PLANO DE URBANIZAÇÃO DA LAGOA DE ALBUFEIRA - REVISÃO

ÍNDICE

TÍTULO I PARTE GERAL **6**

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS **6**

Artigo 1.º Objeto e âmbito 6

Artigo 2.º Objetivo 6

Artigo 3.º Conteúdo documental 6

Artigo 4.º Articulação com os instrumentos de gestão territorial em vigor 7

Artigo 5.º Vinculação jurídica 8

Artigo 6.º Definições 8

CAPÍTULO II SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA **9**

Artigo 7.º Servidões e restrições de utilidade pública 9

TÍTULO II USO DO SOLO **10**

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS **10**

Artigo 8.º Classificação e qualificação do solo 10

Artigo 9.º Estrutura ecológica 11

CAPÍTULO II SOLO RURAL **11**

Secção I Espaços Naturais **11**

Artigo 10.º Caracterização e uso dominante 11

Artigo 11.º Regime aplicável 11

Artigo 12.º Programa 12

Secção II Espaços Agrícolas ou Florestais **12**

Artigo 13.º Caracterização e uso dominante 12

Artigo 14.º Restrições 12

Artigo 15.º Edificabilidade 13

Secção III Espaço Turístico 14

Artigo 16.º Caracterização e uso dominante 14

Artigo 17.º Tipologias de usos 14

Artigo 18.º Condicionalismos 15

Artigo 19.º Parâmetros 15

CAPÍTULO III SOLO URBANO 16

Secção I Solo urbanizado 16

Artigo 20.º Delimitação e composição 16

Subsecção I Espaços Residenciais 16

Artigo 21.º Caracterização e uso dominante 16

Artigo 22.º Medidas de enquadramento e proteção 16

Artigo 23.º Restrições 17

Artigo 24.º Usos compatíveis 17

Artigo 25.º Parâmetros de edificabilidade - D1 17

Artigo 26.º Características de ocupação – espaço residencial D1 18

Artigo 27.º Condomínios fechados 19

Artigo 28.º Muros de vedação 19

Artigo 29.º Coberturas 19

Artigo 30.º Parâmetros de edificabilidade – espaço residencial D2 19

Artigo 31.º Regime 20

Subsecção II Espaços verdes – V1 20

Artigo 32.º Caracterização e uso dominante 20

Artigo 33.º Medidas de enquadramento paisagístico 20

Artigo 34.º Usos compatíveis 20

Subsecção III Espaços de uso especial – EE1 21

Artigo 35.º Caracterização e uso dominante 21
Artigo 36.º Medidas de enquadramento paisagístico 21
Artigo 37.º Programa 21
Artigo 38.º Parâmetros 21
Secção II Solo urbanizável 22
Artigo 39.º Delimitação e composição 22
Subsecção I Espaços residenciais programados D3 e D4 22
Artigo 40.º Caracterização e uso dominante 22
Artigo 41.º Medidas de enquadramento e proteção 22
Artigo 42.º Usos compatíveis 23
Artigo 43º Parâmetros de edificabilidade – D3 23
Artigo 44.º Regime 24
Artigo 45.º Parâmetros de edificabilidade – D4 24
Artigo 46.º Regime 25
Subsecção II Espaços verdes – V2 25
Artigo 47.º Caracterização e uso dominante 25
Artigo 48.º Medidas de enquadramento paisagístico 25
Artigo 49.º Regime 25
Subsecção III Espaços de uso especial – EE2 26
Artigo 50.º Caracterização e uso dominante 26
Artigo 51.º Medidas de enquadramento paisagístico 26
Artigo 52.º Programa 26
Artigo 53.º Edificabilidade 27
Subsecção III Espaços de uso especial – EE3 28
Artigo 54.º Caracterização e uso dominante 28
Artigo 55.º Edificabilidade 29

Artigo 56.º Medidas de enquadramento paisagístico 29

Subsecção IV Espaços de uso especial – EE4 29

Artigo 57.º Caracterização e uso dominante 29

Artigo 58.º Regime 29

CAPÍTULO I V CORREDORES VERDES 30

Artigo 59.º Corredores verdes 30

Artigo 60.º Regime 30

CAPÍTULO V ÁREAS DE RISCOS 30

Secção I Disposições gerais 30

Artigo 61º Definição 30

Artigo 62º Identificação 30

Secção II Áreas inundáveis 31

Artigo 63.º Noção 31

Artigo 64.º Regime 31

Secção III Áreas de risco sísmico 31

Artigo 65.º Noção 31

Artigo 66.º Regime 31

Secção IV Áreas de risco de incêndio 32

Artigo 67.º Noção 32

Artigo 68.º Regime 32

CAPÍTULO VI INFRAESTRUTURAS 32

Secção I Rede Viária 32

Artigo 69.º Regime 32

Secção II Estacionamentos 34

Artigo 70.º Regime 34

TÍTULO IV PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO 35

CAPÍTULO I PLANEAMENTO 35

Artigo 71.º Objetivos programáticos 35

Artigo 72.º Regime de geral de cedências 35

CAPÍTULO II EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO 35

Artigo 73.º Princípios gerais 35

Artigo 74.º Programação 36

Artigo 75.º Unidades de execução 36

Artigo 76.º Sistema de execução 36

Artigo 77.º Mecanismo de perequação....36

Artigo 78.º Índice médio de utilização e área de cedência média 36

Artigo 79.º Custos de urbanização 36

TÍTULO V DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS 37

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES....37

Artigo 80.º Ruído 37

Artigo 81.º Acessibilidades 37

Artigo 82.º Legislação antissísmica 37

CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES FINAIS....37

Artigo 83.º Legalização, reabilitação e demolição de edificações 37

Artigo 84.º Remissões 38

Artigo 85.º Consulta do Plano 38

Artigo 86.º Revogação....38

Artigo 87.º Prazo de vigência 38

Artigo 88.º Entrada em vigor 38

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA LAGOA DE ALBUFEIRA

II - REGULAMENTO

TÍTULO I

PARTE GERAL

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

1- O presente regulamento estabelece as regras a que obedecem a ocupação, o uso e a transformação do solo na área definida no Plano Diretor Municipal de Sesimbra como unidade operativa de planeamento e gestão número oito (UOPG 8 - Lagoa).

2- A área objeto do Plano de Urbanização da Lagoa de Albufeira, abreviadamente designado por PULA, é a delimitada na Planta de Zonamento, publicada em anexo ao presente Regulamento.

Artigo 2º

Objetivo

O PULA tem como objetivo a recuperação e reconversão urbanística da área definida no artigo 1.º do presente regulamento.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1- O PULA é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas:

a) Regulamento;

b) Planta de zonamento, à escala 1:5000;

c) Planta de condicionantes à escala 1:5000;

2- O PULA é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório com os objetivos estratégicos do plano e respetiva fundamentação técnica;

b) Programa de execução e meios de financiamento;

c) Planta de enquadramento à escala 1/25.000;

d) Planta da situação existente;

e) Planta de cadastro;

f) Planta de Compromissos Urbanísticos na Área do Plano, com a indicação das licenças e autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das comunicações prévias admitidas e informações prévias favoráveis em vigor;

g) Planta de sensibilidade ecológica;

h) Planta de ocupação do solo;

i) Planta da estrutura viária - Equipamentos e estacionamentos;

j) Plantas de identificação do traçado das infraestruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de energia elétrica, de recolha de resíduos e demais infraestruturas existentes e previstas na área do plano;

k) Planta da estrutura ecológica;

l) Extratos dos regulamentos, planta síntese e plantas de condicionantes do Plano Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado e do Plano Diretor Municipal de Sesimbra; e extratos do PROT-AML, Plano Setorial Rede Natura, PROF-AML, Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo;

m) Mapa do ruído e peças desenhadas com os indicadores e classificação acústica.

3- Integram ainda o PULA os seguintes elementos:

a) Áreas de risco sísmico;

b) Áreas de risco incêndios e planta de risco de incêndio florestal;

c) Áreas inundáveis e peças desenhadas com as bacias hidrográficas, as áreas inundáveis e os perfis das ribeiras.

