

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOA

**REGULAMENTO DO
PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UP 11**

TERRAFORMA, SOCIEDADE DE ESTUDOS E PROJECTOS LDA.

Novembro de 2007

ÍNDICE

CAPÍTULO I	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	1
ARTIGO 1º	ÂMBITO TERRITORIAL	1
ARTIGO 2º	OBJECTIVOS	1
ARTIGO 3º	COMPOSIÇÃO DO PLANO	2
ARTIGO 4º	INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A OBSERVAR	4
ARTIGO 5º	ENQUADRAMENTO JURÍDICO	4
ARTIGO 6º	DEFINIÇÕES	5
CAPÍTULO II	SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	13
ARTIGO 7º	IDENTIFICAÇÃO	13
ARTIGO 8º	REGIME	13
ARTIGO 9º	RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL - REN	14
ARTIGO 10º	RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL - RAN	14
ARTIGO 11º	DOMÍNIO HÍDRICO	14
ARTIGO 12º	REDE VIÁRIA MUNICIPAL	14
ARTIGO 13º	INFRA-ESTRUTURAS.....	15
ARTIGO 14º	MARCO GEODÉSICO	16
ARTIGO 15º	FAROL	17
ARTIGO 16º	SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS	17
CAPÍTULO III	USO DO SOLO.....	18
SECÇÃO I	DISPOSIÇÕES GERAIS	18
ARTIGO 17º	CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	18
ARTIGO 18º	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	19
ARTIGO 19º	MATERIAIS DE ACABAMENTO E CORES DO EDIFICADO	20
ARTIGO 20º	SINALIZAÇÃO E PUBLICIDADE	20
ARTIGO 21º	DIVISÃO DE LOTES OU PARCELAS	21
ARTIGO 22º	RECONSTRUÇÃO, ALTERAÇÃO, E/OU AMPLIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES.....	21
ARTIGO 23º	REQUISITOS PARA CIDADÃOS COM MOBILIDADE CONDICIONADA.....	22
ARTIGO 24º	ESPAÇOS EXTERIORES.....	22
ARTIGO 25º	ESPAÇOS DE INTERESSE ARQUEOLÓGICO.....	23
ARTIGO 26º	VESTÍGIOS ARQUEOLÓGICOS FORTUITOS.....	24
SECÇÃO II	SOLO RURAL.....	24
ARTIGO 27º	IDENTIFICAÇÃO E OBJECTIVOS	24
Sub-Secção I	Espaço Rural com Edificação Dispersa e Espaço Rural associado às Cabeceiras dos Vales.....	25
ARTIGO 28º	IDENTIFICAÇÃO E PRINCÍPIOS.....	25
ARTIGO 29º	REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	26
Sub-Secção II	Espaço Natural de Arribas	26
ARTIGO 30º	IDENTIFICAÇÃO	26
ARTIGO 31º	REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	26

Sub-Secção III Espaço Natural de Vales	27
ARTIGO 32º IDENTIFICAÇÃO.....	27
ARTIGO 33º REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	27
Sub-Secção IV Espaço de Enquadramento e Protecção.....	27
ARTIGO 34º IDENTIFICAÇÃO.....	27
ARTIGO 35º REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	28
SECÇÃO III SOLO URBANIZADO.....	28
ARTIGO 36º IDENTIFICAÇÃO.....	28
ARTIGO 37º REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	29
SECÇÃO IV SOLO CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR.....	30
ARTIGO 38º IDENTIFICAÇÃO.....	30
ARTIGO 39º PRINCÍPIOS	31
ARTIGO 40º CAMAS AFFECTAS À EXPLORAÇÃO TURÍSTICA	32
ARTIGO 41º REGIME DE EDIFICABILIDADE.....	33
ARTIGO 42º ESTRUTURA VERDE.....	35
SECÇÃO V ESTRUTURA ECOLÓGICA.....	36
ARTIGO 43º OBJECTIVOS.....	36
ARTIGO 44º IDENTIFICAÇÃO.....	36
ARTIGO 45º REGIME.....	37
SECÇÃO VI INFRA-ESTRUTURAS.....	37
Sub-Secção I Rede Viária.....	37
ARTIGO 46º IDENTIFICAÇÃO.....	37
ARTIGO 47º PERFIS TRANSVERSAIS-TIPO MÍNIMOS	38
ARTIGO 48º TROÇOS E NÓS RODOVIÁRIOS A ELIMINAR OU A REMODELAR.....	39
Sub-Secção II Estacionamento.....	40
ARTIGO 49º IDENTIFICAÇÃO.....	40
ARTIGO 50º CRITÉRIOS GERAIS DE DIMENSIONAMENTO	41
ARTIGO 51º REGIME – EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE ESTACIONAMENTO.....	41
Sub-Secção III Outras Infra-estruturas.....	43
ARTIGO 52º IDENTIFICAÇÃO.....	43
ARTIGO 53º REGIME.....	44
CAPÍTULO IV EXECUÇÃO DO PLANO.....	45
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS.....	45
ARTIGO 54º PRINCÍPIOS	45
Sub-Secção I Sistemas de Execução	45
ARTIGO 55º SISTEMA DE COOPERAÇÃO	45
ARTIGO 56º SISTEMA DE IMPOSIÇÃO ADMINISTRATIVA	46
Sub-Secção II Instrumentos de Execução	47
ARTIGO 57º EXPROPRIAÇÃO.....	47
ARTIGO 58º DIREITO À EXPROPRIAÇÃO.....	47

SECÇÃO II	UNIDADES DE EXECUÇÃO.....	47
	ARTIGO 59º IDENTIFICAÇÃO.....	47
	ARTIGO 60º DISPOSIÇÕES GERAIS.....	48
Sub-Secção I	NDT Nascente.....	48
	ARTIGO 61º CARACTERIZAÇÃO.....	48
	ARTIGO 62º PARÂMETROS.....	49
	ARTIGO 63º PROGRAMA URBANÍSTICO.....	49
Sub-Secção II	NDT Poente.....	49
	ARTIGO 64º CARACTERIZAÇÃO.....	49
	ARTIGO 65º PARÂMETROS.....	50
	ARTIGO 66º PROGRAMA URBANÍSTICO.....	50
SECÇÃO III	PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA.....	51
	ARTIGO 67º PRINCÍPIOS.....	51
	ARTIGO 68º ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO (IMU).....	51
	ARTIGO 69º ÍNDICE DE CEDÊNCIA MÉDIO (ICM).....	52
	ARTIGO 70º REPARTIÇÃO DOS CUSTOS OU ENCARGOS DE URBANIZAÇÃO.....	52
	ARTIGO 71º COMPENSAÇÕES EM ESPÉCIE E EM NUMERÁRIO.....	53
	ARTIGO 72º PROGRAMAÇÃO DA URBANIZAÇÃO.....	54
	ARTIGO 73º ÁREAS MÍNIMAS DE CEDÊNCIA.....	54
CAPÍTULO V	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	55
	ARTIGO 74º VIGÊNCIA.....	55
	ARTIGO 75º ENTRADA EM VIGOR.....	55
ANEXO I	QUADRO-REGULAMENTAR.....	57
ANEXO II	REGULAMENTO DO PDM DE LAGOA (R.C.M. 29/94, DE 10 DE MAIO).....	59
ANEXO III	REGULAMENTO DO POOC BURGUAU-VILAMOURA (R.C.M. 33/99, DE 27 DE ABRIL).....	71
ANEXO IV	REGULAMENTO DO PROT ALGARVE (D. REG. 11/91, DE 21 DE MARÇO).....	99

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

ÂMBITO TERRITORIAL

1. A área de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento nº 11, adiante designado por PU da UP11, engloba a totalidade da área dessa Unidade de Planeamento conforme definida no Plano Director Municipal (PDM) de Lagoa, como Área de Aptidão Turística (AAT), na qual se podem localizar um ou mais Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT).
2. A área de intervenção do PU da UP11 tem cerca de 401,6 ha e integra-se no troço de costa situado entre a Praia da Marinha e o Cabo Carvoeiro, freguesias de Lagoa e Carvoeiro, concelho de Lagoa.

Artigo 2º

OBJECTIVOS

1. Constituem objectivos gerais do PU da UP11, nomeadamente:
 - a) Estabelecer as condições de ocupação, uso e transformação do solo na respectiva área de intervenção;
 - b) Estabelecer o regime de edificabilidade, através da definição de normas relativas aos projectos de operação urbanísticas, nomeadamente operações de loteamento, construção de empreendimentos turísticos, obras de execução de infra-estruturas, de edifícios e dos espaços exteriores.

2. Constituem objectivos específicos do PU da UP 11 desenvolver e aplicar o estabelecido no PDM de Lagoa, no que se refere à concretização da Área de Aptidão Turística da UP11.
3. Para efeitos do referido no número anterior, o PU da UP11 delimita dois Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), no respeito pela estrutura ecológica e pelos valores naturais, culturais e da paisagem.

