

## **Regulamento**

### **CAPÍTULO I**

#### **Disposições gerais**

##### **Artigo 1º**

##### **Norma Habilitante**

O presente Regulamento tem o seu suporte legal, genericamente no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e na alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, republicada pela Lei n.º 5-A/02, de 11 de Janeiro, rectificada pelas Declarações de Rectificação n.º 4/02 e 9/02, de 6 de Fevereiro e 5 de Março; e especificamente na Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, republicada pela Lei n.º 64/03, de 23 de Agosto, e pelas alterações introduzidas pela Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro.

##### **Artigo 2º**

##### **Objectivo**

O Plano de Pormenor da AUGI 9 – Lagoa de Albufeira (PP AUGI 9) visa a reconversão urbanística da área delimitada na Planta de Implantação, nos termos da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro.

##### **Artigo 3º**

##### **Âmbito Territorial**

O PP AUGI 9 abrange toda a área urbana de génese ilegal denominada de “AUGI 9 – Lagoa de Albufeira”; constituída pelos prédios descritos sob os números 01599, 05772, 03526 e 11636, todos da freguesia do Castelo, na Conservatória do Registo Predial de Sesimbra, inscritos na matriz predial rústica da mesma freguesia sob os artigos 25, e parte do 39 e 40 da Secção J, com a área total de 151.000 m2.

##### **Artigo 4º**

##### **Definições**

Para efeitos do presente Plano fixam-se as seguintes definições:

1. 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 fracções autónomas.
2. Índice de construção (STP/A): quociente entre a superfície total de pavimento pela área do lote.
3. Área total de implantação (Ai): somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território do solo ocupada por uma construção.
4. Índice de implantação (I/A): é igual ao quociente entre a área de implantação pela área do lote.
5. Estrema: limite de um lote.
6. Anexo: construção destinada a uso complementar da edificação principal, designadamente garagens e anexos para arrumos.
7. Edificação principal: edificação isolada, em banda, ou geminada, com acesso feito por arruamento ou espaço público, e ligação ou possibilidade de ligação independente às redes de infra-estruturas.
8. Moradia isolada (MI): edificação destinada à habitação, não confinante com as extremas do lote.
9. Moradia geminada (MG): edificação destinada à habitação, confinante com a construção de um lote contíguo.
10. Moradia em banda (MB): edificação destinada à habitação, confinante com as dos dois lotes contíguos.
11. Moradia topo de banda (MTB): edificação destinada à habitação, sita num dos topos de uma banda de moradias.
12. Equipamento de utilização colectiva: são as edificações e os espaços não edificados afectos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação de necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil.

## Artigo 5º

### **Enquadramento legal e relação com outros instrumentos de ordenamento do território**

1. Este Plano de Pormenor enquadra-se no regime jurídico excepcional para as Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI).
2. Este Plano está sujeito à hierarquia dos instrumentos de ordenamento do território em vigor, designadamente do Plano Regional Ordenamento Território da Área Metropolitana de Lisboa, Plano Director Municipal de Sesimbra e Plano Parcial de Urbanização da Área Degradada a Recuperar da Lagoa de Albufeira, sem prejuízo dos números seguintes.
3. Este Plano não se conforma com o índice de construção máximo e com a densidade habitacional máxima estabelecida no artigo 62º do Regulamento do PDM, no entanto não ultrapassa a tolerância prevista no n.º 2 do artigo 122º do Regulamento do PDM.
4. Este Plano não se conforma com o Plano Parcial de Urbanização da Área Degradada a Recuperar da Lagoa de Albufeira na estrita medida da viabilização da reconversão de acordo com o regime excepcional referido no número anterior e constante da Lei nº 91/95 de 2 de Setembro com a redacção dada pelas Leis nº 165/99 de 14 de Setembro e 64/2003 de 23 de Agosto.
5. Com a entrada em vigor deste Plano, ficam alteradas, para a área por ele abrangida, as seguintes normas do Regulamento do Plano Parcial de Urbanização da Lagoa de Albufeira, ratificado pela Portaria n.º 661/95 de 26 de Junho:
  - a) Artigo 19.º, n.º 4 no que se refere à zona de baixa densidade e ao tipo de moradia a construir que passa de isolada para banda;
  - b) Artigo 20.º no que se refere às características de ocupação das zonas residenciais a recuperar de média densidade;
  - c) Artigo 22.º n.º4 no que se refere às moradias em banda;
  - d) Artigo 23.º no que se refere às características de ocupação das zonas de residenciais a recuperar de baixa densidade D2;
  - e) Artigo 27.º no que se refere à obrigação de elaborar projectos de arranjos exteriores para as zona D1 e D2;
  - f) Artigo 28.º n.º 3 alínea c) no que se refere à largura das vias locais principais de extensão superior a 100 m.

