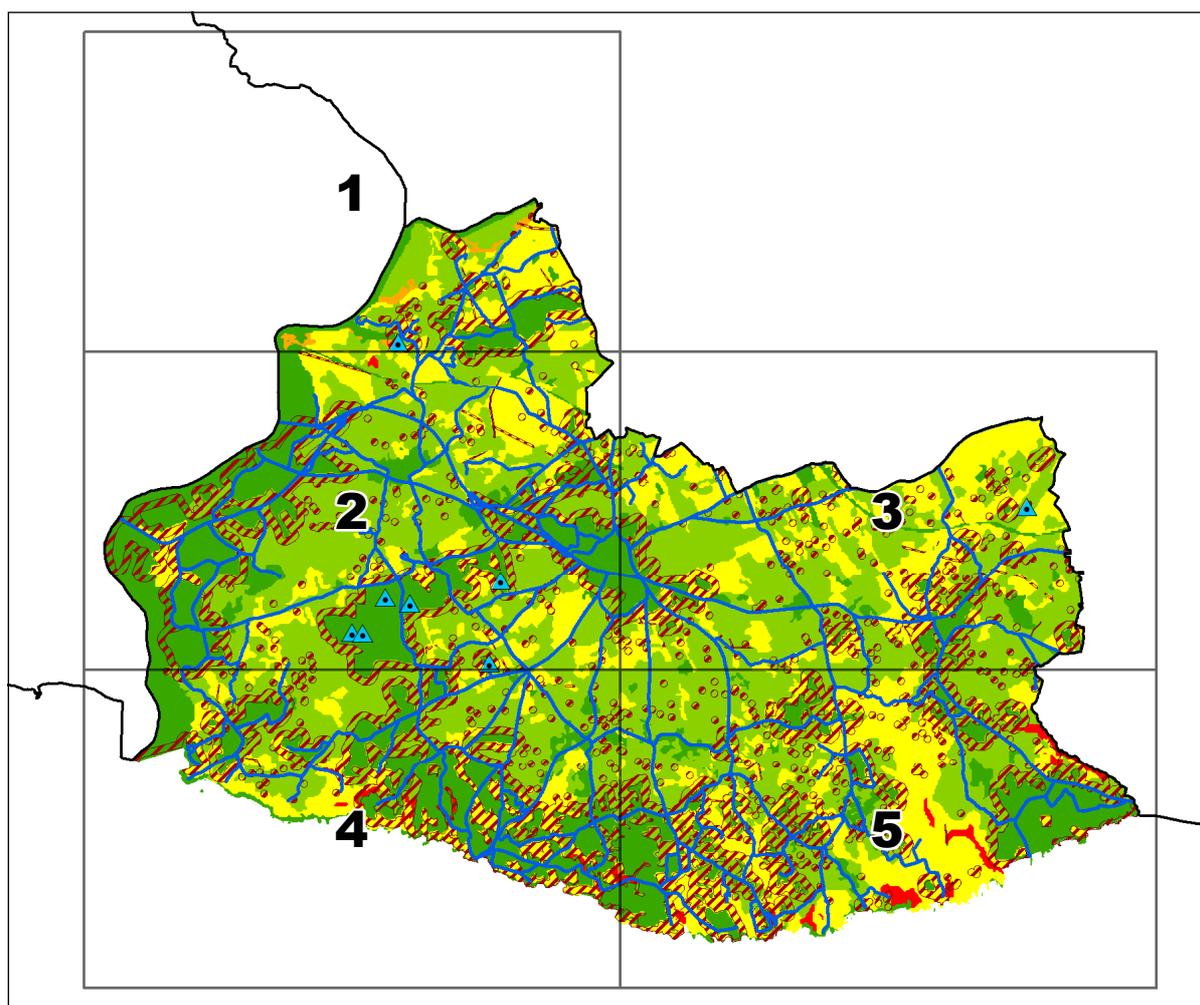
60734 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60734_0806_PC_GL_1.jpg

60734 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60734_0806_PC_GL_2.jpg

60734 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60734_0806_PC_GL_3.jpg

60734 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60734_0806_PC_GL_4.jpg

60734 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60734_0806_PC_GL_5.jpg



60735 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60735_0806_PC_PI_1.jpg

60735 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60735_0806_PC_PI_2.jpg

60735 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60735_0806_PC_PI_3.jpg

60735 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60735_0806_PC_PI_4.jpg

60735 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_60735_0806_PC_PI_5.jpg

614461135