Artigo 3º

COMPOSIÇÃO DO PLANO

1. O PU da UP11 é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Zonamento (Desenho nº 10);
 - c) Planta de Condicionantes (Desenho nº 8).
2. O PU da UP11 é acompanhado por:
 - a) Relatório;
 - b) Planta de Enquadramento (Desenho nº 1);
 - c) Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de Lagoa (Desenho nº 2);
 - d) Extracto da Planta de Condicionantes do PDM de Lagoa (Desenho nº 3);
 - e) Extracto da Planta de Síntese do POOC Burgau-Vilamoura (Desenho nº 4);

- f) Extracto da Planta de Condicionantes do POOC Burgau-Vilamoura (Desenho nº 5);
- g) Extracto da Planta de Ordenamento do PROT Algarve (Desenho nº 6);
- h) Planta da Situação Existente (Desenho nº 7);
- i) Planta da Estrutura Ecológica (Desenho nº 9);
- j) Planta de Gestão (Desenho nº 11);
- l) Planta da Rede Viária (Desenho nº 12);
- m) Planta da Rede de Abastecimento de Água (Desenho nº 13);
- n) Planta da Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas (Desenho nº 14);
- o) Planta da Rede de Drenagem de Águas Pluviais (Desenho nº 15);
- p) Mapa do Ruído (Desenho nº 16);
- q) Regulamento do PDM de Lagoa;
- r) Regulamento do POOC Burgau-Vilamoura;
- s) Regulamento do PROT Algarve;
- t) Relatório da Câmara Municipal de Lagoa com indicação de licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como de informações prévias favoráveis em vigor;
- u) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação.

Artigo 4º

INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A OBSERVAR

1. A área de intervenção do PU da UP 11 é abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:
 - a) Plano Regional do Ordenamento do Território do Algarve (PROT-Algarve) aprovado pelo Decreto Regulamentar nº 11/91, de 21 de Março, entretanto revogado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 102/2007, de 3 de Agosto;
 - b) Plano de Ordenamento da Orla Costeira entre Burgau e o molhe poente de Vilamoura (POOC Burgau-Vilamoura) aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 33/99, de 27 de Abril;
 - c) Plano de Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve aprovado pelo Decreto Regulamentar nº 12/2002, de 9 de Março;
 - d) Plano Director Municipal de Lagoa ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 29/94, de 10 de Maio.

2. O PU da UP11 encontra-se abrangido pelo regime transitório previsto pelo nº 6 da Resolução de Conselho de Ministros nº 102/2007, de 3 de Agosto, não lhe sendo aplicáveis as normas constantes da revisão do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve constantes daquele diploma.

Artigo 5º

ENQUADRAMENTO JURÍDICO

1. O PU da UP11 tem a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições normativas vinculativas e de cumprimento obrigatório para todas as intervenções de iniciativa pública e de iniciativa privada ou cooperativa, que tenham por objectivo ou consequência, a ocupação, uso ou transformação do solo para fins urbanísticos.

2. O PU da UP11 enquadra-se na legislação vigente respeitante a Planos de Urbanização, designadamente as estabelecidas no Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 53/2000, de 7 de Abril, pelo Decreto-Lei nº 310/2003, de 10 de Dezembro e pelo Decreto-Lei nº 316/2007, de 19 de Setembro.

Artigo 6º

DEFINIÇÕES

Para efeitos de aplicação do Regulamento do PU da UP 11, são adoptadas as seguintes definições:

- **Aldeamentos turísticos** – São estabelecimentos de alojamento turístico classificados como meios complementares de alojamento turístico, constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitectónica homogénea, situadas num espaço delimitado e sem soluções de continuidade, que se destinem a proporcionar, mediante remuneração, alojamentos e outros serviços complementares e de apoio a turistas.
- **Alinhamento** – Linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intercepção dos planos verticais das fachadas e muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.
- **Alpendre** – Área adjacente a um edifício, dotada de cobertura e geralmente pavimentada, mas sem paredes.
- **Altura máxima da fachada** – Dimensão vertical da fachada contada a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda.

- **Altura total da construção** – Dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos.
- **Anexo** – Construção menor destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo: garagens, arrumos, etc..
- **Apartamentos turísticos** – São estabelecimentos constituídos por fracções de edifícios independentes, mobiladas e equipadas, que se destinem habitualmente a proporcionar, mediante remuneração, alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas.
- **Área de implantação das construções (A_o)** – Valor numérico, expresso em metros quadrados (m^2), do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.
- **Área bruta de construção (a.b.c.) ou (ΣA_j)** – Valor numérico, expresso em metros quadrados (m^2), resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamentos e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.
- **Armazéns** – Edifícios ou partes de edifícios destinados, a título principal, ao depósito e conservação de bens.
- **Cave** – Unidade ocupacional em pisos abaixo do solo.

- **Cércea** – Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.
- **Conjuntos turísticos** – São os núcleos de instalações funcionalmente interdependentes, localizados numa área demarcada, submetidos a uma mesma administração, que integrem exclusivamente um ou vários estabelecimentos hoteleiros ou meios complementares de alojamento, estabelecimentos de restauração ou de bebidas e pelo menos um estabelecimento, iniciativa, projecto ou actividade declarados com interesse para o turismo nos termos previstos pela legislação em vigor.

- **Cota de soleira** – Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício.

Nota: quando o edifício se situa entre dois arruamentos a diferentes níveis com entradas em ambos, deve ser claramente indicada aquela que se considera a entrada principal.

- **Densidade habitacional** – Valor expresso em fogos/ha ou fogos/Km², correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa:

$$D = F / S$$

Nota: A densidade habitacional pode ser bruta, líquida (ou à parcela), ou ao lote, de acordo com o tipo de área de terreno S a que se reporta.

- **Empreendimentos turísticos** – São os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento temporário, restauração ou animação de turistas, dispendo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, podendo ser um dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, meios complementares de alojamento turístico, parques de campismo públicos e privados e conjuntos turísticos.

- **Equipamentos privados de índole turística** – Edificações onde se localizam actividades de iniciativa privada, de apoio à actividade turística e de utilização comum, excluindo qualquer forma de alojamento.
- **Equipamentos de utilização colectiva** – Edificações onde se localizam actividades destinadas à prestação de serviços de interesse público imprescindíveis à qualidade de vida das populações.

Nota: As áreas afectas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afectos às instalações) destinadas à prestação de serviços às colectividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de actividades culturais de recreio e lazer e de desporto.

- **Estabelecimentos hoteleiros** – são empreendimentos turísticos destinados a proporcionar, mediante remuneração, serviços de alojamento e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições.

Nota: Os estabelecimentos hoteleiros classificam-se em: Hotéis, Hotéis-Apartamentos (aparthotéis), Pensões, Estalagens, Motéis e Pousadas.

- **Índice de construção do terreno ou Índice de utilização (i)** – Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em m²) e a área de superfície de referência (em m²) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

$$i = \Sigma A_j / S$$

Nota: O índice de construção pode ser bruto, líquido (ou à parcela), ou ao lote, de acordo com o tipo de área de terreno S a que se reporte.

- **Índice de impermeabilização** – Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

- **Lote** – Área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos da legislação em vigor.
- **Meios complementares de alojamento turístico** – São os empreendimentos turísticos destinados a proporcionar, mediante remuneração, alojamento temporário com ou sem serviços acessórios e de apoio, em conformidade com as características e tipo de estabelecimento.

Nota: Os meios complementares de alojamento turístico classificam-se em: Aldeamentos Turísticos, Apartamentos Turísticos e Moradias Turísticas.
- **Moradia** – Edifício destinado a habitação, com um ou dois fogos, com entradas independentes a partir do exterior do edifício.
- **Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT)** – segundo o PROT Algarve correspondem a espaços que revelem qualidades particulares que sirvam o desenvolvimento de empreendimentos turísticos de qualidade. A sua definição terá que ter em conta o seguinte: 1) respeito pelos condicionamentos próprios da zona onde se inserem; 2) boa integração na zona com eventual privacidade ou autonomia do empreendimento; 3) incentivar o desenvolvimento do turismo de qualidade na região.
- **Obras de alteração** – Obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente, a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea.
- **Obras de ampliação** – Obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente.
- **Obras de construção** – Obras de criação de novas edificações.

- **Obras de reconstrução** – Obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e de número de pisos.
- **Operação de loteamento** – Consiste na realização de acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.
- **Parcela** – Área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento.
- **Percentagem de ocupação do terreno (p) ou índice de implantação (i)** – Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

$$p = (A_o/S) \times 100 \quad \text{ou} \quad i = (A_o/S)$$

Nota: A percentagem de ocupação do terreno é bruta, líquida (ou à parcela), ou ao lote, de acordo com o tipo de área de terreno S a que se reporte.

- **Perímetro Urbano** – Linha poligonal fechada que, nos instrumentos de gestão territorial vinculativos para os particulares, delimita o solo qualificado como urbano que resulta da identificação dos solos urbanizados, solos cuja urbanização seja possível programar e solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.
- **Profundidade máxima da construção ou profundidade de empena** – Dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardoz de um edifício.

- **Recuo anterior ou da fachada principal** – É a distância que vai da linha de separação entre a via pública e o lote ou parcela e a linha de intercepção no solo do plano da fachada, no caso da distância ser diferente de zero.
- **Sistema autónomo de esgotos** – Drenagem e tratamento de esgotos, de utilização colectiva, através de fossas sépticas ou decantadores/digestores pré-fabricados com poços absorventes, valas drenantes simples ou valas drenantes com recolha inferior e condução a poço absorvente ou fossas estanques aprovados pelas entidades competentes.
- **Sistema público de abastecimento de água** – Captações, reservas, adutoras e distribuidoras de água potável, abrangendo os consumos domésticos, comerciais, industriais, públicos e outros, com exploração e gestão por entidade pública, podendo ser concessionadas.
- **Sistema público de esgotos** – Rede pública de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final destinados à drenagem de águas residuais domésticas, industriais e pluviais, com exploração e gestão por entidade pública, podendo ser concessionadas.
- **Solo urbano** – Aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano.
- **Solo urbanizado** – Área de terreno dotada de infra-estruturas urbanísticas e equipamentos de interesse colectivo, em que as parcelas de solo se encontram edificadas, à excepção de pequenos interstícios.

