

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 199,99m² 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 600m², 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*.