Artigo 4.º

Articulação com os instrumentos de gestão territorial em vigor

1- O PULA é compatível com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional que vigoram na respetiva área de intervenção, designadamente:

a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 04 de setembro;

b) Plano de Bacia Hidrográfica do Tejo, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 18/2001, de 07 de dezembro;

c) Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana de Lisboa, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2006, de 19 de outubro;

d) Plano Sectorial da Rede Natura, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;

e) Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Sintra – Sado, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003, de 25 de junho;

f) Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 08 de abril;

2- O Plano Diretor Municipal de Sesimbra é aplicável subsidiariamente em tudo o que não esteja expressamente regulado no PULA, com exceção das normas expressamente revogadas por este Regulamento.

Artigo 5.º

Vinculação jurídica

As normas do presente regulamento vinculam entidades públicas e ainda direta e imediatamente os particulares, designadamente no que concerne à elaboração de programas, estudos ou projetos, bem como ao licenciamento, autorização ou comunicação prévia de operações urbanísticas, informações prévias e, em geral, atos jurídicos ou operações materiais que impliquem alterações do uso dos solos.

Artigo 6.º

Definições

1- Para efeitos do disposto no presente regulamento são consideradas, para além dos conceitos técnicos previstos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, as seguintes definições:

a) «Centro de interpretação», infraestrutura destinada a proporcionar ao visitante o conhecimento global e integrado do parque;

b) «Conjunto comercial», empreendimento planeado e integrado, composto por um ou mais edifícios nos quais se encontra instalado um conjunto diversificado de estabelecimentos de comércio a retalho e ou de prestação de serviços;

c) «Espaço de jogo e recreio infantil», área destinada à atividade lúdica das crianças, delimitada física ou funcionalmente, em que a atividade motora assume especial relevância;

d) «Estabelecimento de comércio alimentar», local no qual se exerce predominantemente uma atividade de comércio alimentar;

e) «Estabelecimento de comércio não alimentar», local no qual se exerce predominantemente uma atividade de comércio não alimentar;

f) Estabelecimento de comércio misto», local no qual se exercem, em simultâneo, atividades de comércio alimentar e não alimentar;

g) «Índice de utilização do lote (Iulo)», quociente entre a área total de construção e a área do lote;

h) «Pólo de receção», local devidamente equipado destinado à receção de visitantes e à prestação de informações sobre a área protegida, podendo dispor de serviços específicos de animação ambiental;

i) «Superfície total de pavimento (STP)», soma das superfícies brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, excluindo espaços de uso público cobertos pela edificação, terraços, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar e caves destinadas a serviços técnicos, a arrecadações ou a estacionamento, desde que não constituam frações autónomas;

j) «Vias estruturantes», vias principais de acesso identificadas na planta de zonamento;

k) «Unidades de alojamento», espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7.º

Servidões e restrições de utilidade pública

1- Na área de intervenção do PULA, o uso, a ocupação e a transformação do solo estão condicionados às servidões e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as decorrentes dos regimes jurídicos seguintes:

a) Reserva Ecológica Nacional;

b) Reserva Agrícola Nacional;

c) Domínio Hídrico:

i) Margens das águas da Lagoa;

ii) Cursos de água e respetivas margens;

d) Rede Natura 2000:

i) Sítio Fernão Ferro/ Lagoa de Albufeira;

ii) Sítio Arrábida/ Espichel.

e) Sitio Ramsar;

f) Áreas sujeitas ao regime florestal;

g) Áreas de proteção ao sobreiro e à azinheira;

h) Perímetro de proteção a marcos geodésicos;

i) Proteção à rede viária;

j) Proteção a redes de drenagens de esgotos;

k) Proteção a redes de captação, adução e distribuição de água.

2- As áreas abrangidas pelas servidões e restrições de utilidade pública referidas no número anterior estão identificadas na planta de condicionantes, à exceção das referidas na al. j) e k) e da rede viária, de que apenas se representa a servidão *non aedificandi* à estrada da rede nacional EN 377.

3- Nas áreas abrangidas por restrições e servidões de utilidade pública, os respetivos regimes prevalecem sobre as disposições do presente Regulamento, quanto ao regime de uso do solo.

TÍTULO II
USO DO SOLO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 8.º
Classificação e qualificação do solo

1- Os solos integrados na área de intervenção do PULA classificam-se como solo rural e solo urbano.

2- O solo rural compreende as seguintes categorias de espaço, em função do respetivo uso dominante:

a) Espaços naturais;

b) Espaços agrícolas ou florestais;

c) Espaços turísticos.

3- O solo urbano dispõe de uma área de solo urbanizado e outra de solo urbanizável.

4- O solo urbanizado é constituído pelas seguintes categorias funcionais e respetivas subcategorias de espaço:

a) Espaços residenciais:

i) Espaços residenciais D 1;

ii) Espaços residenciais D 2.

b) Espaços verdes:

i) Espaços verdes V 1.

c) Espaços de uso especial:

i) Espaços de uso especial EE 1.

5- No solo urbanizável estão previstas as seguintes categorias funcionais e respetivas subcategorias de espaço:

a) Espaços residenciais programados:

i) Espaços residenciais programados D 3;

ii) Espaços residenciais programados D 4.

b) Espaços verdes:

i) Espaços verdes V 2;

c) Espaços de uso especial:

i) Espaço de uso especial EE 2;

ii) Espaço de uso especial EE 3;

iii) Espaço de uso especial EE4.

Artigo 9.º

Estrutura ecológica

A estrutura ecológica é constituída pela rede de corredores e de espaços verdes estabelecidas na área de intervenção do PULA e tem como função principal a proteção, conservação e valorização dos espaços rurais e urbanos.

CAPÍTULO II

SOLO RURAL

Secção I

Espaços Naturais

Artigo 10.º

Caracterização e uso dominante

1- Os espaços naturais integram a área verde de proteção e enquadramento à Lagoa, que engloba as zonas adjacentes à margem da Lagoa, parcialmente inseridas em Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional, as áreas da Rede Natura 2000, as áreas inundáveis da Ribeira da Sachola e o domínio hídrico público e privado do Estado.

2- Os espaços naturais destinam-se predominantemente à proteção, conservação e valorização da natureza, podendo acolher atividades de lazer e recreio não motorizadas.

Artigo 11.º

Regime aplicável

1- O espaço natural inserido na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado rege-se pelas disposições do respetivo regulamento.

2- O espaço natural, não abrangido pelo disposto no número anterior, está sujeito às interdições e condicionalismos previstos nos números seguintes.

3- São interditas as seguintes atividades:

a) Realização de novas construções ou ampliação das existentes;

b) Trânsito de veículos motorizados, nomeadamente todo o terreno, fora das áreas destinadas para o efeito, exceto os veículos de vigilância, emergência ou outros indispensáveis ao exercício de atividades devidamente autorizadas;

c) Prática de campismo;

d) Depósitos de resíduos ou materiais;

e) Derrube de árvores em maciço.

4- Na área ocupada com arvoredo, a realização de escavações para execução das fundações ou instalação de canalizações deve respeitar as seguintes distâncias:

a) Árvores de diâmetro de tronco (DAP) superior a 1 m: 10 m;

b) Árvores de diâmetro de tronco (DAP) entre 0,50 m e 1 m: 8 m;

c) Árvores de diâmetro de tronco (DAP) entre 0,20 m e 0,50 m: 5 m.

Artigo 12.º

Programa

As áreas integradas na unidade operativa de planeamento e gestão 18 – Lagoa de Albufeira (UOPG 18) do Plano de Ordenamento da Orla Costeira - Sintra-Sado serão objeto de um plano de intervenções a elaborar pelo Ministério responsável pela área do Ambiente, em articulação com a Câmara Municipal de Sesimbra, nos termos previstos no Regulamento daquele Plano Especial de Ordenamento do Território.