- **Solo cuja urbanização seja possível programar** – Área de terreno que, segundo as determinações de plano municipal de ordenamento do território, virão a adquirir as características de solo urbano, através da realização das infra-estruturas urbanísticas, dos equipamentos de interesse colectivo e da edificação.
- **Solo rural** – Aquele para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infraestruturas que não lhe confirmam estatuto de solo urbano.
- **Superfície bruta (S_b)** – A superfície bruta é igual ao somatório da superfície líquida com as áreas de terreno de equipamentos colectivos e com os espaços públicos de utilização colectiva.
- **Superfície líquida (S_l)** – É o somatório das áreas ocupadas pelas construções e seus logradouros privados mais as áreas de arruamentos e espaços públicos em geral:

$$S_l = S_{arr} + A_o + S_{log}$$

S_{log} - Superfície de logradouros privados, individuais ou colectivos.

S_{arr} - Superfície ocupada por arruamentos, que inclui as áreas de faixas de rodagem, passeios públicos e áreas de estacionamento

A_o - Área de implantação dos edifícios.

- **Superfície de lote (S_{lote})** – Área de terreno de uma unidade cadastral mínima, para utilização urbana, resultante de uma operação de loteamento. É composta pela área de implantação dos edifícios mais a área de espaço livre do lote, designada por logradouro:

$$S_{lote} = A_o + S_{log}$$

CAPÍTULO II

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7º

IDENTIFICAÇÃO

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor na área de intervenção do PU da UP 11 constam da Planta de Condicionantes (Planta nº 8) e são as seguintes:

- a) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- b) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- c) Domínio Hídrico (Marítimo e Fluvial);
- d) Rede Viária Municipal;
- e) Linha Aérea de Transporte de Energia Eléctrica de Média Tensão;
- f) Depósitos de Água;
- g) Infra-estruturas;
- h) Marco Geodésico;
- i) Farol;
- j) Sítios arqueológicos.

Artigo 8º

REGIME

As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública ao uso do solo no âmbito territorial do PU da UP 11, regem-se pela legislação que lhes é aplicável e ainda pelo disposto nos artigos seguintes.

Artigo 9º

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL - REN

1. Consideram-se integradas na REN todas as áreas designadas como tal na Planta de Condicionantes.
2. Nas áreas da REN aplica-se toda a legislação em vigor, sendo proibidas, nomeadamente, as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam na realização de operações urbanísticas, operações de loteamento, obras de urbanização e a construção de edifícios, aterros, lixeiras, escavações e destruição do coberto vegetal.

Artigo 10º

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL - RAN

Consideram-se integradas na RAN todas as áreas designadas como tal na Planta de Condicionantes, aplicando-se a legislação em vigor.

Artigo 11º

DOMÍNIO HÍDRICO

Consideram-se integrados no Domínio Hídrico, que inclui o domínio público marítimo e o fluvial, as áreas designadas como tal na Planta de Condicionantes, aplicando-se a legislação em vigor.

Artigo 12º

REDE VIÁRIA MUNICIPAL

1. A rede viária do PU da UP 11 é uma rede viária municipal, constituída pelas seguintes vias:
 - a) Estrada Municipal (EM) 530;
 - b) Caminho Municipal (CM) 1273;
 - c) Caminho Municipal (CM) 1274.

2. À rede viária aplica-se a legislação em vigor, nomeadamente as seguintes zonas de servidão *non aedificandi*:
 - a) Uma faixa de 6 metros para cada lado do eixo da estrada, para a estrada municipal EM 530;
 - b) Uma faixa de 4,5 metros para cada lado do eixo da estrada, para os caminhos municipais CM 1273 e CM 1274.

Artigo 13º

INFRA-ESTRUTURAS

1. As condicionantes relativas à rede de distribuição de água e respectivos depósitos são as estabelecidas na lei, nomeadamente:
 - a) A interdição de construção de edifícios numa faixa de 1 metro para cada lado das condutas exclusivamente distribuidora e uma faixa de 2,5 metros, medida para cada lado do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água;
 - b) A interdição, fora das zonas urbanas, a plantação de árvores ao longo da faixa de 10 metros, medida para cada lado do traçado das condutas de água.
2. As condicionantes relativas à rede de drenagem de águas residuais são as estabelecidas na lei, nomeadamente:
 - a) A interdição de construção de qualquer edifício sobre colectores de redes de esgotos, públicos ou particulares, e, nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis;

- b) A interdição, fora das zonas urbanas e urbanizáveis, da plantação de árvores numa faixa de 10 metros, medida para cada um dos lados dos colectores.
3. As condicionantes relativas à rede de transporte e distribuição de energia eléctrica, são as estabelecidas na lei, nomeadamente:
- a) Devem ser respeitados os afastamentos mínimos dos condutores, em linha aérea, aos edifícios de 3 metros para linhas de tensão igual e inferior a 60 kV, acrescidos de 1 metro quando se trate de coberturas em terraço;
 - b) Os troços de condutores, em linha aérea, que se situam junto de edifícios a um nível igual ou inferior ao ponto mais alto das paredes não poderão aproximar-se dos edifícios de uma distância inferior à diferença dos referidos níveis acrescidos de 5 m.
4. As áreas de protecção dos depósitos e furos de captação de água para abastecimento público são as que constam da legislação em vigor, não sendo permitida a abertura de novas captações.

Artigo 14º

MARCO GEODÉSICO

Os marcos geodésicos estão abrangidos por toda a legislação em vigor, nomeadamente uma área em redor do sinal com o raio mínimo de 15 metros, sendo a extensão da zona de protecção determinada caso a caso em função da visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais.

Artigo 15º

FAROL

As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública ao uso do solo, relativas a sinalização marítima, regem-se por legislação específica, nomeadamente pelo Decreto-Lei nº 594/73, de 7 de Novembro.

Artigo 16º

SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

1. Os Sítios Arqueológicos e as respectivas Zonas de Protecção Arqueológica situados na área de intervenção do PU da UP11 regem-se pela legislação em vigor e encontram-se devidamente identificados na Planta de Condicionantes (Desenho nº 8), e são os seguintes:
 - a) Areias de Alfanzina (nº 1);
 - b) Vale de Centianes (nº 2);
 - c) Torre e Forte de Alfanzina (nº 3);
 - d) Aldeia de Benagil (nº 4);
 - e) Benagil (nº 5);
 - f) Marinha (nº 6);
 - g) Monte da Fazenda (nº 7).
2. O Sítio Arqueológico situado fora da área de intervenção do PU da UP11, mas cuja respectiva Zona de Protecção Arqueológica tem incidências no interior da UP11, é identificado na Planta de Condicionantes (Desenho nº 8) como Jazida de Alfanzina (A) e rege-se pela legislação em vigor.

CAPÍTULO III

USO DO SOLO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 17º

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

1. Na área de intervenção do PU da UP 11 existem as seguintes classes e categorias de uso do solo devidamente representadas na Planta de Zonamento (Desenho nº 10):
 - a) Solo Urbano, que integra:
 - i. Solo Urbanizado;
 - ii. Solo cuja urbanização é possível programar.
 - b) Solo Rural, que integra:
 - i. Espaço Rural com Edificação Dispersa;
 - ii. Espaço Rural associado à Cabeceira dos Vales;
 - iii. Espaço Natural de Arribas;
 - iv. Espaço Natural de Vales;
 - v. Espaço de Enquadramento e Protecção.

2. Na área de intervenção do PU da UP 11, para as áreas de solo urbanizado e de solo cuja urbanização é possível programar, são admitidas as seguintes sub-categorias de usos do solo:
- a) Turismo nos seus diferentes tipos de empreendimentos, nos termos da legislação aplicável;
 - b) Habitação;
 - c) Comércio e/ou serviços;
 - d) Equipamentos de utilização colectiva;
 - e) Equipamentos de índole turística;
 - f) Espaços verdes e espaços públicos de utilização colectiva;
 - g) Espaços culturais;
 - h) Espaços de infra-estruturas;
 - i) Espaços canais afectos às redes viárias principal e secundária;
 - j) Actividades de restauração e bebidas;
 - l) Indústrias de artesanato, de fabrico de pastelaria regional, de pão e de outros produtos com interesse para o apoio e a dinamização da actividade turística.

Artigo 18º

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO

1. As áreas de implantação correspondem à área do piso térreo.
2. Nas construções com dois pisos, a área de implantação do segundo piso não deve ser coincidente com a do primeiro piso, devendo procurar aplicar-se, nessas construções, princípios da arquitectura tradicional da região.

Artigo 19º

MATERIAIS DE ACABAMENTO E CORES DO EDIFICADO

1. No revestimento de fachadas não são permitidos materiais cerâmicos.
2. Os materiais de acabamento e as cores das fachadas do edificado, devem ter predominância da cor branca e dos materiais naturais da região.
3. São, ainda, admitidas outras cores claras, nomeadamente os ocres claros, a aplicar nas fachadas, assim como barras coloridas, designadamente azul, ocre, vermelho ou amarelo, e a aplicar nas janelas, guarnecimentos de vãos e socos.

Artigo 20º

SINALIZAÇÃO E PUBLICIDADE

1. Ao longo das vias públicas, nomeadamente nas estradas e ruas, é proibida a realização de todo e qualquer tipo de publicidade, salvo, quando devidamente autorizada pela Câmara Municipal de Lagoa.
2. A autorização referida no número anterior fica dependente da apresentação de projecto específico, que garanta que os elementos publicitários fiquem devidamente integrados na paisagem local e não perturbem a paisagem distante.
3. Os elementos publicitários a colocar nas fachadas das edificações também estão sujeitos a autorização municipal, baseada em projecto pormenorizado, que garanta uma boa integração no ambiente urbano, na arquitectura e na imagem do edificado, devendo possuir uma qualidade estética que não afecte a vivência dos utentes do espaço público.