## Artigo 6º

### **Conteúdo documental**

1. O presente Plano é composto pelas seguintes peças:
  - a) O regulamento e anexos:
    - Anexo1: Estudo de conjunto das moradias em banda e estudo do equipamento social e cultural.
    - Anexo 2: Extracto do Regulamento de taxas e cedências da Câmara Municipal de Sesimbra.
    - Anexo 3: Regulamento para a atribuição dos lotes.
    - Anexo 4: Projecto de atribuição dos lotes
    - Anexo 5: Mapa do ruído.
  - b) Planta de implantação;
  - c) Planta de condicionantes.

2. O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
- a) Relatório
  - b) Planta de enquadramento
  - c) Planta com os compromissos urbanísticos
  - d) Extracto do PDM de Sesimbra composto por:  
Extracto da planta de ordenamento, da planta de condicionantes e do regulamento.
  - e) Extracto do Plano Parcial de Urbanização da Área Degradada a Recuperar da Lagoa de Albufeira (PPUADLA) composto por: extracto da planta síntese, da planta de condicionantes e do regulamento.
  - f) Planta com a explicitação do zonamento proposto.
  - g) Extracto de revisão do PPUADLA.
  - h) Peças técnicas com a modelação do terreno expressa nos perfis longitudinais dos arruamentos, traçado das redes de águas, rede de esgotos pluviais e domésticos, rede eléctrica de baixa tensão, iluminação pública e infra-estruturas de telecomunicações.
  - i) Peças escritas e desenhadas que suportam as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente descrição escrita; planta do cadastro com cartografia dos prédios e planta que evidencia a realidade actual.
  - j) Relatório justificativo da não sujeição do plano a avaliação ambiental.
  - k) Programa de execução e plano de financiamento.
  - l) Ficha de dados estatísticos.

## CAPÍTULO II

### **Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

#### Artigo 7.º

##### **Regime**

No território abrangido pelo presente Plano de Pormenor serão observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes em cada momento, as quais se regem pelo disposto na legislação aplicável, mesmo que não assinaladas na Planta de Condicionantes.

#### Artigo 8.º

##### **Ruído**

1. A área de intervenção é caracterizada como zona mista e sensível, em função dos usos propostos, de acordo com a caracterização constante da Planta de Implantação.
2. O mapa do ruído é o constante do anexo 5 a este Regulamento.

#### Artigo 9º

##### **Condicionantes**

Impendem sobre a área de intervenção do Plano, a Reserva Agrícola Nacional, a Rede Natura 2000 e o “Domínio Hídrico” cujas localizações estão identificadas na planta de condicionantes.

#### Artigo 10º

##### **Sítio da Rede Natura 2000**

Nos terrenos incluídos no “Sítio da Rede Natura 2000” devem ser respeitados os seguintes condicionalismos:

- a) As construções devem ser implantadas salvaguardando o coberto arbóreo existente.
- b) É proibida a disseminação de espécimes de espécies não indígenas.

- c) As intervenções nesta zona devem incluir projecto de integração paisagística com recurso a espécies de vegetação autóctone.
- d) Nesta zona não são permitidos estaleiros e depósitos de materiais.

### CAPITULO III

#### **Ocupação, Uso e Transformação do Solo**

##### Artigo 11º

##### **Uso do solo**

O uso do solo é o que se encontra fixado na planta de implantação.

##### Artigo 12º

##### **Zona verde**

1. A zona verde, representada na planta de implantação, a ceder para domínio público, está sujeita ao disposto no projecto de arranjos exteriores que acompanha os projectos das obras de infra estruturas.
2. O núcleo paisagístico e de lazer da Sachola representado na planta de implantação é um espaço a manter no estado natural, sem prejuízo do disposto nos artigos 10º e 13º.