Secção II

Espaços Agrícolas ou Florestais

Artigo 13.º

Caracterização e uso dominante

1- Os espaços agrícolas ou florestais integram áreas agrícolas complementares, áreas agrícolas inseridas na Reserva Agrícola Nacional, áreas florestais parcialmente incluídas na Reserva Agrícola Nacional e na Reserva Ecológica Nacional, áreas inseridas nos sítios da lista nacional PTCON0054 - Fernão Ferro/Lagoa de Albufeira e PTCON 0010 Arrábida/Espichel - Rede Natura 2000, sitio RAMSAR e áreas afetas ao corredor ecológico e áreas de montado de sobro.

2- O espaço agrícola ou florestal destina-se predominantemente a atividades agrícolas e florestais de conservação da natureza e biodiversidade, sem prejuízo do desenvolvimento de outras atividades ou usos compatíveis com o uso dominante.

Artigo 14.º

Restrições

1- Com exceção dos atos e operações necessárias para os fins previstos no artigo 15.º, no espaço agrícola ou florestal são interditas as seguintes atividades:

a) Operações de loteamento;

b) Realização de novas construções;

c) Execução de obras de reconstrução e ampliação de quaisquer edificações;

d) Edificação de estufas ou estruturas similares;

e) Construção de instalações destinadas ao exercício da atividade pecuária;

f) Exploração de inertes;

g) Depósitos de detritos ou materiais;

h) Prática de campismo, salvo quando inserida em festivais ou eventos turísticos e culturais a realizar com caráter temporário;

i) Atear fogueiras;

j) Construção de muros e vedações em arame farpado;

k) Destruição de vegetação e alteração do relevo natural;

l) Alteração dos sistemas agrícolas e florestais existentes;

m) Execução de terraplanagens.

2- Nos espaços agrícolas ou florestais inseridos na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado, é permitida a realização de novas construções nos termos previstos no respetivo Regulamento do plano.

3- Nas áreas de uso predominantemente florestal é obrigatório proceder à gestão da vegetação espontânea, recorrendo~~,~~ preferencialmente~~,~~ ao corte da parte aérea da vegetação, sem destruição dos sistemas radiculares, e executando o trabalho em faixas, com uma periodicidade que garanta um compromisso entre a redução do risco de incêndio e a conservação ou recuperação de espécies da flora.

4- Na atividade agrícola deve privilegiar-se práticas que respeitem os ciclos de vida naturais e que minimizem o seu impacto sobre o ambiente, evitando designadamente a utilização de agroquímicos e escolhendo espécies vegetais resistentes às doenças e adaptadas às condições locais.

Artigo 15.º

Edificabilidade

1- No espaço agrícola ou florestal é permitida a realização de obras de construção nas áreas delimitadas na planta de zonamento, nos termos e condições definidos nos números seguintes.

2- As obras de construção previstas no número anterior só são permitidas para os seguintes fins:

a) Parque ambiental;

b) Unidade de serviços de saúde e bem-estar vocacionada para a população sénior;

c) Parque de estacionamento público.

3- A implementação do parque ambiental depende da elaboração prévia de um estudo que especifique e defina em concreto o modo e os parâmetros de ocupação do solo, o qual deve obedecer aos seguintes objetivos:

a) Conservação das características naturais e do equilíbrio ecológico da zona do Cabeço da Flauta;

b) Preservação do coberto arbóreo existente.

4- O parque ambiental tem de conter obrigatoriamente áreas afetas aos seguintes usos:

a) Parque de estacionamento, construído com materiais que conservem a permeabilidade do solo;

b) Parque de merendas;

c) Acessos rodoviários, pedestres e para cavaleiros;

d) Centro de interpretação com uma área máxima de construção de 100 m^2;

e) Circuito de manutenção;

f) Polo de receção com uma área máxima de construção de 150 m^2;

g) Espaço de jogo e recreio infantil.

5- A unidade de serviços de saúde e bem-estar deve integrar uma área destinada a residência assistida, a serviços de apoio domiciliário e a uma unidade de cuidados continuados com os seguintes parâmetros:

a) Área mínima de parcela: 10 ha;

b) Índice de utilização do solo: 0,14;

c) Número máximo de pisos: 2.

d) Número máximo de camas:

i) 120 na residência assistida e serviços de apoio domiciliário;

ii) 180 na unidade de cuidados continuados.

6- O parque de estacionamento público, previsto na al. c) do n.º 2 e identificado na planta de zonamento, deve ser construído com materiais que conservem a permeabilidade do solo.

Secção III

Espaço Turístico

Artigo 16.º

Caracterização e uso dominante

1- O espaço turístico está inserido numa área cuja envolvente apresenta características essencialmente agrícolas ou florestais.

2- O espaço turístico destina-se predominantemente à atividade turística nas formas e tipologias previstas no artigo seguinte.

Artigo 17.º

Tipologias de usos

1- No espaço turístico é permitido, nos termos previstos nesta secção, a instalação das seguintes tipologias e categorias de empreendimentos:

a) Estabelecimento hoteleiro de 4 ou 5 estrelas;

b) Parque de campismo e caravanismo, no mínimo de 3 estrelas.

2- Na área delimitada como espaço turístico é admitida a instalação até 2 parques de campismo e 1 estabelecimento hoteleiro.

3- Os parques de campismo existentes têm de reconverter-se e cumprirem os requisitos legais específicos de instalação e funcionamento.

Artigo 18.º

Condicionalismos

1- No espaço turístico apenas são permitidas as seguintes operações urbanísticas:

a) Obras de construção para a instalação de um estabelecimento hoteleiro com os parâmetros definidos no art.º19º;

b) Obras de reconstrução ou conservação das edificações existentes nos parques de campismo;

c) Obras necessárias para dotar os parques de campismo existentes dos requisitos legalmente exigidos para serem classificados no mínimo na categoria de 3 estrelas;

d) Construção de áreas reservadas a estacionamento de apoio às praias.

2- O espaço turístico delimitado na planta de zonamento junto aos Murtinhais será objeto de um estudo de integração paisagista com os seguintes objetivos:

a) Preservação das características paisagísticas da zona;

b) Salvaguarda da vegetação natural existente, particularmente a arbórea;

c) Introdução de novas espécies arbóreas ornamentais de enquadramento, desde que compatíveis com as espécies autóctones existentes;

d) Proteção do corredor verde que concretiza a estratégia de proteção ambiental do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa.

Artigo 19.º

Parâmetros

A construção do estabelecimento hoteleiro deve obedecer aos seguintes parâmetros:

a) Área mínima de parcela: 4 ha;

b) Índice de utilização solo: 0,30;

c) Número máximo de pisos: 2

d) Unidades máximas de alojamento: 200 quartos;

e) Equipamentos de uso comum.

CAPÍTULO III

SOLO URBANO

Secção I

Solo urbanizado

Artigo 20.º

Delimitação e composição

1- O solo urbanizado delimitado na planta de zonamento corresponde a uma área maioritariamente edificada, onde estão delimitadas várias AUGI, dotada de infraestruturas urbanas e servida por equipamentos de utilização coletiva.

2- O solo urbanizado é composto pelas categorias e subcategorias funcionais identificadas no n.º 4 do art.º 8.º do presente regulamento.

Subsecção I

Espaços Residenciais

Artigo 21.º

Caracterização e uso dominante

1- Os espaços residenciais destinam-se predominantemente a funções residenciais podendo acolher outros usos compatíveis com a sua utilização dominante.

2- Os espaços residenciais integram duas subcategorias:

a) Espaços residenciais D1, ocupados por moradias, localizados em diversas áreas de intervenção do PULA, maioritariamente a nascente da Ribeira da Sachola, onde se delimitaram áreas urbanas de génese ilegal (AUGI);

b) Espaços residenciais D2, ocupados por moradias, localizados na maior parte do solo urbano da área de intervenção do PULA e correspondem às áreas onde, maioritariamente, se delimitaram áreas urbanas de génese ilegal (AUGI).