Artigo 21º

DIVISÃO DE LOTES OU PARCELAS

1. A divisão entre lotes ou parcelas deve, preferencialmente, ser feita com arranjos paisagísticos devidamente integrados, nomeadamente por muros de pedra com vegetação ou sebes vivas e, quando seja necessária a construção de muros de alvenaria ou tijolo, estes não poderão possuir altura superior a 0,8 m relativamente ao nível natural do terreno.
2. Nos casos em que a topografia do terreno exija a construção de muros de suporte, estes deverão ser, tanto quanto possível, minimizados em relação às cotas naturais do terreno devendo os projectos de arquitectura e arquitectura paisagista indicar claramente a localização e configuração dos mesmos.

Artigo 22º

RECONSTRUÇÃO, ALTERAÇÃO, E/OU AMPLIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES

É permitida a reconstrução, alteração e/ou ampliação das edificações existentes localizadas em Solo Rural designadamente em Espaço Rural com Edificação Dispersa, em Espaços Rural associado à Cabeceira dos Vales, em Espaço de Enquadramento e Protecção, e em Solo Urbanizado, assim como a alteração do seu uso, desde que se observem as regras seguintes:

- a) O número máximo de pisos é fixado em dois pisos;
- b) A superfície de pavimento poderá ser acrescida, desde que a área bruta de construção total resultante não exceda 250 m² e cumulativamente, o índice de construção de 0,25;
- c) Deverão, sempre que possível, ser valorizadas as características arquitectónicas e construtivas pré-existentes.

Artigo 23º

REQUISITOS PARA CIDADÃOS COM MOBILIDADE CONDICIONADA

Qualquer projecto de arquitectura e de arranjo dos espaços exteriores, incluindo os arruamentos, deverá cumprir o disposto no Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto, como forma de garantir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada aos edifícios de utilização colectiva e também nas vias e espaços públicos.

Artigo 24º

ESPAÇOS EXTERIORES

1. Nos espaços exteriores da área de intervenção do PU da UP11 devem observar-se as regras seguintes:
 - a) É proibida a descarga de entulhos, instalações de lixeiras, parques de sucata ou de materiais de qualquer tipo;
 - b) Nas áreas plantadas com necessidade de rega deverão ser executados sistemas de rega fixos e automatizados como forma de otimizar a gestão de água, utilizando-se, sempre que possível, os sistemas gota-a-gota, de micro-aspersão, ou aspersão;
 - c) Fica interdita a utilização de pesticidas e outros produtos tóxicos susceptíveis de contaminar os aquíferos subterrâneos, atendendo à alta permeabilidade do solo;
 - d) Em todos os projectos de arranjo de espaços exteriores deverão utilizar-se, preferencialmente, espécies da flora climática algarvia, devido às vantagens que as mesmas apresentam na integração com a paisagem envolvente e, ainda, quanto à futura manutenção.
2. Os projectos referidos na alínea d) do número anterior deverão, sempre que possível, aproveitar, integrar e melhorar a flora existente no local, evitando o recurso a revestimentos relvados e privilegiando a utilização de prados de sequeiro.

Artigo 25º

ESPAÇOS DE INTERESSE ARQUEOLÓGICO

1. Nos espaços de interesse arqueológico, delimitados na Planta de Zonamento (Desenho nº 10), deve ser privilegiada a protecção, conservação e, sempre que possível, a valorização dos vestígios arqueológicos neles existentes.
2. Os espaços de interesse arqueológico identificados na Planta de Zonamento (Desenho nº 10) são compostos por:
 - a) Sítios Arqueológicos, que são os lugares mais sensíveis onde foram identificados ou referidos achados arqueológicos devendo, nestes locais, evitar-se a realização de pisos enterrados, e a demolição, alteração ou remodelação de edifícios ou de ruínas ser feita com acompanhamento arqueológico;
 - b) Zonas de Protecção Arqueológica, que correspondem às áreas onde eventualmente possa ocorrer a dispersão e a continuidade dos vestígios identificados.
3. O processo de aprovação de operações urbanísticas referente a estes espaços deverá ser instruído com um parecer sobre a componente arqueológica e qualquer obra de edificação ou de modificação e revolvimento do solo fica condicionada:
 - a) Nos Sítios Arqueológicos – à realização prévia de sondagens que, em função dos impactes que os trabalhos possam ter no subsolo, possam ser distinguidos entre a necessidade de a sondagem abranger 10 a 20% da área de intervenção no caso da construção de caves, terraplenagens e escavações profundas. No caso de afectações pontuais (sapatas, valas de fundação e ligação às redes gerais de infra-estruturas), as valas devem ser abertas manualmente;

- b) Nas Zonas de Protecção Arqueológica - ao acompanhamento arqueológico dos trabalhos a realizar;
- c) As soluções urbanísticas poderão eventualmente ter que sofrer alterações de modo a ser possível preservar ou musealizar eventuais estruturas arqueológicas que se venham a identificar.

Artigo 26º

VESTÍGIOS ARQUEOLÓGICOS FORTUITOS

1. Na área de intervenção do PU da UP11 o aparecimento de vestígios arqueológicos durante a realização de qualquer obra obriga, de imediato, à paragem dos trabalhos e à comunicação da sua ocorrência à Câmara Municipal de Lagoa e ao Instituto Português de Arqueologia - IPA.
2. Os trabalhos suspensos nos termos do ponto anterior só poderão ser retomados após o IPA e a Câmara Municipal de Lagoa se pronunciarem, o que implica a suspensão da contagem dos prazos de validade do alvará e da licença ou autorização da obra.

SECÇÃO II

SOLO RURAL

Artigo 27º

IDENTIFICAÇÃO E OBJECTIVOS

O Solo Rural constituído pelas categorias de espaço identificadas na alínea b) do nº 1 do artigo 17º, e todas representadas na Planta de Zonamento (Desenho nº 10) tem como funções estruturantes:

- a) A salvaguarda ambiental, nomeadamente a protecção do troço de costa marítima no qual se incluem as praias e arribas e ainda as linhas de água;
- b) A valorização da paisagem local através da contenção da edificação dispersa e a preservação das práticas agrícolas que ainda existam e, sempre que possível, incentivando novos aproveitamentos;
- c) A criação de uma estrutura verde para enquadramento e protecção das áreas edificadas e a edificar, no interior dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT).

Sub-Secção I

Espaço Rural com Edificação Dispersa e Espaço Rural associado às Cabeceiras dos Vales

Artigo 28º

IDENTIFICAÇÃO E PRINCÍPIOS

1. No Solo Rural as categorias de Espaço Rural com Edificação Dispersa e de Espaço Rural associado às Cabeceiras dos Vales, representadas na Planta de Zonamento (Desenho nº 10), correspondem a toda a área do PU da UP11 exterior aos NDT, excluindo as áreas classificadas como Espaço Natural de Vales e Espaço Natural de Arribas.
2. O Espaço Rural com Edificação Dispersa que, no seu conjunto, corresponde a cerca de 171,2 ha, caracteriza-se pela presença de uma edificação dispersa intercalada com aproveitamentos agrícolas remanescentes.

3. O Espaço Rural associado às Cabeceiras dos Vales que, no seu conjunto, corresponde a cerca de 29,1 ha, caracteriza-se por corresponder às cabeceiras não edificadas dos vales.
4. De acordo com os princípios estabelecidos no PDM de Lagoa, no Solo Rural, deve evitar-se a dispersão de edificações.

Artigo 29º

REGIME DE EDIFICABILIDADE

No Espaço Rural com Edificação Dispersa e no Espaço Rural associado às cabeceiras dos vales não são admitidas novas edificações.

Sub-Secção II

Espaço Natural de Arribas

Artigo 30º

IDENTIFICAÇÃO

O Espaço Natural de Arribas, representado na Planta de Zonamento (Planta nº 10), corresponde às áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN) junto à linha de costa, que inclui as arribas e suas faixas de protecção e que constituem zonas particularmente sensíveis do ponto de vista ecológico, ambiental, paisagístico e geomorfológico.

Artigo 31º

REGIME DE EDIFICABILIDADE

1. No Espaço Natural de Arribas aplica-se o regime jurídico relativo à REN, nomeadamente a interdição de qualquer tipo de edificação e a alteração do coberto vegetal.
2. No troço de costa situado na área de intervenção do PU da UP11 aplica-se, cumulativamente, o disposto no POOC Burgau-Vilamoura.

Sub-Secção III

Espaço Natural de Vales

Artigo 32º

IDENTIFICAÇÃO

O Espaço Natural de Vales, representado na Planta de Zonamento (Planta nº 10) é constituído por zonas particularmente sensíveis do ponto de vista ecológico, ambiental e paisagístico e corresponde às áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN) dos vales associados aos leitos das linhas de água fundamentais para o equilíbrio natural.

Artigo 33º

REGIME DE EDIFICABILIDADE

1. No Espaço Natural de Vales aplica-se o regime jurídico relativo à REN, nomeadamente a interdição de qualquer tipo de edificação e a alteração do coberto vegetal.
2. No troço de orla costeira situado na área de intervenção do PU da UP11 aplica-se, cumulativamente, o disposto no POOC Burgau-Vilamoura.