##### Artigo 13º

##### **Protecção do coberto arbóreo**

1. No espaço designado na planta de implantação por “*zonas verdes, equipamento social e cultural*” deve preservar-se o coberto arbóreo existente, sem prejuízo da criação dos equipamentos previstos, da criação de espaços de estada e lazer, e da plantação de espécies autóctones.
2. O espaço designado na planta de implantação por “*núcleo paisagístico e de lazer da Sachola*” deve manter-se no estado natural, sem prejuízo de intervenções que visem a sua valorização como espaço verde de lazer.
3. Nos terrenos incluídos no “Sítio da Rede Natura 2000” aplica-se o disposto no artigo 10º deste Regulamento.
4. O índice de permeabilidade de cada lote, bem como a área permeável de terreno por lote, são os estabelecidos na planta de implantação.
5. Os lotes devem manter, no mínimo, 30% da sua área permeável.

##### Artigo 14º

##### **Parcelamento e dimensão dos lotes**

A dimensão dos lotes resultantes do parcelamento é a prevista na planta de implantação e respectivo quadro quantitativo.

##### Artigo 15º

##### **Divisão da propriedade**

A divisão da propriedade está representada na planta de implantação e a área de cada um dos lotes representados consta do quadro de quantificação do Plano, que faz parte integrante da referida planta.

##### Artigo 16º

##### **Adjudicação dos lotes**

A adjudicação dos lotes criados pelo Plano far-se-á em conformidade com as regras constantes no anexo 3.

##### Artigo 17º

##### **Áreas de cedências para o domínio público**

As áreas de cedências para o domínio público são as assinaladas na planta de implantação.

#### Artigo 18º

##### **Certidão**

A certidão do Plano de Pormenor substitui o alvará de loteamento para efeitos de registo predial.

#### Artigo 19º

##### **Equipamentos colectivos**

1. Os equipamentos colectivos previstos para a área do Plano são os seguintes:
  - a) Equipamento social.
  - b) Equipamento cultural.
  - c) Zonas verdes públicas de lazer
1. Os espaços destinados a equipamentos colectivos a integrar no domínio público Municipal são os identificados na planta de implantação.
2. Uma vez integrados no domínio público Municipal, o uso dos espaços referidos no número anterior não poderá ser alterado, sob a pena de reversão.

#### Artigo 20º

##### **Obras de urbanização**

A execução das obras de urbanização será realizada de acordo com o respectivo programa de execução e plano de financiamento.

#### Artigo 21º

##### **Infra-estruturas**

As obras de infra-estruturas e estacionamento a executar são as seguintes:

- a) Rede de águas.
- b) Redes de esgotos pluviais e domésticos.
- c) Iluminação pública e distribuição de energia.
- d) Infra-estruturas de telecomunicações.
- e) Arruamentos e respectiva pavimentação e sinalização.
- f) Arranjos exteriores das zonas verdes.

#### Artigo 22º

##### **Rede Viária**

1. A rede viária é a representada na planta de implantação, e os perfis transversais dos arruamentos e faixas de estacionamento público são os que se apresentam cotados.
2. Os lugares de estacionamento público são os representados na planta de implantação e devem ser demarcados no pavimento.

#### Artigo 23º

##### **Estacionamento**

1. O estacionamento privado será assegurado no interior de cada um dos lotes com o mínimo de um lugar de estacionamento por fogo.
2. Nas edificações cuja STP seja superior a 199,99m<sup>2</sup> são obrigatórios dois lugares de estacionamento privado por fogo.

#### Artigo 24º

##### **Mobiliário urbano**

O mobiliário urbano é o previsto no projecto de arranjos exteriores.

Artigo 25º

**Dever de requerer a legalização das construções**

1. A legalização das construções existentes depende da apreciação e aprovação do respectivo projecto a apresentar à Câmara Municipal, e far-se-á de acordo com o regime jurídico excepcional aplicável às AUGI.
2. Constitui dever de reconversão a apresentação do pedido de legalização das construções existentes.
3. O pedido referido no número anterior, se apresentado no prazo de um ano a contar da publicação do Plano, beneficia dos incentivos constantes no regulamento municipal de taxas e cedências.