Artigo 22.º

Medidas de enquadramento e proteção

1- O espaço residencial deve estar enquadrado por zonas verdes e de equipamentos para assegurar o equilíbrio ecológico e paisagístico complementar das áreas envolventes.

2- Nos terrenos ocupados por construção é interdito o corte de árvores sem prévia autorização da Câmara Municipal e do Instituto da Conservação da Natureza e Florestas, salvo por razões fitossanitárias, caso em que é suficiente a autorização do Instituto da Conservação da Natureza e Florestas.

3- É obrigatório os lotes manterem uma área arborizada tendo por base o pinheiro-manso.

4- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os lotes devem ter os seguintes índices de arborização:

a) Lotes com área até 200 m^2: mínimo de uma árvore;

b) Lotes com área até 400 m^2: mínimo de duas árvores;

c) Lotes com área superior a 400 m^2: mínimo de três árvores.

5- Nos lotes com moradias em banda, apenas é obrigatório manter uma área arborizada na zona frontal com o mínimo de uma árvore.

Artigo 23.º

Restrições

Nos espaços residenciais são proibidas as seguintes atividades:

a) Instalação de postos de abastecimento de carburantes de qualquer tipo;

b) Instalação de estabelecimentos industriais ou quaisquer atividades incompatíveis com a função residencial por serem perigosas para a saúde pública ou geradoras de poluição, designadamente, serralharias, carpintarias, oficinas de manutenção, reparação e lavagem de veículos automóveis e de motociclos;

c) Depósito de resíduos.

Artigo 24.º

Usos compatíveis

Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do art.º 26.º, nos espaços residenciais D1 e D2, admite-se a instalação de serviços e comércio em edifícios erigidos em lotes ou parcelas com área igual ou superior a 400 m^2.

Artigo 25.º

Parâmetros de edificabilidade - D1

1- No espaço residencial D1 são aplicados os seguintes parâmetros:

a) Densidade habitacional (Dhab): ≤ 20 fogos/ha;

b) Índice de utilização do solo (Iu): ≤ 0,35.

2- A densidade habitacional prevista no número anterior pode ter um acréscimo excecional até 15% nos loteamentos situados em espaços delimitados como áreas urbanas de génese ilegal, quando tal seja necessário para viabilizar o processo de reconversão.

3- Nos lotes localizados na subcategoria de espaço residencial D1 são aplicados, cumulativamente, os seguintes parâmetros:

a) Índice de utilização do lote (Iulo): ≤ 0,72;

b) Índice de ocupação do lote: ≤0,4;

c) Índice de Impermeabilização (Iimp):

i) Lotes com área inferior a 300 m^2: ≤ 0,85;

ii) Lotes com área de 300 m^2 até 400 m^2: ≤ 0,7;

iii) Lotes com área superior a 400 m^2: ≤0,6.

d) Área mínima de lote: 200 m^2;

e) Frente mínima de lote: 7 m;

f) Área máxima de implantação por lote: 300 m^2 por lote;

g) Superfície total de pavimento: máximo admitido por lote - 400 m ^{2};

h) Número máximo de pisos: 2.

4- As edificações devem respeitar os seguintes afastamentos:

a) No mínimo 5 m à frente, e a tardoz do lote, e 3 m na lateral, nos lotes com frentes iguais ou superiores a 20 m e com uma profundidade igual ou superior a 25 m;

b) 3 m à frente, e na lateral, e 5 m a tardoz nos restantes lotes;

c) 3 m à frente, e na lateral, e a tardoz do lote, quando sejam irregulares ou de gaveto.

5- Excetuam-se do disposto no n.º 4 as construções existentes implantadas nas estremas dos lotes, desde que possuam as condições mínimas de segurança e habitabilidade.

6- É permitida a implantação de moradias encostadas às construções existentes nas condições referidas no número anterior, desde que daí resulte um conjunto harmonioso.

7- Excetua-se do disposto da al. c) do n.º 3 as construções já existentes à data da publicação do Plano Parcial de Urbanização da Área Degradada a Recuperar da Lagoa de Albufeira.

Artigo 26.º

Características de ocupação – espaço residencial D1

1- No espaço residencial D1 os lotes podem ser ocupados com moradias isoladas, geminadas e em banda.

2- Nos lotes com área igual ou superior a 600 m^2, é permitida a construção de moradias bifamiliares ou edifícios de uso misto habitação e comércio/serviços.

3- É admitido o emparcelamento de dois lotes, desde que para uma única edificação o índice de ocupação não seja superior à soma das áreas de construção dos dois lotes.

4- A construção de moradias em banda exige a prévia execução de um estudo de conjunto ao nível da implantação, volumetria e características arquitetónicas dessas moradias.

5- Quando o desnível natural do terreno seja superior a 12%, pode construir-se caves para fins não habitacionais, desde que esteja garantida a iluminação, arejamento em, pelo menos, uma fachada e não ultrapasse o pé direito máximo de 2,3 m.

6- A área de implantação das caves não pode ultrapassar o perímetro do piso superior.

7- As áreas das caves não se incluem na área máxima de construção possível.

8- É permitida a construção de garagens e outros edifícios anexos nas moradias isoladas ou geminadas.

9- A construção de edifícios anexos prevista no número anterior é admitida, desde que sejam respeitadas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Não ocupar uma área superior a 0,10 da área total do lote;

b) Não ter uma superfície total de pavimentos (STP) superior a 50 m^2;

c) Não ter mais de um piso;

d) Não ter um pé direito superior a 2,50 m;

e) Não ser construído na frente do lote.

10- É proibida a construção na frente dos lotes.

11- É obrigatório que os edifícios disponham de um sistema que faça o encaminhamento, recolha e drenagem das águas pluviais, devendo no interior de cada lote ser construído um poço de drenagem.

Artigo 27.º

Condomínios fechados

Poderão ser admitidos condomínios fechados mediante a elaboração de um estudo prévio de conjunto.

Artigo 28.º

Muros de vedação

1- Os muros de vedação podem ser compostos exclusivamente por sebes vivas ou materiais lenhosos ou uma parte em alvenaria e outra em sebe viva, rede ou gradeamento, desde que respeitem os parâmetros previstos nos números seguintes.

2- Os muros confinantes com a via pública não podem exceder os 0,40 m de altura em alvenaria e 0,80 m de altura em sebe viva, rede ou gradeamento.

3- Os muros de vedação não confinantes com a via pública podem ter até 0,70m em alvenaria e 0,80 m de altura em sebe viva, rede ou gradeamento.

4- As vedações não confinantes com a via pública executadas exclusivamente com materiais lenhosos ou compostas unicamente por sebes vivas podem ter até 1,80 m de altura.

5- Desde que respeitada a altura máxima prevista nos números anteriores, poderá ser possível, quando devidamente justificado, a legalização de muros já existentes em desconformidade com os outros requisitos.

6- É proibida a construção de muros de vedação encimados por "setas" ou outros elementos perfurantes.

Artigo 29.º

Coberturas

1- Os telhados devem ser preferencialmente em telha cerâmica na cor natural, sendo proibidas coberturas em fibrocimento.

2- A altura do beirado contado da laje não pode ser superior a 0,30 m.

3- A inclinação das coberturas não pode exceder 26,5 graus.

4- É admitida a construção de coberturas em terraço.

Artigo 30.º

Parâmetros de edificabilidade – espaço residencial D2

1- No espaço residencial D2 são aplicados os seguintes parâmetros:

a) Densidade habitacional (Dhab): ≤15 fogos/ha;

b) Índice de utilização do solo (Iu): ≤ 0,30.

2- A densidade habitacional prevista no número anterior pode ter um acréscimo excecional até 15% nos loteamentos situados em espaços delimitados como áreas urbanas de génese ilegal, quando tal seja necessário para viabilizar o processo de reconversão.

3- Nos lotes localizados na subcategoria de espaço residencial D2 aplica-se o disposto nos nºs. 3 a 7 do art.º 25.º do presente Regulamento.