Sub-Secção IV

Espaço de Enquadramento e Protecção

Artigo 34º

IDENTIFICAÇÃO

1. Os Espaços de Enquadramento e Protecção localizam-se apenas no interior dos NDT e correspondem às áreas com menor aptidão para a urbanização, de acordo com os princípios estabelecidos no PDM de Lagoa referentes à implantação dos NDT, e os princípios e opções estabelecidos no PU da UP11 relativamente à salvaguarda e valorização dos valores naturais e da paisagem.

2. Os espaços referidos no número anterior funcionam como áreas de enquadramento e protecção dos NDT, procurando também garantir o equilíbrio natural e paisagístico, desempenhando uma função de tampão entre os NDT e a envolvente rural.

Artigo 35º

REGIME DE EDIFICABILIDADE

1. Nos Espaços de Enquadramento e Protecção não são permitidas novas edificações, sendo apenas possível manter, conservar e ampliar as edificações existentes, de acordo com as regras estabelecidas no presente Regulamento.
2. As edificações existentes deverão ser servidas por todas as infra-estruturas existentes e a criar na área do PU da UP11, designadamente aquando da execução dos NDT.
3. Os Espaços de Enquadramento e Protecção podem constituir locais de apoio, complemento e desafogo ao espaço urbanizável dos NDT, nomeadamente através da implementação de percursos pedonais e da instalação de edificações ligeiras de apoio a actividades de recreio e de lazer em espaços exteriores.

SECÇÃO III

SOLO URBANIZADO

Artigo 36º

IDENTIFICAÇÃO

O Solo Urbanizado, representado na Planta de Zonamento (Planta nº 10), corresponde às áreas urbanas ou urbano/turísticas existentes fora dos NDT, nos termos do PDM de Lagoa e incluem:

- a) A área urbana consolidada de Benagil;
- b) A área urbano/turística a norte da Praia do Carvalho (Clube Atlântico);
- c) As duas áreas urbano/turísticas junto a Alfanzina, sendo uma mais extensa a norte e outra a sul.

Artigo 37º

REGIME DE EDIFICABILIDADE

1. Nas áreas classificadas como Solo Urbanizado para as quais existam operações de loteamento eficazes, o regime de edificabilidade das mesmas rege-se pela regulamentação específica que constar do respectivo alvará.
2. Para as parcelas onde não existir qualquer operação de loteamento licenciada podem construir-se novas edificações a destinar a moradias unifamiliares, ou para uso turístico, com ou sem comércio e serviços integrados, e para os usos estabelecidos no nº 2 do artigo 17º, de forma a consolidar a mancha edificada existente, ficando as mesmas sujeitas ao cumprimento dos seguintes parâmetros e da demais legislação aplicável:
 - a) Índice de utilização máximo $\leq 0,15$;
 - b) Percentagem máxima de ocupação do terreno $\leq 10\%$;
 - c) Índice de impermeabilização máximo $\leq 0,15$;
 - d) Altura máxima das construções: 6,5 metros;
 - e) Afastamento mínimo das construções a todos os limites da parcela: 5 metros, à excepção das moradias geminadas e em banda;

- f) Satisfação das necessidades de estacionamento privado no interior da parcela, de acordo com o dimensionamento definido no presente Regulamento.
3. Em casos excepcionais, devidamente justificados, poderão ser viabilizadas edificações com índices superiores aos fixados no número anterior, desde que:
- a) Se encontrem garantidas as necessárias articulações viárias, incluindo o estacionamento e demais infra-estruturas;
 - b) A edificação se mostre conveniente para efeitos de complementaridade funcional ou estética;
 - c) Sejam respeitados os alinhamentos existentes e aplicada a cêrcea mais adequada em função da volumetria dominante que, em qualquer caso, não deverá exceder 6,5 metros.

SECÇÃO IV

SOLO CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR

Artigo 38º

IDENTIFICAÇÃO

1. O Solo cuja Urbanização é Possível Programar, representado na Planta de Zonamento (Desenho nº 10), corresponde às novas áreas turísticas, localizadas integralmente no interior dos dois NDT, NDT Nascente e NDT Poente, nos termos do disposto no PDM de Lagoa.
2. O valor global da área de solo cuja urbanização é possível programar não excede 30% do valor da área total dos NDT.

3. O NDT Nascente corresponde a uma UOPG que se organiza nas sub-UOPG N.1 e N.2.
4. O NDT Poente corresponde a uma UOPG que se organiza nas sub-UOPG P.1 e P.2.

Artigo 39º

PRINCÍPIOS

1. Todos os empreendimentos a implantar no Solo cuja Urbanização é Possível Programar referente a cada NDT terão que ser, no mínimo, de categoria de quatro estrelas, para apresentarem elevada qualidade e relevância para o turismo, nomeadamente nas vertentes económica, arquitectónica e de integração ambiental e paisagística, e serem complementados com equipamentos de índole turística, dimensionados em conformidade com o número de camas a instalar, bem como da legislação em vigor para o sector.
2. As novas edificações devem ter um tratamento estético cuidado de todos os alçados e coberturas, devendo evitar-se empenas cegas, com vista à integração das mesmas características urbanas e arquitectónicas do local, sem que tal implique a subordinação a um estilo determinado.
3. No Solo cuja Urbanização é Possível Programar referente a cada NDT, poderão ser implantados um ou mais empreendimentos turísticos, desde que articulados entre si por uma rede coerente de infra-estruturas urbanísticas, nomeadamente viárias, podendo existir infra-estruturas e equipamentos comuns ou de utilização comum.

4. Nas áreas referidas no número anterior, a estrutura urbana e edificações deverão apresentar-se concentradas ou nucleadas, de forma a evitar a dispersão das edificações.
5. Os vários empreendimentos a implantar em cada NDT devem suportar os custos das infraestruturas internas e de ligação às infraestruturas municipais existentes e, participar nos custos dos sistemas gerais, de acordo com as taxas específicas aplicáveis.
6. Os processos de licenciamento ou autorização das operações urbanísticas e dos empreendimentos turísticos devem ser instruídos com projectos de arranjos de espaços exteriores elaborados por arquitecto paisagista, que incluam toda a área afectada ao NDT, com vista a uma cuidada integração paisagística, através do recurso predominante a espécies vegetais características da região.

Artigo 40º

CAMAS AFECTAS À EXPLORAÇÃO TURÍSTICA

1. Para o conjunto dos dois NDT referidos no artigo 38º o PU da UP11 estabelece a criação do número máximo de 1.720 camas, das quais o máximo de 1.279 camas se localiza no NDT nascente, e o máximo de 441 camas se localiza no NDT poente.
2. Os vários tipos de edificações e empreendimentos a implantar no NDT Nascente e no NDT Poente devem ser de carácter turístico, devendo a proporção de camas afectas à exploração turística que integra cada um dos NDT respeitar a legislação em vigor.

3. Para cada tipologia de unidades turísticas a implantar devem ser utilizados os seguintes parâmetros, para efeitos de contabilização do número de camas correspondentes:
- a) Para tipologias T0 deverão ser contabilizadas 1,5 camas/fogo;
 - b) Para tipologias T1 deverão ser contabilizadas 2,5 camas/fogo;
 - c) Para tipologias T2 deverão ser contabilizadas 3,5 camas/fogo;
 - d) Para tipologias T3 deverão ser contabilizadas 5 camas/fogo;
 - e) Para tipologias T4 deverão ser contabilizadas 6 camas/fogo;
 - f) Para tipologias T5 deverão ser contabilizadas 7 camas/fogo;
 - g) Para tipologias T6 deverão ser contabilizadas 8 camas/fogo.

Artigo 41º

REGIME DE EDIFICABILIDADE

1. Em Solo cuja Urbanização é Possível Programar, na área abrangida pelo POOC Burgau-Vilamoura, conforme definido na Planta de Zonamento (Desenho nº 10) apenas são admitidas edificações destinadas a estabelecimentos hoteleiros, do Grupo dos Hotéis, e/ou equipamentos de índole turística, à excepção da área representada na Planta de Zonamento como “zona *non aedificandi*” no NDT nascente, onde não é admitida edificação.
2. O regime de edificabilidade do Solo cuja Urbanização é Possível Programar localizado em NDT corresponde às disposições aplicáveis às sub-UOPG respectivas, em função das classificações de empreendimentos turísticos admitidas. É ainda admitida a implantação de equipamentos de índole turística em qualquer sub-UOPG.

3. As classificações de empreendimentos turísticos admitidas são as seguintes:
- a) Na sub-UOPG N.1 do NDT Nascente e na sub-UOPG P.1 do NDT Poente: Estabelecimentos Hoteleiros do grupo Hotel;
 - b) Na sub-UOPG N.2 do NDT Nascente e na sub-UOPG P.2 do NDT Poente: Estabelecimentos Hoteleiros, do grupo Hotel, Hotel-Apartamento e Estalagem, e Meios Complementares de Alojamento, do tipo Aldeamento Turístico.
4. Nas sub-UOPG N.2 e P.2 devem sempre ocorrer as duas classificações admitidas, sem nunca serem excedidos para o conjunto, os valores máximos regulamentares.
5. Os estabelecimentos hoteleiros, do grupo Hotel, Hotel-Apartamento e Estalagem, necessariamente, com a categoria de quatro ou cinco estrelas devem respeitar os seguintes parâmetros:
- a) Densidade populacional máxima ≤ 100 hab/ha;
 - b) Índice de construção bruto máximo $\leq 0,50$;
 - c) Índice de implantação bruto máximo $\leq 0,15$;
 - d) Índice de impermeabilização bruto máximo $\leq 0,30$;
 - e) A cércea máxima é igual a 15 metros, excepto nos casos em que se situem a menos de 350 m da margem marítima, não podendo exceder, neste caso, 8 metros de cércea máxima, que correspondem a um total máximo de 2 pisos acima e abaixo da cota de soleira;

- f) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 3, sendo admissível um 4º piso recuado adicional.
6. Os Meios Complementares de Alojamento, necessariamente, com a categoria de quatro ou cinco estrelas, do tipo Aldeamento Turístico, devem respeitar os seguintes parâmetros:
- a) Densidade populacional máxima ≤ 60 hab/ha;
 - b) Índice de construção bruto máximo $\leq 0,20$;
 - c) Índice de implantação bruto máximo $\leq 0,15$;
 - d) Índice de impermeabilização bruto máximo $\leq 0,25$;
 - e) Cércea máxima é igual a 6,5 metros;
 - f) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 2.