Artigo 26º

**Remodelação de terrenos**

A remodelação de terrenos para implantação das construções deve limitar-se ao mínimo indispensável, não podendo a cota de soleira das construções ultrapassar 0,60m acima da cota média do arruamento confinante.

Artigo 27º

**Superfície total de pavimento**

A superfície total de pavimento (STP) das construções principais e anexos, estabelecida para cada lote, é a que consta do quadro de quantificação do Plano, que faz parte integrante da planta de implantação.

Artigo 28º

**Número de pisos**

As construções terão um ou dois pisos em elevação, de acordo com o quadro de quantificação do Plano constante da planta de implantação.

Artigo 29º

**Implantação de construções**

A implantação das construções deve inscrever-se, em cada lote, no interior do polígono base de implantação delimitado na planta de implantação.

Artigo 30º

**Moradias em banda e topo de banda.**

1. As moradias em banda e topo de banda deverão submeter-se à unidade do aspecto exterior de cada banda de moradias de acordo com o anexo 1.
2. As cotas de soleira das moradias devem respeitar o perfil longitudinal, existente, da rua.

Artigo 31º

**Anexos à edificação principal**

1. Os anexos podem ser confinantes com as extremas tardoz e lateral do lote, sem prejuízo do disposto no número seguinte e dos estudos de conjunto das moradias em banda e topo de banda.
2. As moradias em banda dos lotes números 65 a 81 e 133 a 140 não podem ter anexos a tardoz.

Artigo 32º

**Vedações Muros e Coberturas**

1. A vedação da frente dos lotes terá um máximo 1.20m de altura, sendo 0,40m em alvenaria e 0.80m em rede, gradeamento e ou arbustos.
2. As vedações laterais e tardoz dos lotes, terão um máximo de 1.40m de altura, sendo 0.60m em alvenaria e 0.80m em rede, gradeamento e ou arbustos.

Artigo 33º

**Alinhamentos de muros e vedações**

Os alinhamentos dos muros e vedações confinantes com as vias públicas são os representados na planta síntese e resultam dos perfis transversais dos arruamentos.

Artigo 34º

**Demolição de muros**

1. Os muros e as vedações que impeçam a criação dos arruamentos estabelecidos pelo Plano serão demolidos para permitir a realização das obras de infra-estruturas.
2. Nos casos em que a demolição do muro ou vedação for necessária para criar estacionamento público, a sua reconstrução integra-se nas obras de infra-estruturas internas da AUGI.

Artigo 35º

**Coberturas**

As coberturas são reguladas de acordo com o anexo 1 deste Regulamento.

Artigo 36º

**Utilização das edificações**

1. O uso para habitação, comércio e serviços está estabelecido para cada lote no quadro de quantificação constante da planta de implantação, sem prejuízo do estabelecido no número seguinte.
2. Nos lotes com área superior a 600m<sup>2</sup>, bem como nos lotes de topo de banda pode ser instalado um estabelecimento comercial e/ou de serviços.
3. As actividades de comércio e serviços podem coexistir no mesmo lote com habitação, desde que com esta sejam compatíveis, devendo os espaços destinados aos vários usos serem independentes entre si.
4. O número de fogos por lote é o estabelecido no quadro de quantificação constante da planta de implantação.

Capitulo IV

**Execução do plano**

Artigo 37º

**Sistemas de execução do Plano**

O sistema de execução adoptado para o presente Plano é o da compensação.

Artigo 38º

**Perequação**

1. A distribuição dos benefícios deste Plano faz-se pelo parcelamento proposto e pela atribuição dos lotes aos proprietários na proporção do seu direito, levando cada proprietário existente à data da assembleia constitutiva da AUGI, ou o seu sucessor, pelo menos um lote, com tornas ou compensações de parte a parte.
2. Os encargos resultam do somatório do custo das obras de urbanização, taxas e cedências camarárias, custo dos projectos, despesas administrativas e apoio técnico, sendo a distribuição dos encargos por lote directamente proporcional à STP atribuída a cada um dos lotes.

Capitulo V

**Disposições finais**

Artigo 39º

**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, consideram-se feitas para os novos os diplomas e ou disposições legais respectivas.

Artigo 40º

**Entrada em vigor**

O Plano de Pormenor da AUGI 9 Lagoa de Albufeira entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.