Artigo 31.º

Regime

É aplicável ao espaço residencial D2, o disposto nos art.º 26º, 27º, 28º e 29º do presente Regulamento.

Subsecção II

Espaços verdes – V1

Artigo 32.º

Caracterização e uso dominante

1- Os Espaços Verdes V1 constituem áreas verdes estruturantes das zonas residenciais que têm como funções o equilíbrio ecológico e a fruição de equipamentos de apoio urbano.

2- Nestes espaços admite-se o acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura.

Artigo 33.º

Medidas de enquadramento paisagístico

1- Qualquer intervenção nos espaços verdes carece da prévia apresentação de um projeto de espaços exteriores.

2- O projeto previsto no número anterior deve conter, para além dos requisitos legalmente exigidos, o seguinte:

a) Levantamento de espécies arbóreas existentes e identificação das árvores que devem ser abatidas;

b) Definição de espécies a manter e a plantar com indicação de dimensões;

c) Identificação dos materiais a utilizar em pavimentos;

d) Definição de mobiliário fixo de exterior;

e) Tratamento de espaços verdes, com indicação do sistema de rega e respetivos consumos.

Artigo 34.º

Usos compatíveis

1- Nos espaços verdes é admitida a implantação de espaços de jogo e recreio infantil e campos de jogos em espaços não cobertos.

2- A construção de campos de jogos ao ar livre não pode exceder, por unidade,1 200 m² de área de terreno.

Subsecção III

Espaços de uso especial – EE1

Artigo 35.º

Caracterização e uso dominante

Os espaços de uso especial EE1 são compostos por áreas integradas em zonas de apoio residencial e destinam-se predominantemente a equipamentos e complementarmente a uso turístico.

Artigo 36.º

Medidas de enquadramento paisagístico

Qualquer intervenção nos espaços exteriores está sujeita ao disposto no artigo 33.º.

Artigo 37.º

Programa

1- Nos espaços de uso especial EE1 está previsto:

a) A construção de um local de culto religioso;

b) A construção de equipamentos de apoio às pessoas idosas, designadamente, centro de convívio e centro de dia;

c) A requalificação e legalização do parque de campismo identificado na planta de zonamento.

2- O parque de campismo dispõe de 3 anos para concluir o processo de reconversão e legalização das suas instalações, em conformidade com os requisitos legais específicos em vigor.

Artigo 38.º

Parâmetros

Os equipamentos previstos no artigo anterior têm de observar os seguintes parâmetros:

a) Local de culto:

i) Área mínima de parcela: 4.000 m ^{2};

ii) Índice de utilização do solo (Iu): ≤ 0,025.

b) Equipamento de apoio ao idoso – Centro de Dia e Apoio Domiciliário:

i) Área mínima do lote ou parcela: 3500 m^2;

ii) Índice de utilização do solo (Iu): ≤ 0,57;

iii) Índice de impermeabilização (Iimp): ≤ 0,7;

iv) Número máximo de pisos: 2.

Secção II
Solo urbanizável

Artigo 39.º
Delimitação e composição

1- O solo urbanizável destina-se à expansão urbana na qual a urbanização é precedida de programação, nos termos estabelecidos no presente Regulamento.

2- O solo urbanizável é composto pelas categorias e subcategorias funcionais identificadas no n.º 5 do art.º 8º do presente Regulamento.

Subsecção I
Espaços residenciais programados D3 e D4

Artigo 40.º
Caracterização e uso dominante

1- Os espaços residenciais programados correspondem a uma área não construída onde está prevista a edificação para fins predominantemente residenciais, podendo ser acolhidos outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

2- Os espaços residenciais programados integram duas subcategorias, devidamente identificadas na planta zonamento:

a) Espaços residenciais programados D3;

b) Espaços residenciais programados D4.

Artigo 41.º
Medidas de enquadramento e proteção

1- Nos espaços residenciais programados devem ser privilegiadas soluções de desenho urbano que qualifiquem urbanística e arquitetonicamente as áreas de intervenção, com preocupações de integração paisagística, e respeitadas as condições previstas nos números seguintes.

2- Os espaços residenciais programados devem estar enquadrados por zonas verdes para assegurar o equilíbrio ecológico e paisagístico complementar das áreas envolventes.

3- É interdito o corte de árvores sem prévia autorização da Câmara Municipal e do Instituto de Conservação de Natureza e Florestas, salvo por razões fitossanitárias, caso em que é suficiente a autorização do Instituto de Conservação de Natureza e Florestas

4- É obrigatório que os lotes disponham de uma área arborizada tendo por base o pinheiro-manso.

5- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os lotes devem ter os seguintes índices de arborização:

a) Lotes com área até 200 m^2: mínimo de uma árvore;

b) Lotes com área até 400 m^2: mínimo de duas árvores;

c) Lotes com área superior a 400 m^2: mínimo de três árvores.

6- Nos lotes com moradias em banda apenas é obrigatório manter uma área arborizada na zona frontal com o mínimo de uma árvore.

Artigo 42.º

Usos compatíveis

1- Nos espaços residenciais programados D3 e D4 é permitida a instalação de serviços e comércio em lotes ou parcelas com área igual ou superior a 400 m^2.

2- Nos espaços residenciais programados D4 podem ser construídos equipamentos de apoio à criança e campos de jogos ao ar livre que não excedam, por unidade, 1200 m^2 de área de terreno.

Artigo 43.º

Parâmetros de edificabilidade – D3

1- Nos espaços residenciais programados D3 são aplicados os seguintes parâmetros:

a) Densidade habitacional (Dhab): ≤ 15 fogos/ha;

b) Índice de utilização do solo (Iu): ≤ 0,30.

2- Nos lotes localizados na subcategoria de espaços residenciais programados D3 são aplicados os seguintes parâmetros:

a) Índice de utilização ao lote (Iulo): ≤ 0,60;

b) Índice de ocupação: ≤ 0,3;

c) O índice de impermeabilização (Iimp):

i) Lotes com área inferior a 300 m^2: ≤ 0,70;

ii) Lotes com área entre 300 m^2 e os 400 m^2: ≤ 0,65;

iii) Lotes com área superior a 400 m^2: ≤ 0,55;

d) Área máxima de implantação por lote (Ai): 285 m^2;

e) Superfície total de pavimentos (STP) : máximo admitido por lote 475m^2;

f) Número máximo de pisos: 2.

3- As edificações devem respeitar os seguintes afastamentos:

a) No mínimo 5 m a tardoz do lote;

b) 3 m na frente e lateral do lote.

4- Para efeitos do número anterior consideram-se estremas frontais as confinantes com a via pública, sendo as restantes consideradas laterais.

5- Excetuam-se do disposto nos n.ºs 3 e 4 as construções existentes implantadas nas estremas dos lotes, desde que possuam as condições mínimas de segurança e habitabilidade.

Artigo 44.º

Regime

É aplicável aos espaços residenciais programados D3, o disposto nos artigos 26.º, 27.º, 28.º e 29.º do presente Regulamento.

Artigo 45.º

Parâmetros de edificabilidade – D4

1- Salvo o disposto no número seguinte, nos espaços residenciais programados D4 são aplicados os seguintes parâmetros:

a) Densidade habitacional (Dhab): ≤10 fogos/ha;

b) Índice de utilização do solo (Iu) ≤ 0,35.

2- No espaço residencial programado D4, identificado na planta de zonamento a poente da estrada dos Murtinhais, aplicam-se os seguintes parâmetros:

a) Densidade habitacional (Dhab): ≤ 5 fogos/ha;

b) Índice de utilização do solo (Iu) ≤ 0,35.

3- Nos lotes localizados na subcategoria de espaços residenciais programados D4 são aplicados, cumulativamente, os seguintes parâmetros:

a) Índice de utilização ao lote: ≤ 0,55;

b) Índice de ocupação do lote: ≤ 0,35;

c) Índice de impermeabilização (Iimp):

i) Lotes com área inferior a 300 m^2: ≤ 0,65;

ii) Lotes com área entre 300 m^2 e 400 m^2: ≤0,60;

iii) Lotes com área superior a 400 m^2: ≤0,50;

d) Área máxima de implantação por lote (Ai): 295 m^2;

e) Superfície total de pavimentos (STP): máximo admitido por lote 495m^2;

f) Número máximo de pisos: 2.