Artigo 42º

ESTRUTURA VERDE

A estrutura verde, a detalhar nas futuras operações urbanísticas, deve, sempre que possível, respeitar os seguintes princípios:

- a) Ao longo dos arruamentos e nos espaços de estacionamento automóvel deverão ser evitadas espécies que causem dificuldades na circulação de veículos e de pessoas;
- b) Ao longo do mesmo arruamento deve, preferencialmente, usar-se a mesma espécie e as plantações das árvores devem ser feitas em caldeiras abertas no pavimento, com a utilização de dispositivos que permita a infiltração das águas e a circulação pedonal;
- c) A estrutura verde, do tipo arbórea, arbustiva e herbácea, associada às praças deverá contribuir para a qualificação desses espaços, cuja organização deve estar ajustada ao equipamento e mobiliário urbano a instalar, à qualidade arquitectónica da envolvente e às funções urbanas que aí se desenvolvem;

- d) A estrutura verde associada aos logradouros dos lotes ou das parcelas, nos respectivos jardins, não poderão ter uma área de relvado superior a 1/3 da área do respectivo espaço exterior.

SECÇÃO V

ESTRUTURA ECOLÓGICA

Artigo 43º

OBJECTIVOS

1. Com base no carácter dinâmico e evolutivo da paisagem, a definição da estrutura ecológica pretende estabelecer medidas de conservação e protecção para os recursos naturais da paisagem e, simultaneamente, definir orientações para informar e motivar a acção de promoção de produtos turísticos de qualidade através da valorização dos ecossistemas locais.
2. A estrutura ecológica da área de intervenção do PU da UP11 é constituída por uma rede de corredores verdes que estabelecem relações e ligações ecológicas entre os diversos espaços tipológicos definidos, os quais deverão, segundo este princípio, articular-se com as novas zonas verdes a criar no interior dos espaços urbanizados e cuja urbanização é possível programar.

Artigo 44º

IDENTIFICAÇÃO

A Estrutura Ecológica (Desenho nº 9) é essencialmente constituída por duas ordens de valores, para além do espaço urbano existente:

- a) Os valores naturais, com interesse para a protecção e conservação da natureza:
 - i. Área de vales;
 - ii. Área de topo das arribas;
 - iii. Área a montante das arribas.

- b) Os valores rurais com interesse para a diferenciação das unidades de paisagem e da estrutura que a compõe:
- i. Áreas associadas às cabeceiras de vales;
 - ii. Áreas com edificação dispersa.

Artigo 45º

REGIME

1. Nas áreas da Estrutura Ecológica do PU da UP11 aplica-se o regime das várias classes e categorias de espaço estabelecidos na Planta de Zonamento (Desenho nº 10) que deve ter em consideração a classificação estabelecida no artigo anterior.
2. Fora dos NDT, nas áreas do Espaço Rural associado às Cabeceiras de Vale, devem privilegiar-se utilizações relacionadas com o vale, nomeadamente agricultura e espaços verdes, colmatadas com sebes de compartimentação transversais à linha de talvegue, através do recurso a vegetação pouco consumidora de água.

SECÇÃO VI

INFRA-ESTRUTURAS

Sub-Secção I

Rede Viária

Artigo 46º

IDENTIFICAÇÃO

A Rede Viária do PU da UP 11 (Desenho nº 12), existente e proposta, é classificada segundo um critério funcional, em rede viária de estruturação interna da área de intervenção e rede viária de articulação com a sua envolvente, nelas se incluindo as tipologias seguintes:

- a) Vias Principais;

- b) Vias Secundárias;
- c) Vias Locais;
- d) Caminhos.

Artigo 47º

PERFIS TRANSVERSAIS-TIPO MÍNIMOS

1. A largura mínima do perfil transversal-tipo para as Vias Principais propostas e para as Vias Secundárias propostas deve ser igual a 12,5 metros, sendo 7,5 m para a faixa de rodagem e mais 2,5 m de cada lado, para berma, ou para passeio em situações urbanas.
2. Sempre que possível, as vias principais existentes e as vias secundárias existentes deverão ser reperfiladas de modo a cumprirem o perfil transversal-tipo mínimo estabelecido no número anterior.
3. A largura mínima do perfil transversal-tipo para as novas vias locais deve ser igual a 11,00 metros, sendo 6,50 m para a faixa de rodagem e mais 2,25 m de cada lado para passeio.
4. Sempre que possível, as vias locais existentes deverão ser reperfiladas de modo a disporem do perfil transversal-tipo mínimo estabelecido no número anterior.
5. Sempre que necessário, e de acordo com a inserção urbana da via e independentemente de se tratar de uma estrada ou de uma rua, o perfil transversal-tipo pode ser aumentado por forma a incluir estacionamento longitudinal, perpendicular ou oblíquo e/ou para proporcionar passeios mais largos, que possam incluir plantações e/ou algum tipo de mobiliário urbano.

6. Quando se pretender inserir a plantação de árvores em caldeira, em uma das bermas ou passeio, deve somar-se pelo menos mais 1,00 m à largura mínima do perfil transversal-tipo referida no nº 1 e no nº 3 deste artigo.

Artigo 48º

TROÇOS E NÓS RODOVIÁRIOS A ELIMINAR OU A REMODELAR

1. A Via Principal constituída pelo CM 1.273, nas proximidades e no interior do NDT nascente, inclui dois troços a remodelar, os quais estão identificados na Planta da Rede Viária (Desenho nº 12).
2. Associada à execução da nova via proposta no interior do NDT nascente deve estar a remodelação da ponte existente sobre o vale de Benagil através da elaboração de um projecto específico que deve visar a requalificação urbanística do local, procurando simultaneamente, beneficiar a circulação automóvel e pedonal e a melhor as condições de utilização e fruição da praia de Benagil e sua envolvente.
3. O troço da via que faz a ligação entre a EM 530 e o CM 1273, conforme representado na Planta da Rede Viária (Desenho nº12) e existente junto ao limite norte do NDT poente, deve ser reperfilado e remodelado.
4. Nos troços das vias referidos nos números anteriores estão representados na Planta da Rede Viária (Desenho nº 12) quatro Nós Rodoviários principais que devem ser remodelados, por forma a promoverem uma circulação automóvel mais fluida e segura, podendo ser a sua configuração do tipo rotunda, praça, cruzamento e entroncamento, a determinar no projecto de execução respectivo.
5. O troço da via CM 1.273 identificado na Planta da Rede Viária (Desenho nº 12) deve ser desafectado do Domínio Público Municipal.

6. Ao longo das vias principais e secundárias deverão ser monitorizados os níveis de ruído de modo a permitir, caso seja necessário, a introdução de medidas de minimização, devendo ainda assegurar-se a redução dos níveis de ruído nos novos arruamentos e nos arruamentos a beneficiar, os quais devem ser construídos com um pavimento betuminoso liso.

Sub-Secção II

Estacionamento

Artigo 49º

IDENTIFICAÇÃO

1. Os espaços a destinar ao estacionamento privado devem localizar-se, sempre que possível, no interior do lote ou da parcela, e o espaço a reservar para estacionamento público pode localizar-se ao longo dos arruamentos, segundo uma forma longitudinal, perpendicular ou oblíqua, ou localizado em bolsas próprias a criar para esse fim.
2. A autorização ou licenciamento de qualquer edificação nova ou de remodelação/ampliação das edificações existentes fica sujeita ao cumprimento das regras constantes dos artigos seguintes.
3. O desenho urbano, em concreto, deve ser estabelecido caso a caso e em função da especificidade, da localização e da dimensão de cada operação urbanística a promover.
4. Junto à Praia da Marinha prevê-se a localização de um Parque de Estacionamento Público, conforme indicado na Planta de Zonamento (Desenho nº 10), para apoio aos utentes da praia.

5. Nas proximidades da Praia de Benagil prevê-se a criação de dois Parques de Estacionamento Públicos, um de cada lado da via existente conforme indicado na Planta de Zonamento (Desenho nº 10), para apoio aos utentes da praia, devendo o seu projecto de execução ficar integrado no projecto de arranjo dos espaços exteriores do NDT Nascente.

Artigo 50º

CRITÉRIOS GERAIS DE DIMENSIONAMENTO

1. Para cálculo da área de estacionamento de veículos ligeiros, consideram-se as áreas brutas mínimas seguintes:
 - a) 20 m² por lugar de estacionamento descoberto à superfície;
 - b) 25 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou à superfície).
2. Para cálculo da área de estacionamento de veículos pesados, consideram-se as áreas brutas mínimas seguintes:
 - a) 75 m² por lugar de estacionamento descoberto à superfície;
 - b) 130 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou à superfície).