4- As edificações devem respeitar os seguintes afastamentos mínimos:

a) 5 m na frente e a tardoz do lote;

b) 3 m nas laterais do lote.

5- O equipamento de apoio à criança tem de observar os seguintes parâmetros:

a) Área mínima do lote ou parcela: 3000 m^2:

i) Índice de utilização do solo: ≤ 0,4;

ii) Índice de impermeabilização: ≤ 0,7;

iii) Número máximo de pisos: 2.

6- É admitida a legalização da construção identificada na planta de zonamento.

Artigo 46.º

Regime

É aplicável, aos espaços residenciais programados D4, o disposto nos artigos 26.º, 27.º, 28.º e 29.º, do presente Regulamento.

Subsecção II

Espaços verdes – V2

Artigo 47.º

Caracterização e uso dominante

1- Os espaços verdes V2 correspondem a uma área de interesse paisagístico e integra áreas de Reserva Ecológica Nacional e áreas inundáveis da Ribeira da Sachola.

2- Os espaços verdes V2 destinam-se predominantemente a uma utilização de recreio e lazer compatíveis com os valores a proteger, conservar e valorizar.

Artigo 48.º

Medidas de enquadramento paisagístico

Qualquer intervenção nos espaços exteriores está sujeita ao disposto no artigo 33.º.

Artigo 49.º

Regime

1- Nos espaços verdes V2 é permitido:

a) A implantação de espaços de jogo e recreio infantil e um campo de jogos não coberto;

b) A legalização das construções existentes identificadas na planta de zonamento.

2- O campo de jogos deve ocupar uma área máxima de 3000 m2.

3- Nas edificações previstas na al. b) do n.º 1 só podem ser realizadas as seguintes operações urbanísticas:

a) Obras de conservação;

b) Obras de reabilitação;

4- Só são permitidas obras de ampliação até 25% da área de construção existente, quando sejam sujeitas a obras de reabilitação significativa.

Subsecção III

Espaços de uso especial – EE2

Artigo 50.º

Caracterização e uso dominante

Os espaços de uso especial EE 2 correspondem a uma área pouco edificada e destinam-se predominantemente à instalação de equipamentos de apoio aos residentes e a acolher serviços e comércio que sejam complementares a este uso.

Artigo 51.º

Medidas de enquadramento paisagístico

Qualquer intervenção nos espaços exteriores está sujeita ao disposto no artigo 33.º.

Artigo 52.º

Programa

1- A estruturação, ordenamento e qualificação dos espaços de uso especial EE2 no seu conjunto deve ser objeto de um estudo urbanístico adequado e com um grau de pormenorização superior ao de um Plano de Urbanização.

2- Nos espaços de uso especial EE2 está programada a construção de uma área mista que integra serviços, comércio e equipamentos de diversa natureza.

3- É ainda admitida, nos espaços de uso especial EE2, a legalização das construções existentes identificadas na planta de zonamento.

4- No espaço de uso especial EE2 pode ser construído o seguinte:

a) Espaço cultural;
b) Campos de jogos;
c) Equipamentos desportivos, designadamente pavilhão desportivo e piscina coberta;
d) Equipamento social de apoio à criança;
e) Escola básica 1,2,3 com ATL;
f) Equipamento social de apoio ao idoso;
g) Extensão de saúde;
h) Farmácia;
i) Posto dos correios;
j) Instalações da Proteção Civil - quartel de bombeiros;
k) Terminal de transportes;

l) Recinto para instalação de um mercado de levante;

m) Estabelecimentos de comércio a retalho alimentar, não alimentar ou misto.

5- A área mista a que se refere o n.º 2 pode ser estruturada como um conjunto comercial composto por um agrupamento de estabelecimentos de comércio a retalho e prestação de serviços, no qual pode estar inserido um espaço destinado a sala de espetáculos e auditório polivalente.

6- Neste espaço é admissível a edificação destinada a outras atividades económicas não previstas no n.º4, desde que sejam respeitados os parâmetros de edificabilidade.

Artigo 53.º

Edificabilidade

1- Os equipamentos previstos para a área mista dos espaços de uso especial EE2 devem obedecer aos seguintes parâmetros:

a) Equipamento de apoio à criança:

i) Área mínima do terreno – 3000 m^2;

ii) Índice de utilização do solo (Iu) – ≤0,4.

b) Extensão de saúde:

i) Área mínima do terreno – 3000 m^2;

ii) Índice de utilização do solo (Iu) –≤ 0,67.

c) Posto de correios:

i) Área máxima de construção – 200 m^2.

d) Residência de idosos:

i) Área mínima do terreno – 5000 m^2;

ii) Índice de utilização do solo (Iu) – ≤ 0,8.

e) Terminal de transportes:

i) Área mínima do terreno – 2,5 ha;

ii) Índice de utilização do solo (Iu) – ≤ 0,08.

f) Escola básica 1, 2, 3 com ATL :

i) Área mínima do terreno – 15000 m^2;

ii) Índice de utilização do solo (Iu) – ≤0,27.

g) Instalações da Proteção Civil - quartel de bombeiros:

i) Área mínima do terreno – 2500 m^2;

ii) Índice de utilização do solo (Iu) – ≤ 0,55.

h) Pavilhão desportivo e piscina coberta:

i) Área mínima do terreno – 5000 m^2;

ii) Índice de utilização do solo (Iu) – ≤ 0,6.

i) Grande campo de jogos:

i) Área mínima do terreno – 10000 m^2.

j) Mercado de levante:

i) Área do terreno – 11.564m^2;

k) Espaço cultural

i) Área mínima do terreno – 5000 m^2;

ii) Índice de utilização do solo (Iu) – ≤0,5.

l) Espaço comercial/serviços:

i) Área mínima do terreno – 1500 m^2;

ii) Índice máximo de utilização do solo (Iu) – ≤ 0,3.

2- Os pequenos campos de jogos devem ocupar, por cada unidade, o máximo de 1 200 m² de área de terreno.

3- A parte comercial da área mista, que pode integrar o espaço cultural destinado a sala de espetáculos e auditório polivalente, deve ser estruturada como um núcleo de características centrais e ter os seguintes parâmetros:

a) Parte comercial:

i) Área mínima de terreno: 1,5 ha;

ii) Índice de utilização do solo (Iu) – ≤ 0,4.

b) Espaço cultural:

i) Os previstos na al. k) do n.º 1;

4- Nas edificações previstas no n.º 3 do art.º 52.º só podem ser realizadas as seguintes operações urbanísticas:

a) Obras de conservação;

b) Obras de reabilitação;

c) Obras de ampliação até 25% da área de construção existente, quando estas forem sujeitam a obras de reabilitação significativa.

Subsecção III

Espaços de uso especial – EE3

Artigo 54.º

Caracterização e uso dominante

1- Os espaços de uso especial EE3 correspondem a uma área de intervenção do Plano destinada a equipamento ou a outros usos específicos compatíveis com a utilização dominante na zona envolvente.

2- Nestes espaços pode ser delimitada uma reserva de terreno destinada a compensar proprietários de edificações que venham a ser demolidas no âmbito do processo de reconversão e reabilitação da margem sul da Lagoa ou de áreas naturais classificadas.

Artigo 55.º

Edificabilidade

Aplica-se à área a delimitar, nos termos do n.º 2 do artigo anterior, os parâmetros previstos para os espaços residenciais programados D3.

Artigo 56.º

Medidas de enquadramento paisagístico

Qualquer intervenção nos espaços exteriores está sujeita ao disposto no artigo 33.º.

Subsecção IV

Espaços de uso especial – EE4

Artigo 57.º

Caracterização e uso dominante

Os espaços de uso especial EE4 correspondem a uma área de intervenção do Plano destinada à instalação de equipamentos.

Artigo 58.º

Regime

1- Nos espaços de uso especial EE4 é permitida a construção dos seguintes equipamentos:

a) Equipamento de apoio à criança;

b) Equipamentos de apoio ao idoso: lar e centro de apoio - centro de dia e apoio domiciliário;

2-Os equipamentos estão sujeitos aos seguintes parâmetros:

a)Equipamento de apoio à criança:

i) Área mínima de terreno: 3000 m^2;

ii) Índice de utilização do solo (Iu) : ≤0,4;

iii) Número máximo de pisos: 2.

b)Centro de apoio aos idosos - centro de dia e apoio domiciliário:

iv) Área mínima de terreno 3500 $m^{2;}$

v) Índice de utilização do solo (Iu): ≤0,85;

vi) Número máximo de pisos: 2.

c) Lar:

i) Área mínima de terreno 5000 m^2;

ii) Índice de utilização do solo (Iu): ≤ 0,8;

iii) Número máximo de pisos: 2.

CAPÍTULO I V
CORREDORES VERDES

Artigo 59.º
Corredores verdes

1- Os corredores verdes são estruturas lineares que permitem efetuar a ligação entre os vários espaços e que se constituem como alamedas ou vias arborizadas.
2- Os corredores verdes marginam as vias principais de acesso de 1.º nível, ao longo das quais serão criados, sempre que possível, passeios arborizados de ambos os lados da via, e as vias de distribuição de 2.º nível A e B onde será arborizado apenas um dos passeios contíguos à faixa de rodagem, quando tal seja viável.

Artigo 60.º
Regime

1- Sempre que as vias sejam arborizadas, são observadas as normas previstas nos números seguintes.
2- Nos passeios com largura superior a 2, 40 m, devem ser construídas caldeiras para plantação de árvores.
3- As caldeiras devem ter no mínimo 1,20 X 1,20 m e deixar um corredor mínimo livre de 1,20 m.
4- A irrigação das caldeiras deve ser realizada através de um sistema de rega gota-a-gota.
5- As espécies a plantar devem ser as adequadas para arruamentos e adaptadas às condições edafoclimáticas

CAPÍTULO V
ÁREAS DE RISCOS

Secção I
Disposições gerais

Artigo 61.º
Definição

As áreas de riscos do uso do solo são aquelas que, pelas suas características e para além das condicionantes legais, implicam uma regulamentação especial que restringe as utilizações e ocupações dominantes estabelecidas para cada categoria de espaços.

Artigo 62.º
Identificação

Estão identificadas na área de intervenção do Plano as seguintes áreas de risco:

a) Áreas inundáveis;

b) Áreas de risco sísmico;

c) Áreas de risco de incêndios.

Secção II

Áreas inundáveis

Artigo 63.º

Noção

As áreas inundáveis, identificadas na respetiva planta, são zonas sujeitas ao risco de inundação e correspondem à área contígua à margem de um curso de água que se estenda até à linha alcançada pela maior cheia, com período de retorno de cem anos.

Artigo 64.º

Regime

1- Sem prejuízo de outros condicionalismos legalmente previstos, nas áreas inundáveis é interdito:

a) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural;

b) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;

c) Realizar construções, ou executar obras suscetíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas.

2- As áreas inundáveis podem ser utilizadas para a instalação de equipamentos de lazer, que não impliquem a construção de edifícios, mediante autorização de utilização concedida pela autoridade a quem cabe o licenciamento da utilização dos recursos hídricos.

Secção III

Áreas de risco sísmico

Artigo 65.º

Noção

Para efeitos do presente Regulamento consideram-se zonas de risco sísmico as áreas suscetíveis à ocorrência de sismos com uma intensidade média a elevada.

Artigo 66.º

Regime

Nas zonas de risco sísmico, localizadas em solo rural ou urbano, a Câmara Municipal pode exigir a apresentação de estudo geotécnico e de soluções técnicas compatíveis com as características da zona a ocupar, quando se trate da construção de edifícios afetos ao uso público, designadamente equipamentos de apoio à criança e ao idoso, equipamentos desportivos ou culturais, estabelecimentos de comércio ou de serviços com uma área superior a 400 m2 e empreendimentos turísticos.

Secção IV

Áreas de risco de incêndio

Artigo 67.º

Noção

Consideram-se áreas de risco de incêndio, para efeitos do presente Regulamento, as que estão identificadas na planta de risco de incêndio, e classificadas segundo o risco espacial de nível alto e muito alto.

Artigo 68.º

Regime

1- Sem prejuízo de outros condicionalismos previstos no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, é proibida a construção de edificações para habitação, comércio, serviço e indústria, nas áreas de risco de incêndio localizadas em solo urbanizável

2- Quando o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios não estabeleça regras específicas, a construção de novas edificações em solo rural tem de assegurar, na sua implantação no terreno, uma distância à extrema da propriedade de 50 m e a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício, à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndio no edifício e respetivos acessos.

CAPÍTULO VI

INFRAESTRUTURAS

Secção I

Rede Viária

Artigo 69.º

Regime

1- O PULA estabelece uma rede viária principal, identificada na planta de zonamento, constituída por:

a) Vias principais de acesso de 1.º nível - A;

b) Vias principais de acesso de 1.º nível – B;

c) Vias de distribuição de 1.º nível A, 2.º nível B e de 2.º nível C;

d) Vias locais principais de 3.º nível.

2- A estrutura viária será composta por novas vias e outras já existentes que vão ser consolidadas com a implementação do PULA e dos Planos de Pormenor a aprovar, conforme planta de zonamento.

3- É interdita qualquer ocupação das áreas previstas para o traçado das vias.

4- Nas vias principais de acesso podem existir passeios arborizados, constituindo uma estrutura verde adjacente às áreas públicas.

5- As vias existentes e propostas devem ter a seguinte largura:

a) Vias principais de acesso 1º nível – A (V1 aa): 17,00 m;

b) Vias principais de acesso - 1º nível - B (V1Ba): 12,80 m;

c) Vias de distribuição 1º nível - A (V2 Aa): 12,00 m;

d) Vias de distribuição 2º nível – B (V2 Ba):11,00 m;

e) Vias de distribuição 2º nível – C (V2 C):11,00 m;

f) Vias locais principais 3º nível: 9,70 m;

6- As vias previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 5 podem ter passeios arborizados com as seguintes dimensões:

a) Vias principais de acesso 1º nível - A (V1aa): dois passeios, preferencialmente arborizados, de 2,75 m enquadrando a faixa de rodagem e a via de bicicletas;

b) Vias principais de acesso - 1º nível - B (V1Ba): um passeio de 1,60, preferencialmente com uma área arborizada, enquadrando a via de bicicletas;

c) Vias de distribuição 1º nível - A (V2 Aa): um passeio de 1,75 m, preferencialmente, com uma área arborizada entre o passeio e o estacionamento longitudinal;

d) Vias de distribuição 2º nível - B (V2 Ba): um passeio de 2,75 m, preferencialmente, arborizado ao longo de um dos lados da faixa de rodagem.

7- Para além das vias que constituem a estrutura viária principal, podem ser admitidas nas áreas urbanas, consolidadas ou com alinhamentos definidos, vias locais secundárias de um sentido, com um perfil total transversal de 7 m, nos termos definidos no respetivo título de reconversão.

8- As vias locais secundárias previstas no número anterior podem não ter passeios, constituindo uma faixa mista de circulação de peões e automóveis que deve ser pavimentada em calçada grossa, admitindo-se, porém, uma faixa de rodagem com largura máxima de 3,50 m em betuminoso.

9- Nas situações existentes de vias de 7 m, com dois sentidos, admite-se uma faixa de rodagem com a largura máxima de 5 m em betuminoso.

10- No caso das novas vias, os traços definidos na planta de zonamento poderão sofrer pequenos ajustes decorrentes de condicionantes topográficas ou do desenho urbano a adotar, devendo, no entanto, assegurar a estrutura hierárquica estabelecida.