Artigo 51º

REGIME – EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE ESTACIONAMENTO

1. Em função da tipologia de cada unidade turística e/ou habitacional deverão ser criados, no mínimo, o número de lugares de estacionamento privado para veículos ligeiros resultantes da aplicação cumulativa dos seguintes parâmetros:

- a) Para tipologias T0: 1 lugar de estacionamento/fogo;
 - b) Para tipologias T1: 1,5 lugares de estacionamento/fogo;
 - c) Para tipologias T2 e T3: 2 lugares de estacionamento/fogo;
 - d) Para tipologias T4, T5 e T6: 3 lugares de estacionamento/fogo;
 - e) Para tipologias superiores a T6: 4 lugares de estacionamento/fogo.
2. Ao número total de lugares resultantes da aplicação dos critérios definidos no número anterior deve ser acrescido 20% para estacionamento público. Estes lugares devem ser afectos ao estacionamento dos visitantes, caso se trate de um aldeamento turístico.
 3. Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deverá ser ainda prevista, para utilização turística, nomeadamente hotelaria, no interior do lote ou parcela, uma área para estacionamento de veículos pesados de passageiros, assim como para operações de carga e descarga de mercadorias, a determinar caso a caso em função da dimensão e da localização da operação urbanística.
 4. Para os edifícios destinados a comércio e/ou serviços, actividades de restauração e bebidas e às indústrias previstas na alínea l) do nº 2 do artigo 17º é obrigatória a existência de 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros no interior do lote ou parcela por cada 20 m² de área bruta de construção.
 5. Caso a caso, deve ser estudado o espaço necessário para o estacionamento e a circulação dos veículos de mercadorias utilizados nas operações de cargas e descargas.

6. Para os edifícios destinados a equipamentos de utilização colectiva é obrigatória a existência de lugares de estacionamento de acordo com a especificidade do equipamento, devendo proceder-se, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento.
7. Nas áreas de estacionamento público próximas dos acessos pedonais às praias deve ser delimitado:
 - a) Um lugar para ambulância;
 - b) Um lugar para veículos adstritos a serviços públicos;
 - c) Uma zona reservada a motociclos e a ciclomotores.
8. Nos casos em que não seja tecnicamente possível cumprir as regras estabelecidas nos números anteriores deste artigo, a estudar e demonstrar caso a caso, devem prever-se soluções de estacionamento na vizinhança dessas áreas.

Sub-Secção III **Outras Infra-estruturas**

Artigo 52º **IDENTIFICAÇÃO**

As diversas redes de infra-estruturas do PU da UP 11, estão representadas nas peças desenhadas, designadamente:

- a) Rede de Abastecimento de Água (Desenho nº 13);
- b) Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas (Desenho nº 14);
- c) Rede de Drenagem de Águas Pluviais (Desenho nº 15).

Artigo 53º

REGIME

1. As edificações a construir em áreas integradas em Solo Urbano e Solo cuja Urbanização é Possível Programar deverão ser ligadas às redes públicas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais.
2. A rede de distribuição de energia eléctrica e as suas ligações às redes gerais deverão ser feitas por cabo subterrâneo, sempre que possível.
3. A rede pública de abastecimento de água deve:
 - a) Ser reforçada na sua ligação ao subsistema existente e proveniente do Reservatório de Moinhos;
 - b) Procurar ser do tipo malhada, efectuando-se o fecho das malhas quer sobre as condutas distribuidoras principais existentes na EM 530 e no CM 1.273, quer sobre si própria;
 - c) Permitir o serviço porta a porta das diversas edificações e a verificação do serviço de incêndio mediante a utilização de marcos de incêndios, permitindo também o fornecimento de água para rega e para a lavagem dos pavimentos.
4. A rede de drenagem das águas residuais domésticas deve ser do tipo separativo de modo a permitir a recolha e a condução dos efluentes domésticos desde os edifícios até ao emissário existente na EM 530 pertencente ao denominado sistema do Carvoeiro, para posterior tratamento na ETAR da Boavista.
5. A rede de drenagem de águas pluviais deve ser do tipo separativo, e permitir a recolha e a condução das águas pluviais desde os locais impermeabilizados até às linhas de água mais próximas, salvaguardando os necessários cuidados na protecção das arribas e das linhas de água.

CAPÍTULO IV EXECUÇÃO DO PLANO

SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 54º PRINCÍPIOS

1. O presente capítulo estabelece um sistema de execução perequacionado de benefícios e encargos aplicável aos dois NDT, considerados para este fim como unidades de execução do PU da UP11.
2. O proprietário de cada parcela ou prédio localizado no interior dos NDT poderá participar na realização dos mesmos mediante uma quota equivalente à área de terreno da sua parcela ou prédio, independentemente da classificação do uso do solo proposto para o seu terreno, ou alienar essa capacidade.
3. A actualização e a validação dos limites do cadastro da propriedade, que consta da Planta de Gestão (Desenho nº 12), deve ser efectuada em momento anterior ao licenciamento das obras de urbanização e de edificação.

Sub-Secção I Sistemas de Execução

Artigo 55º SISTEMA DE COOPERAÇÃO

1. O município promove a celebração de contrato de urbanização, no qual figura como outorgante, conjuntamente com os proprietários e os eventuais promotores não proprietários interessados na execução do plano, devendo apresentar uma proposta do acordo estabelecido para a reestruturação da propriedade.

2. O contrato referido no número anterior determina a realização de uma operação de loteamento conjunto ou de uma operação de licenciamento de um empreendimento turístico para a totalidade de cada um dos NDT referidos no artigo 38º, devendo observar-se, para o efeito, as regras definidas no presente Regulamento.
3. Os proprietários não aderentes ao contrato referido no nº 1 poderão alienar ao município, a outros proprietários ou a entidades terceiras os prédios relativamente aos quais sejam titulares do direito de propriedade ou o remanescente do direito abstracto de construção não materializado nesses prédios, para fins de execução do PU da UP 11.

Artigo 56º

SISTEMA DE IMPOSIÇÃO ADMINISTRATIVA

1. Nas situações onde o sistema referido no artigo anterior não se revele possível ou adequado, a Câmara Municipal de Lagoa pode actuar directamente ou mediante a concessão do processo de urbanização.
2. A concessão referida no número anterior, e a efectuar a qualquer promotor, só poderá ser feita após a realização de procedimento por Concurso Público, ou, após o reconhecimento da utilidade turística dos projectos a desenvolver em cada um dos NDT, a entidade que beneficia da declaração de utilidade pública pode ser o promotor interessado na execução do disposto no plano, que terá de pagar as indemnizações devidas a outros proprietários.

Sub-Secção II
Instrumentos de Execução

Artigo 57º
EXPROPRIAÇÃO

O município pode proceder à expropriação por utilidade pública de execução do PU da UP 11 relativamente aos prédios cujos proprietários não tenham subscrito os contratos de urbanização, no âmbito dos sistemas de execução estabelecidos na lei e no presente Regulamento, ou dos proprietários que não respeitem os contratos a que se tenham vinculado, designadamente quanto à programação da urbanização estabelecida.

Artigo 58º
DIREITO À EXPROPRIAÇÃO

Os proprietários referidos no número anterior podem exigir a expropriação por utilidade pública dos seus terrenos, desde que esses terrenos se mostrem necessários à execução do PU da UP 11.

SECÇÃO II
UNIDADES DE EXECUÇÃO

Artigo 59º
IDENTIFICAÇÃO

1. Para fins de execução do PU da UP11, em função das características específicas actuais de ocupação do solo e do ambiente, e da necessidade de se adoptarem soluções concretas de planeamento e gestão para a sua transformação ou preservação, são constituídas duas unidades de execução, que correspondem aos dois NDT referidos no artigo 38º e delimitados na Planta de Zonamento (Desenho nº 10), designadamente:

- a) NDT Nascente;
 - b) NDT Poente.
2. A soma das áreas totais afectas ao conjunto dos dois NDT referidos no número anterior, ou seja a área de 997.737 m², não excede 25% da área total da UP11 do PDM de Lagoa, cuja área total é de 4.016.158 m².

Artigo 60º

DISPOSIÇÕES GERAIS

1. É obrigatória para a totalidade de cada NDT a elaboração de um projecto de loteamento conjunto, ou de um projecto de empreendimento turístico ou ainda, na sua falta, por iniciativa do município, a elaboração de um Plano de Pormenor, que poderá assumir o regime de modalidade simplificada.
2. O projecto de loteamento e o projecto de empreendimento turístico referidos no número anterior podem prever uma execução faseada e devem dar lugar à celebração de contrato de urbanização.

Sub-Secção I

NDT Nascente

Artigo 61º

CARACTERIZAÇÃO

O NDT nascente abrange o troço de orla costeira situado entre a Praia de Benagil e a Praia da Marinha, e corresponde a uma área com dimensão significativa que ainda não é caracterizada por uma forte dispersão da edificação factor que facilita a implantação do NDT previsto.

Artigo 62º

PARÂMETROS

A área do NDT nascente é igual a 741.890 m² sendo aplicáveis os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Área urbanizável máxima: 221.050 m²;
- b) Área de implantação máxima: 33.157,5 m²;
- c) Área impermeabilizável máxima: 50.762,5 m²;
- d) Área bruta de construção máxima: 71.210 m²;
- e) Número máximo de camas: 1.279 camas.

Artigo 63º

PROGRAMA URBANÍSTICO

1. O programa urbanístico aplicável ao NDT nascente é o seguinte:
 - a) Na sub-UOPG N.1 um Estabelecimento Hoteleiro, do grupo Hotel, com um número máximo de 300 camas;
 - b) Na sub-UOPG N.2 a combinação de outro Estabelecimento Hoteleiro, do grupo Hotel, Hotel-Apartamentos ou Estalagem, com Meios Complementares de Alojamento, totalizando o conjunto, no máximo 979 camas.