11- Os perfis transversais tipo devem ter as seguintes dimensões:

VIAS	FAIXA RODAGEM	ESTACIONAMENTO	PASSEIO	BICICLETAS	SEPARADOR
Acesso 1º nível A (V1 – aa)	8,0 m	—	2 x 2,75 m (aa)	2,50 m	1,00 m
Acesso 1º nível B (V1B - a)	6,5 m	—	2 x 1,60 m (a)	2,50 m	0,60 m
Distribuição1º nível A (V2A - a)	6,5 m	2,00 m (só de um lado)	2 x 1,75 m (a)	—	—
Distribuição 2.º nível B (V2B-a)	6,5 m	—	1,75/ 2,75 m (a)	—	—
Distribuição 2º nível C (V2C)	6,5 m	—	2 x 2,25 m	—	—
Locais principais 3.º nível	6,5 m	—	2 x 1,60 m	—	—
(aa) passeio preferencialmente arborizado em ambos os lados (a) Passeio preferencialmente arborizado de um só lado					

Secção II
Estacionamentos

Artigo 70.º
Regime

1- Na área de intervenção do PULA aplicam-se os parâmetros mínimos de dimensionamento do estacionamento constantes da Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de março.

2- As áreas de estacionamento público previstas estão delimitadas e identificadas na planta de zonamento e serão objeto de estudos de integração na envolvente.

3- Os lotes que disponham de estabelecimentos comerciais têm de ceder à área frontal para o domínio público municipal para estacionamento.

4- As zonas de estacionamento devem ser pavimentadas de forma a permitir a permeabilização dos solos.

TÍTULO IV
PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I
PLANEAMENTO

Artigo 71.º
Objetivos programáticos

1- Na área de intervenção do PULA devem ser assegurados os seguintes objetivos:

a) A proteção e valorização da paisagem e das áreas naturais e a preservação das espécies autóctones;

b) A preservação dos valores ecológicos e paisagísticos indispensáveis para a qualidade de vida das populações e do ambiente;

c) A requalificação do espaço público e das áreas urbanas de génese ilegal.

2- Os objetivos previstos neste artigo serão assegurados pela cedência para domínio municipal de todas as áreas estruturantes, espaços verdes e equipamento de utilização coletiva, nos termos previstos no artigo seguinte.

Artigo 72.º
Regime de geral de cedências

1- Os parâmetros de cedências para espaços verdes e equipamentos são os constantes nos quadros 1 e 2 anexos ao presente Regulamento.

2- Nas operações de loteamento, reconversão urbanística, reparcelamento ou obras de impacte semelhante a loteamento, quer para efeitos de edificação, quer para efeitos de divisão do prédio com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, a título gratuito, as áreas necessárias à construção e alargamento das vias, incluindo passeios, áreas para estacionamento, áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

3- Cabe aos promotores das operações urbanísticas suportar os custos das respetivas infraestruturas.

4- Havendo acordo da Câmara Municipal, a cedência pode incidir sobre parcelas urbanizadas ou de urbanização programada de outros locais do Município.

CAPÍTULO II
EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO

Artigo 73.º
Princípios gerais

1- O PULA será executado através da delimitação de unidades de execução, de planos de pormenor de reconversão e de operações de loteamento nos termos da legislação aplicável às Áreas Urbanas de Génese Ilegal.

2- Fora das áreas compreendidas nas unidades de execução, dos planos de pormenor e operações de loteamento nas áreas urbanas de génese ilegal, a execução é realizada diretamente através do licenciamento ou admissão da comunicação prévia das operações urbanísticas.

Artigo 74.º

Programação

A programação da execução do PULA consta do programa de execução e meios de financiamento.

Artigo 75.º

Unidades de execução

Na área de intervenção do PULA estão delimitadas três unidades de execução com os limites físicos constantes da respetiva planta de zonamento.

Artigo 76.º

Sistema de execução

1- Nas unidades de execução vigoram os sistemas de:

a) Compensação na unidade 1;

b) Cooperação nas unidades 2 e 3.

2- Os direitos e obrigações dos participantes e das partes nas unidades de execução são definidos em contrato de urbanização.

Artigo 77.º

Mecanismo de perequação

Os mecanismos de perequação a utilizar no âmbito das unidades de execução são:

a) O índice médio de utilização;

b) A área de cedência média;

c) A repartição dos custos de urbanização.

Artigo 78.º

Índice médio de utilização e área de cedência média

Para efeitos de perequação de benefícios e encargos, estabelecem-se para as unidades de execução os índices médios de utilização e as áreas de cedência médias constantes do quadro 2 anexo ao presente Regulamento.

Artigo 79.º

Custos de urbanização

1- No âmbito das unidades de execução, os custos de urbanização são integralmente repartidos por cada um dos proprietários ou particulares com direitos reais sobre as parcelas ou prédios, na proporção do respetivo direito de edificabilidade.

2- Os custos totais com as obras de urbanização são os previstos no programa de execução e meios de financiamento do plano.

TÍTULO V
DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Artigo 80.º
Ruído

1- No PULA existem áreas classificadas como zonas mistas e como zonas sensíveis para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído em vigor.
2- As zonas mistas e as zonas sensíveis encontram-se delimitadas e identificadas na planta de zonamento.

Artigo 81.º
Acessibilidades

A acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada deve ser permitida em toda a área do PULA, nomeadamente através da supressão das barreiras urbanísticas e arquitetónicas nos edifícios públicos, equipamentos coletivos e via pública e projetos de novas construções privadas, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 82.º
Legislação antissísmica

As obras de construção estão sujeitas ao cumprimento das normas impostas pela legislação antissísmica.

CAPÍTULO II
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 83.º
Legalização, reabilitação e demolição de edificações

1- As edificações e respetivos usos existentes na área de intervenção do PULA podem ser legalizadas e reabilitadas, desde que cumpram as normas do Plano e as regras de construção aplicáveis.
2- Os muros de vedação que impeçam a implementação da rede viária definida no presente Regulamento serão demolidos.
3- Serão demolidas todas as construções existentes não legalizáveis, no prazo máximo de 10 anos, exceto as construções que se encontrem em situação de risco devendo estas ser demolidas no prazo de 5 anos.

4- Para feitos do número anterior consideram-se construções em situação de risco, aquelas que estão localizadas, designadamente: em leitos de curso de água, dunas litorais e áreas com risco de erosão.

Artigo 84.º

Remissões

As remissões feitas no presente Regulamento para diplomas ou disposições legais específicas são de natureza formal, pelo que, em caso de alteração legislativa superveniente, se consideram efetuadas para os novos diplomas e ou disposições legais respetivas.

Artigo 85.º

Consulta do Plano

O PULA, com todos os seus elementos, pode ser consultado no sítio do Município de Sesimbra e na Direção Geral do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Urbano.

Artigo 86.º

Revogação

1- O presente Regulamento revoga o Plano Parcial de Urbanização da Área Degradada a Recuperar da Lagoa de Albufeira ratificado pela Portaria n.º 661/95, de 26 de junho.

2- São ainda revogados todas as disposições do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Sesimbra que contrariem o disposto no presente Regulamento, designadamente os artigos 61.º, 62.º, 63.º, 64.º e 65.º.

Artigo 87.º

Prazo de vigência

O prazo de vigência do PULA é de 10 anos.

Artigo 88.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.

Anexo

Quadro 1 – Artigo 72.º do Regulamento

Categorias de espaço	Área a ceder

Espaços residenciais programados D3 e D4 (fora das unidades de execução)	20% da área total da propriedade
Espaços residenciais D1 e D2	0,60 do STP e RMTCRAU da Câmara Municipal de Sesimbra

Quadro 2 – Artigo 78.º do Regulamento

Unidade de Execução	Índice médio de utilização	Área de cedência média
1	**0,051**	**0,75**
2	**0,216**	**0,623**
3	**0,055**	**0,80**