Sub-Secção II

NDT Poente

Artigo 64º

CARACTERIZAÇÃO

O NDT poente abrange o troço de orla costeira situado a nascente do Cabo Carvoeiro, nas proximidades do Leixão do Ladrão e a respectiva delimitação permite fazer o remate e a consolidação de vários empreendimentos existentes na envolvente.

Artigo 65º

PARÂMETROS

A área do NDT poente é igual a 255.847 m² sendo aplicáveis os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Área urbanizável máxima: 76.754 m²;
- b) Área de implantação máxima: 11.513 m²;
- c) Área impermeabilizável máxima: 17.693 m²;
- d) Área bruta de construção máxima: 24.650 m²;
- e) Número máximo de camas: 441 camas.

Artigo 66º

PROGRAMA URBANÍSTICO

1. O programa urbanístico aplicável ao NDT poente é o seguinte:
 - a) Na sub-UOPG P.1 um Estabelecimento Hoteleiro, do grupo Hotel, com um número máximo de 100 camas;
 - b) Na sub-UOPG P.2 a combinação de outro Estabelecimento Hoteleiro, do grupo Hotel, Hotel-Apartamentos ou Estalagem, com Meios Complementares de Alojamento, totalizando o conjunto, no máximo 341 camas.

SECÇÃO III
PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

Artigo 67º

PRINCÍPIOS

Os sistemas de execução do PU da UP11 aplicáveis à perequação compensatória de benefícios e encargos entre proprietários, bem como os respectivos parâmetros, visam assegurar a aplicação do princípio de justiça entre proprietários detentores de direitos de urbanização e de edificação nas áreas dos dois NDT estabelecidos no PU da UP11.

Artigo 68º

ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO (IMU)

1. O Índice Médio de Utilização tem os valores seguintes:
 - a) Para o NDT nascente, o índice médio de utilização é igual a 0,0972;
 - b) Para o NDT poente, o índice médio de utilização é igual a 0,1014.
2. O direito abstracto de edificar é determinado pelo produto do índice médio de utilização (IMU) pela área da parcela.
3. No caso de já existir edificação na parcela contida num dos NDT delimitados na Planta de Zonamento (Desenho nº 10), a dimensão da área de construção existente é subtraída ao direito abstracto de edificar.

Artigo 69º

ÍNDICE DE CEDÊNCIA MÉDIO (ICM)

1. Para o NDT nascente o índice de cedência médio para efeitos de perequação é igual a 0,1475 m² por cada metro quadrado de a.b.c. correspondente ao direito abstracto de edificar.
2. Para o NDT poente o índice de cedência médio para efeitos de perequação é igual a 0,1826 m² por cada metro quadrado de a.b.c. correspondente ao direito abstracto de edificar.
3. A área de cedência abstracta referente a cada parcela resulta da multiplicação do Índice de Cedência Médio (ICM) pelo direito abstracto a edificar.
4. É prevista a possibilidade de se estabelecerem compensações entre o município e os particulares no caso de uma cedência efectiva inferior à devida.
5. A gestão e a manutenção das áreas efectivamente cedidas ao município podem ser posteriormente objecto de concessão a outras entidades.

Artigo 70º

REPARTIÇÃO DOS CUSTOS OU ENCARGOS DE URBANIZAÇÃO

1. O montante global de comparticipação devida por custos ou encargos de urbanização referente a cada um dos proprietários é determinado pelo produto do encargo unitário pelo direito abstracto a edificar.
2. No NDT nascente, para efeitos de perequação, o encargo unitário com as obras de urbanização é de 135,16 € por cada metro quadrado de a.b.c. correspondente ao direito abstracto a edificar.

3. No NDT poente, para efeitos de perequação, o encargo unitário com as obras de urbanização é de 137,05 € por cada metro quadrado de a.b.c. correspondente ao direito abstracto a edificar.
4. Os valores dos encargos unitários referidos nos n.ºs 2 e 3 deverão ser ajustados em função dos resultados das medições e orçamentos a elaborar no âmbito dos vários projectos de execução.
5. Após o acerto referido no ponto anterior, a actualização dos valores dos encargos unitários será feita anualmente por aplicação do índice geral de preços no consumidor publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).
6. O pagamento dos encargos de urbanização será realizado, nos termos previstos no contrato de urbanização relativo a cada NDT ou, na sua ausência, aquando do licenciamento da respectiva operação urbanística.
7. O pagamento dos encargos de urbanização referidos no número anterior, pode realizar-se por acordo entre o município e os proprietários interessados, mediante a cedência ao município, livre de qualquer ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade edificatória de valor equivalente.

Artigo 71º

COMPENSAÇÕES EM ESPÉCIE E EM NUMERÁRIO

1. Os valores de conversão dos encargos de urbanização em espécie e das compensações devidas a créditos ou débitos de áreas brutas de construção e de áreas de cedência, relativamente aos direitos abstractos de edificar e aos valores médios estabelecidos no presente capítulo, em numerário ou em espécie, são estabelecidos em contrato de urbanização para as áreas abrangidas por operação de loteamento.

2. Os valores de conversão dos encargos de urbanização em espécie e das compensações devidas a créditos ou débitos de áreas brutas de construção e de áreas de cedência, relativamente aos direitos abstractos de edificar e aos valores médios estabelecidos no presente capítulo, em numerário ou em espécie, são fixados anualmente pelo município, para as parcelas não abrangidas por contratos de urbanização.

Artigo 72º

PROGRAMAÇÃO DA URBANIZAÇÃO

Para cada um dos NDT a programação da urbanização deverá ser detalhada após a adopção de um sistema de execução concreto e tendo por base os vários projectos das obras de urbanização nos projectos das operações urbanísticas respectivas.

Artigo 73º

ÁREAS MÍNIMAS DE CEDÊNCIA

Na área de intervenção do PU da UP 11, as áreas mínimas de cedência destinadas a áreas a integrar no Domínio Público Municipal são 10.500 m² no NDT Nascente, e 4.500 m² no NDT Poente, e correspondem às áreas destinadas à rede viária principal.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 74º

VIGÊNCIA

O PU da UP 11 deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor.

Artigo 75º

ENTRADA EM VIGOR

O PU da UP 11 entra em vigor no primeiro dia útil seguinte à sua publicação em Diário da República.

Lagoa, Novembro de 2007

Dr. Carlos Pinto Lopes
(Aspectos Jurídicos)

Eng.º Paulo de Almeida Costa
(Co-Coordenador do PU da UP11)

Prof. Paulo V.D. Correia
(Coordenador do PU da UP11)

ANEXO I
QUADRO-REGULAMENTAR

Quadro Regulamentar

NDT Nascente

Área Total de solo (m²) = 741.890

Área Máxima do Solo cuja Urbanização é Possível Programar (m²) = 221.050

Sub-UOPG	Empreendimentos turísticos (**)		Índice de utilização bruto máx.	Densidade populacional máxima (hab/ha) ou (camas/ha)	Índice de impermeabilização	Área de solo (m ²)	Área bruta de construção máxima (m ²)	Área de Implantação máxima (m ²)	Nº de Camas	Nº máximo de pisos (*)	Cércea Máxima (m)
	Classificação	Categoria									
N.1	Estabelecimento Hoteleiro (Hotéis)	4 ou 5 estrelas	0,50	100	0,30	30.000	15.000	4.500,0	300	3	15,0
N.2	Estabelecimento Hoteleiro (Hotéis, Hotéis-apartamentos ou Estalagens)	4 ou 5 estrelas	0,50	100	0,30	191.050	56.210	28.657,5	979	3	15,0
	Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)		0,20	60	0,25					2	6,5
Total (NDT Nascente)						221.050	71.210	33.157,5	1.279		

NDT Poente

Área Total (m²) = 255.847

Área Máxima do Solo cuja Urbanização é Possível Programar (m²) = 76.754

Sub-UOPG	Empreendimentos turísticos (**)		Índice de utilização bruto máx.	Densidade populacional máxima (hab/ha) ou (camas/ha)	Índice de impermeabilização	Área de solo (m ²)	Área bruta de construção máxima (m ²)	Área de Implantação máxima (m ²)	Nº de Camas	Nº máximo de pisos (*)	Cércea Máxima (m)
	Classificação	Categoria									
P.1	Estabelecimento Hoteleiro (Hotéis)	4 ou 5 estrelas	0,5	100,0	0,3	10.000	5.000	1.500	100	3	15,0
P.2	Estabelecimento Hoteleiro (Hotéis, Hotéis-apartamentos ou Estalagens)	4 ou 5 estrelas	0,5	100	0,30	66.754	19.650	10.013	341	3	15,0
	Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)		0,2	60	0,25					2	6,5
Total (NDT Poente)						76.754	24.650	11.513	441		

Notas:

(*) No caso do nº máximo de pisos ser igual a 3, admite-se a possibilidade de um 4º piso recuado adicional.

(**) Admite-se em qualquer sub-UOPG a implantação de equipamentos de indole turística

ANEXO II
REGULAMENTO DO PDM DE LAGOA (R.C.M. 29/94, de 10 de Maio)

ANEXO III

REGULAMENTO DO POOC BURG AU-VILAMOURA (R.C.M. 33/99, de 27 de Abril)

ANEXO IV
REGULAMENTO DO PROT ALGARVE (D. Reg. 11/91, de 21 de Março)